

COMUNE DI ASSISI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

PROGETTISTI

PROF. ARCH. PIERO MARIA LUGLI	PIAZZA DI FIRENZE N. 24	ROMA
DOTT. ING. MARIO SERRA	VIA A. VECCHI N. 95	PERUGIA
DOTT. ARCH. VALERIO MORETTI	VIALE LIEGI N. 34	ROMA
DOTT. ARCH. CLAUDIO SARATTI	VIALE LIEGI N. 34	ROMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TESTO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI FORMULATE
DALLA REGIONE UMBRIA IN SEDE DI APPROVAZIONE
(DPGR N. 138 DEL 26/07/2004), COME DA PRESA D'ATTO
CON D.C.C. N. 90 DEL 29/06/2009.**

DATA	25 - 02 - 1994				
AGGIORNAMENTO	1 APRILE 1994	3 GENNAIO 1997	6 28/06/98	7 LUGLIO 2003	8 FEBBRAIO 2004
	2 DICEMBRE 1996	4 11/09/1997	5 20/03/2001	9 OTTOBRE 2005	10 GIUGNO 2009

COMUNE DI ASSISI
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INDICE

ALLEGATI ALLA VARIANTE GENERALE ADOTTATA	4
CAP. 1 GENERALITA'	5
ART. 1.1 ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	5
ART. 1.2 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	6
ART. 1.3 DEFINIZIONI - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
1.3.1 Generalità	7
1.3.2 Destinazione d'uso	7
1.3.3 Indice di fabbricabilità territoriale	9
1.3.4 Indice di fabbricabilità fondiaria	9
1.3.5 Superficie minima del lotto	9
1.3.6 Indice di copertura	9
1.3.7 Altezze	punto stralciato 10
1.3.8 Volume urbanistico	punto stralciato 10
1.3.9 Distanze tra edifici e dai confini	punto stralciato 10
1.3.10 Accessori e pertinenze delle residenze	10
1.3.11 Unità tipologica (nelle Zone A)	11
1.3.12 Superfetazioni e sopraelevazioni (nelle Zone A)	11
1.3.12 bis Cordoli(al di fuori delle zone A ed agricole E) e interventi di prevenzione sismica	12
1.3.13 Manutenzione ordinaria	12
1.3.14 Manutenzione straordinaria	12
1.3.15 Restauro e risanamento conservativo	12
1.3.16 Ristrutturazione edilizia	13
1.3.17 Ristrutturazione urbanistica	13
ART. 1.4 STANDARDS URBANISTICI	14
1.4.1 Generalità	14
1.4.2 Verde pubblico	14
1.4.3 Parcheggi	14
CAP. 2 DESTINAZIONI E NORMATIVA DI ZONA	18
ART. 2.1 ZONE DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO – A	18
2.1.1 Disposizioni generali	18
2.1.2 Disposizioni particolari per la Zona A del Capoluogo	21
2.1.3 Disposizioni per il complesso di S. Damiano e aree circostanti	23
2.1.4 Disposizioni particolari per le Zone A dei Centri minori e dei Nuclei sparsi e per gli edifici storici isolati	24
ART. 2.2 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - B	25

COMUNE DI ASSISI

ART. 2.3	ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – R.....	30
2.3.1	Premessa.....	30
2.3.2	Petrignano (TAV. 3-2B).....	31
2.3.3	Palazzo (TAV. 3-3B).....	31
2.3.4	S. Maria degli Angeli (TAV. 3-5B1 e 3-5-B2).....	32
ART. 2.4	ELIMINATO.....	34
ART. 2.5	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - C.....	34
ART. 2.6	ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE – D.....	38
2.6.1	Disposizioni generali.....	38
2.6.2	Disposizioni particolari per le zone per attività produttive di interesse comprensoriale.....	41
2.6.3	Disposizioni particolari per le Zone per attività produttive di interesse locale.....	42
ART. 2.7	ZONE AGRICOLE – E.....	43
2.7.1	Disposizioni generali.....	43
2.7.2	Destinazioni d'uso.....	47
2.7.3	Zone di particolare interesse agricolo: E1.....	49
2.7.4	Zone di pianura di particolare interesse agricolo e preminente interesse storico-paesaggistico: E1p.....	50
2.7.5	Zone agricole collinari e montane (esclusa l'area del Parco del Subasio): E2.....	50
2.7.6	Zone agricole di pianura non di particolare interesse agricolo: E3.....	51
2.7.7	Zone agricole di pianura e pendio di rilevante interesse ambientale e storico-paesaggistico per la città di Assisi ed il suo intorno: E4.....	52
2.7.8	Zone agricole di rispetto urbano: E5.....	53
2.7.9	Zone agricole di rispetto fluviale: E6.....	53
2.7.10	Zona montana del Parco naturale del Subasio: E7.....	54
2.7.10bis	Aree S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario).....	55
2.7.11	Disposizioni particolari per le aree boschive (D.P.G.R. n. 533/92).....	55
2.7.12	Disposizioni particolari per le attività turistico ricettive extra alberghiere in zone agricole.....	55
ART. 2.8	ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI - S.....	56
2.8.1	Generalità.....	56
2.8.2	Zone per attività direzionali, commerciali e di servizio in genere.....	57
2.8.3	Zone per servizi sociali.....	58
2.8.4	Zone per attività turistico-ricettive.....	59
2.8.5	Zone per camping.....	59
2.8.6	Zone per distributori di carburanti.....	60
2.8.7	Zone per depositi per la commercializzazione del gas.....	60
ART. 2.9	ZONE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI.....	61
ART. 2.10	ZONE PER COMUNITA' E SERVIZI RELIGIOSI.....	61
ART. 2.11	ZONE PER ATTIVITA' SPORTIVE ALL'APERTO.....	62
ART. 2.12	ZONE A VERDE PUBBLICO.....	62
ART. 2.13	ZONE A VERDE PRIVATO (AGRICOLE O A PARCO).....	63
ART. 2.14	ZONE DI RISPETTO ALLE STRADE E FERROVIE.....	65
ART. 2.14.BIS	FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	65
ART. 2.15	ZONE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E ZONE AGRICOLE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO.....	66
2.15.1	Area aeroportuale.....	66
2.15.2	Parco agricolo del sistema centrale.....	66
2.15.3	Parco del Monte Subasio.....	66

COMUNE DI ASSISI

CAP. 3	INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI TRASPORTO	68
ART. 3.1	INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO IN SEDE PROPRIA	68
3.1.1	Ferrovie	68
3.1.2	Percorsi pedonali meccanizzati	68
ART. 3.2	VIABILITÀ STRADALE	69
ART. 3.3	PARCHEGGI	70
CAP. 4	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	72
ART. 4.1	DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	72
ART. 4.2	PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA	72
ART. 4.3	PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	73
ART. 4.4	PIANI ATTUATIVI DI RECUPERO	74
ART. 4.5	OPERE PUBBLICHE IN VARIANTE AL P.R.G.	75
ART. 4.6.	DISPOSIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOTECNICO	76
CAP. 5	NORME TRANSITORIE	77
ART. 5.1	DEFINIZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO	77
ART. 5.2	CENSIMENTO DEGLI EDIFICI ISOLATI DI IMPORTANZA STORICA E/O ARCHITETTONICA	77
ART. 5.3	ZONE IN FRANA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	78
ART. 5.4	ZONE OGGETTO DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI IN ATTO	78
ART. 5.5	CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DEGLI ARTT. 31 E SEGUENTI L. 47/1985 E 39 L. 724/1994	78
ART. 5.6	PIANI DI RECUPERO GIÀ ADOTTATI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE	79
ART. 5.7	DISCIPLINA TRANSITORIA ISTANZE DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONA "A"	79
CAP. 5bis	APPLICAZIONE DI NORME	80
ART. 5.BIS 1	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.	80
ART. 5.BIS 2	RACCORDO CON LA NORMATIVA PAESAGGISTICA DEL P.T.C.P. DI PERUGIA	80
CAP.6	LEGENDA TAVOLE GRAFICHE	81
ART.6.1	ZONIZZAZIONE	81
ART.6.2	SIMBOLOGIA ATTREZZATURE E SERVIZI	85

N.B. – Il testo delle parti oggetto di modifica a seguito dell'Approvazione della Variante generale al PRG del Comune di Assisi da parte della Regione Umbria, di cui al D.P.G.R. 26 luglio 2004 n.138 art. 1 punto b) Normativa Tecnica di Attuazione, è in carattere corsivo rosso; il testo evidenziato in giallo è la proposta, da parte dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica, di integrazioni del testo per errori materiali, o evidenti contraddizioni, apportate esclusivamente ai fini di coordinamento, integrazione e comprensione della norma.

ALLEGATI ALLA VARIANTE GENERALE

APPROVATA:

1. STUDI GEOLOGICI – GEOMORFOLOGICI E IDROGEOLOGICI
Relazione e Tavole da G1 a G15 redatti dal Prof. Geol. Pietro Sabatini
2. STUDI IDRAULICI E INDAGINI GEOLOGICHE DI MICROZONAZIONE
SISMICA – Tavole e Norme allegate redatte dal Dott. Geol. Antonio Forini
3. STUDI SUI VALORI STORICO - AMBIENTALI DEL TERRITORIO RURALE
Relazione tematica e Tavole da A1 a A3 e da B1 a B13 redatte dalla Prof. Paola Falini:
 - A) STRUTTURA TERRITORIALE PRE-ROMANA E ROMANA da A1 a A3
 - B) ELEMENTI DI PERMANENZA NEL TERRITORIO ESTERNO AI CENTRI ABITATI: Allegato B e Tavole da B1 a B13
4. ALLEGATO ALLE N.T.A. DELLA VARIANTE TEMATICA PER LE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI. (D.C.C. N.121 DEL 18.07.97)

Cap. 1 GENERALITA'

Art. 1.1 Elaborati costitutivi del P.R.G.

1. Il P.R.G., oltre che delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione

TAV. 1 - Schema generale-1:25.000

TAV. 2 - Assetto territoriale-1:10.000 (due tavole)

TAV. 3A - Aree urbane: Zonizzazione generale-1:5000 (otto tavole)

TAV. 3B - Aree urbane: Zonizzazione di dettaglio-1:2000 (dieci tavole)

TAV. 3C - Aree urbane: Strumenti attuativi in atto-1:5000 (sette tavole)

TAV. 3-9 - Centri montani: (una tavola)-1:2000

TAV. 4 - Aree boscate: (undici tavole)-1:10.000

2. Sono inoltre parte integrante del P.R.G., a tutti gli effetti, gli atti di approvazione degli Strumenti urbanistici attuativi, elencati nelle Tavole 2-SUD, da 3-1C a 3-8C e 3-9, e relativi allegati.

3. Nelle due Tavole 2, alla scala 1:10.000, sono rappresentati l'assetto generale del territorio, la rete viaria principale e la zonizzazione del territorio agricolo.

4. Nelle stesse Tavole sono anche precisati i limiti delle porzioni di territorio la cui zonizzazione è rappresentata nelle Tavole alla scala 1:5000 (con dettagli alla scala 1:2000) ed il limite della zona ove gli interventi sono soggetti anche alla normativa del Piano Particolareggiato di Esecuzione per l'aeroporto di Perugia-Assisi.

5. Sono infine rappresentati, nelle predette Tavole 2, le zone con destinazione diversa da quella agricola e non comprese nelle Tavole alla scala 1:5000 .

6. Nelle Tavole 3, alle scale 1:5000 e 1:2000, è rappresentata la zonizzazione dei Centri urbani.

7. Quando una porzione di territorio è rappresentata a diverse scale si intende prevalente la rappresentazione alla scala maggiore salvo quanto riguarda gli edifici isolati di cui all'Art. 2.7.1 che sono individuati solo nelle tavole alla scala 1:10.000 .

COMUNE DI ASSISI

8. Nelle Tavole 4 sono rappresentate le aree boschive delimitate ai sensi dell'Art. 11 delle N.T.A. del P.U.T. (L.R. 52/1983) come risultano dai grafici allegati al D.P.G.R. 533 del 21/09/1992, in Variante al P.R.G..

Art. 1.2 Zonizzazione del territorio comunale

1. La zonizzazione del territorio comunale, con riferimento all'art. 2 del D.M. 02/04/1968 è così definita:

- **Zone A:** Sono parti di territorio interessate da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e dalle aree ad essi circostanti che costituiscono parte integrante degli stessi agglomerati per tali caratteristiche.
- **Zone B:** Sono le parti di territorio totalmente o prevalentemente edificate, chiamate Zone di completamento urbanistico.
- **Zone R:** sono le parti di territorio urbanizzate per le quali il P.R.G. prevede la ristrutturazione urbanistica della edificazione esistente, chiamate Zone di ristrutturazione.
- **Zone C:** Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.
- **Zone D:** Sono le parti del territorio specificamente destinate all'insediamento di attività produttive, industriali, artigianali e del grosso commercio.
- **Zone E:** Sono le parti del territorio specificamente destinate all'uso agricolo o ad attività silvo pastorali.
- **Zone F:** Sono le parti del territorio destinato ad attrezzature e servizi. Esse sono distinte tra quelle più propriamente destinate ad attrezzature e servizi pubblici (individuate con apposita retinatura e simbologia in cartografia), quelle destinate ad attrezzature e servizi privati (denominate nel seguito Zone S) e quelle destinate a comunità e servizi religiosi (denominate nel seguito Zone SR). Tra le Zone S sono comprese quelle destinate specificamente ad attività direzionali e commerciali.

2. Ad integrazione delle diverse Zone, come sopra definite, sono inoltre regolamentate le seguenti:

- Zone per attività sportive all'aperto
- Zone a verde pubblico

COMUNE DI ASSISI

- Zone di rispetto alle strade e/o alle attrezzature
- Zone a verde privato
- Zone soggette a P.P.E. intercomunale o sovracomunale

3. Il territorio comunale è inoltre compreso in parte nell'Area naturale protetta "Parco del Monte Subasio", istituita dall'art. 25 della L.R. 03/03/1995 n° 9, ed in parte nell'area soggetta alle disposizioni del P.P.E. dell'Aeroporto di S.Egidio, ai sensi della L.R. 27/12/1983 n° 52.

Art. 1.3 Definizioni - indici e parametri urbanistici ed edilizi

1.3.1 Generalità

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione di nuovi edifici e della trasformazione di quelli esistenti, è regolata dagli indici e dai parametri definiti qui di seguito unitamente ai criteri per la loro applicazione.

2. Nel presente articolo vengono anche precisate le principali definizioni delle categorie di intervento urbanistico ed edilizio e di taluni termini ricorrenti negli articoli che seguono.

1.3.2 Destinazione d'uso

1. Per ogni zona sono precisate, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso previste o comunque ammesse.

2. Le destinazioni d'uso considerate sono quelle che hanno rilevanza ai fini urbanistici e paesistici; qui di seguito ne viene fornita la elencazione con precisate tra parentesi le categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi del D.P.R. 01/12/1949 n° 1142:

- a) residenza; (A/1 A/9)
- b) uffici professionali privati, di rappresentanza commerciale e simili (A/10);
- c) negozi e pubblici esercizi (con esclusione di attività commerciali con superficie complessiva lorda, comprensiva di servizi e depositi, superiore a mq. 399) (C/1);
- d) attività commerciali con superficie complessiva lorda, comprensiva di servizi e depositi, superiore a mq. 399 (D/8);
- e) ambulatori medici e veterinari, laboratori di analisi e simili (A/10);
- f) attività direzionali in genere, istituti scientifici e di ricerca privati (A/10 - B/4 - B/5 -

COMUNE DI ASSISI

B/6);

- g) attività sociali private quali scuole, cliniche, centri di recupero, sedi di associazioni del volontariato (D/4 - B/1 - B/5);
- h) autorimesse pubbliche o private (C/6);
- i) sale da spettacolo e conferenze, luoghi di svago e di esercizio sportivo al coperto (D/3 - C/4 - D/6);
- j) attività turistico-ricettive assimilabili ad "alberghi e pensioni" (quali alberghi, motels, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, come definiti dalla Legge 17/05/1983 n° 217, country-houses, di cui all'art.4 della L.R.14/03/94 n° 8, ed esercizi di affittacamere esercitati in appartamenti distinti da quello di residenza del titolare, di cui al comma 2 dell'art. 16 della L.R. 14/03/94 n° 8) (D/2);
- m) attività di campeggio e di villaggio turistico (L. 217/1983) (E/9 - D/2);
- n) attività di agriturismo (L. 05/12/1985 n° 730 e L.R. 14/08/1997 n° 28 e successive modifiche e integrazioni) connesse alle attività agricole;
- o) attività produttive artigianali e industriali (C/3-D/1-D/7)
- p) magazzini e depositi (C/2).

3. Le sedi di attività bancarie di sportello e quelle di artigianato di servizio (parrucchieri, sarti, copisterie, pasticcerie, lavasecco e simili), sono assimilate ai negozi e pubblici esercizi; quelle di gallerie d'arte (B/6) sono assimilate a negozi o ad uffici privati.

4. Sono altresì da assimilare ai negozi e pubblici esercizi i piccoli laboratori di artigianato artistico.

5. Le attività di artigianato di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, ecc.) sono assimilate alle attività artigianali produttive (C/3).

6. Le attività turistico-ricettive di "affittacamere" e quelle di "Bed end Breakfast" di cui alla L.R. 14/03/1994 n° 8, art. 16 comma 1 e art. 16 bis comma 1, sono assimilate alla residenza solo se esercitate nello stesso appartamento di residenza del titolare; gli appartamenti destinati esclusivamente ad affittacamere sono considerati, a tutti gli effetti, attività turistico-ricettive (D/2);

7. Le "case per vacanze", come definite dalla L. 217/1983 e dalla L.R. 8/1994, sono assimilate alle residenze.

8. Le "case per ferie", i "centri soggiorno studi", i "Kinderheimer" e gli "ostelli per la gioventù", come definiti dalla L. 217/1983 e dalla L.R. 8/1994, sono assimilati alle

attività sociali (B/1);

9. Le "case religiose per ospitalità", come definite dalla L.R. 13/08/1987 n° 39, sono assimilate alle attività sociali o alle convivenze religiose (B/1).

10. Per le diverse zone urbanistiche, negli Art. da 2.1 a 2.15, sono precisate le destinazioni d'uso previste o comunque ammesse, talvolta con precisazioni specifiche nell'ambito di una destinazione generica. Le destinazioni non esplicitamente ammesse si intendono escluse.

1.3.3 Indice di fabbricabilità territoriale

1. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina a nuovi insediamenti o a ristrutturazione di insediamenti esistenti e la superficie della zona stessa come definita in cartografia. Si applica in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dell'insediamento unitario definito da quest'ultimo.

1.3.4 Indice di fabbricabilità fondiaria

1. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, di un edificio e l'area del lotto di pertinenza, escluse le sedi viarie, anche se private, e le altre eventuali aree non destinate alla edificazione.

1.3.5 Superficie minima del lotto

1. Dove questo parametro è stabilito si intende per superficie del lotto quella di esclusiva pertinenza di un edificio e totalmente compresa in una stessa zona urbanistica.

1.3.6 Indice di copertura

1. E' il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, definita come al precedente punto 1.3.4. Nelle zone agricole (Art. 2.7) la superficie cui fare riferimento è quella con destinazione agricola circostante l'edificio ed asservita ad esso, ed avente caratteristiche di continuità; le strade poderali, vicinali ed i fossi non interrompono la continuità.

2. Per superficie coperta si intende quella racchiusa dalla proiezione sul terreno

COMUNE DI ASSISI

del perimetro massimo dell'edificio, compresi tettoie e porticati, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, gronde e pensiline a sbalzo. Nel caso di edifici con più piani le modalità per il calcolo della superficie coperta sono precisate nelle norme specifiche delle singole zone urbanistiche. Nelle zone agricole, salvo le limitazioni e precisazioni di cui all'Art. 2.7 successivo, sono considerate *nuove costruzioni* le serre, di cui alle lettere *b) e c) della direttiva emanata con deliberazione di Giunta Regionale n. 7304 del 12 novembre 1997 (pubblicata sul B.U.R. n° 61 del 03.12.1997); non sono considerate nuove costruzioni le serre di cui alla lettera a) della medesima direttiva.*

1.3.7 Altezze *punto stralciato*

1.3.8 Volume urbanistico *punto stralciato*

1.3.9 Distanze tra edifici e dai confini *punto stralciato*

1.3.10 Accessori e pertinenze delle residenze

1. Per accessori si intendono i locali non direttamente abitabili ma comunque necessari alla funzionalità delle abitazioni quali - oltre ai servizi igienici ed ai locali di disimpegno all'interno della singola abitazione - gli atri e gli altri locali condominiali negli edifici plurifamiliari, i locali per gli impianti di riscaldamento, ascensore, idrico, di condizionamento, elettrico e simili nonché le autorimesse, cantine, fondi, ricoveri attrezzi da giardino e simili, al servizio delle abitazioni. Tali locali possono trovarsi all'interno del corpo principale dell'edificio o in corpi a se stanti.

2. Nelle Zone C l'eventuale possibilità di realizzazione in corpi a se stanti dovrà essere prevista, con le relative modalità di esecuzione, negli strumenti urbanistici attuativi; in ogni caso se realizzati in corpi isolati, i locali accessori non potranno avere altezza fuori terra superiore a m. 3,00 e distanza dal confine inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico per la relativa zona; la distanza invece dal corpo dell'edificio principale può essere ridotta a m. 4,00. Il volume dei locali accessori, sia che si trovino all'interno che all'esterno del corpo principale, viene conteggiato ai fini del calcolo degli indici di densità con i metodi indicati al punto 1.3.6 del presente articolo.

COMUNE DI ASSISI

3. Per pertinenze si intendono le attrezzature e gli impianti di un edificio posti sia all'interno che all'esterno di esso - quali colonnine e armadi di derivazione dei telefoni e dell'energia elettrica, vani contatori, pannelli solari, torri di raffreddamento di impianti di condizionamento e simili, nonché le attrezzature che migliorino il godimento dell'edificio principale, le recinzioni, i giardini attrezzati, le attrezzature ricreative fisse all'aperto - giochi per bambini, campi da tennis o da bocce, vasche, piscine e simili – purchè a servizio dell'abitazione. Per le pertinenze non sono date particolari prescrizioni salvo il rispetto del Codice Civile e delle leggi generali e, per quanto riguarda la autorizzazione edilizia, si applicano le norme generali delle leggi vigenti.

4. Nelle Zone A, C e D la loro realizzazione sarà regolamentata dallo strumento urbanistico attuativo.

5. Nelle zone agricole la loro realizzazione sarà regolamentata al successivo art. 2.7 (punti 2.7.1, 2.7.10 e 2.7.12).

1.3.11 Unità tipologica (nelle Zone A)

1. Si definisce "unità tipologica" quell'edificio o parte di esso, nel quale risultino conservati o ricostruiti i seguenti caratteri della tipologia originaria:

- struttura muraria principale, disposizione in altezza dei solai e delle coperture, posizione della scala e dell'androne di ingresso, disposizione di aperture, bucatore e accessi.

1.3.12 Superfetazioni e sopraelevazioni (nelle Zone A)

1. Per superfetazioni si intendono tutte le aggiunte di epoca recente prive di valore storico-artistico, che abbiano alterato le caratteristiche tipologiche e volumetriche originarie di un edificio o delle sue aree di pertinenza con materiali e tecnologie lesive delle caratteristiche storico architettoniche dell'edificio.

2. In particolare sono superfetazioni, indipendentemente dall'epoca di costruzione, gabinetti pensili, verande, ballatoi, balconi e tutti gli elementi esterni costruiti con strutture precarie o impropri rispetto a quelli originari dell'edificio.

3. Per sopraelevazioni si intendono tutti i rialzamenti delle coperture originarie e le aggiunte volumetriche sopra di esse di epoca recente e privi di valore storico-artistico, realizzate con caratteristiche formali ed architettoniche e materiali e strutture precarie o

COMUNE DI ASSISI

comunque in contrasto con l'unità stilistica e originaria dell'edificio.

4. Le superfetazioni e sopraelevazioni di cui al presente comma, si caratterizzano inoltre nel non risultare legittimate agli effetti delle disposizioni di Legge sul Condono Edilizio (L.47/1985 e successive modifiche e/o integrazioni).

1.3.12 bis -Cordoli (al di fuori delle zone A ed agricole E) e interventi di prevenzione sismica

1. E' consentita la realizzazione di un cordolo in C.A. al di sopra dell'estradosso del solaio di sottotetto, delle dimensioni minime staticamente necessarie ai fini di miglioramento del comportamento antisismico.

2. Sono inoltre consentiti gli interventi di prevenzione sismica degli edifici in applicazione dell'art. 41 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1, della L.R. 23 ottobre 2002, n. 18 e relativo regolamento attuativo, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite.

1.3.13 Manutenzione ordinaria.

1. Si intendono di manutenzione ordinaria gli interventi di cui *alla lettera a) dell'articolo 3 della L.R. 18 febbraio 2004 n. 1.*

1.3.14 Manutenzione straordinaria

1. Si intendono gli interventi di cui *alla lettera b) dell'articolo 3 della L.R. 18 febbraio 2004 n. 1.*

1.3.15 Restauro e risanamento conservativo

1. Si intendono gli interventi di cui *alla lettera c) dell'articolo 3 della L.R. 18 febbraio 2004 n. 1.*

2. In particolare tali interventi riguardano gli edifici di valore storico-architettonico dei quali si devono conservare, o consolidare, o ripristinare i caratteri strutturali e di finitura originari, interni od esterni al fine di garantirne il mantenimento e

COMUNE DI ASSISI

di recuperarne l'unità formale e funzionale.

3. Nei casi di comprovata fatiscenza delle strutture originarie degli edifici ed ai fini della sicurezza statica e dell'adeguamento antisismico e nei casi di ricostruzione di elementi originari essenziali al funzionamento, all'organicità e all'unità formale e tipologica degli edifici, sarà consentito l'impiego di materiali e tecniche non tradizionali a condizione che tali interventi siano assimilati o accoppiati alle strutture originarie e siano adeguatamente inseriti e formalmente coordinati con il contesto generale antico nel rispetto degli Art. 6 e 7 della "Carta italiana del Restauro" di cui alla Circ. n° 117 del 06/04/1972 del Min. della P.I. come prescritto anche per i Criteri metodologici di intervento nelle Zone A.

4. Negli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo dovranno essere eliminate tutte le aggiunte, sopraelevazioni e superfetazioni descritte nel precedente punto 1.3.12, qualora non condonate.

5. Le predette superfetazioni e sopraelevazioni se condonate, dovranno essere oggetto di interventi di adattamento e ambientamento.

6. I progetti di Restauro dovranno essere corredati da una adeguata documentazione storica e catastale, da un rilievo accurato in scala 1:50 e dai dettagli architettonici di ogni elemento che rivesta carattere storico o artistico interno od esterno; i detti progetti dovranno anche essere corredati da una adeguata documentazione fotografica a colori di ogni parte dell'edificio e dovranno essere firmati da un Professionista abilitato al Restauro.

1.3.16 Ristrutturazione edilizia

1. Si intendono gli interventi di cui *alla lettera d) dell'articolo 3 della L.R. 18 febbraio 2004 n. 1.*

2. La ristrutturazione edilizia sarà limitata agli edifici di scarso o nullo valore storico-artistico ovvero ad edifici che abbiano subito sostanziali alterazioni tipologiche, strutturali e formali originarie.

1.3.17 Ristrutturazione urbanistica

1. Si intendono gli interventi di cui *alla lettera f) dell'articolo 3 della L.R. 18 febbraio 2004 n. 1.*

Art. 1.4 Standards urbanistici

1.4.1 Generalità

1. Per quanto si riferisce agli standards urbanistici di cui all'Art. 3 del D.M. 02/04/1968, di attuazione della L. 06/08/1967 n° 765, e successive disposizioni normative regionali, la verifica, a livello generale, di quartiere e di centro abitato, è stata effettuata in sede di redazione della presente Variante Generale.

1.4.2 Verde pubblico

1. Per ciò che si riferisce al verde pubblico una quota parte, destinata a verde primario effettivamente utilizzabile per il gioco e lo svago all'aperto, deve essere prevista in sede di redazione dei Piani urbanistici attuativi delle zone residenziali di espansione come precisato all'Art. 2.5 .

2. Per gli interventi diversi da quelli residenziali si applicano le disposizioni previste dall'art. 26 della L.R. n. 31/97 e dall'art. 61 della L.R. 27/2000.

1.4.3 Parcheggi

1. Per ciò che si riferisce ai parcheggi si osserveranno le disposizioni che seguono nelle quali i volumi si intendono calcolati come precisato *nel regolamento edilizio comunale e purchè siano rispettate le norme dettate dall'articolo 26 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e dall'articolo 61 della L.R. n. 27/2000, in materia di standards pubblici minimi.*

a) Residenza

Per le nuove costruzioni debbono essere previsti appositi spazi per parcheggi privati (all'interno o nell'area di pertinenza) in ragione di un posto-auto ogni mc.200 e comunque non meno di 1 mq. di effettiva superficie a parcheggio ogni mc 10 di costruzione e di 1 posto-auto per ogni unità immobiliare. Devono inoltre essere previste aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari ad un posto-auto ogni mc. 300 *e purchè siano rispettate le normative regionali in materia di standards minimi per*

parcheggi pubblici.

b) Attività commerciali e direzionali

Per le nuove costruzioni, e per gli edifici esistenti in caso di variazione della destinazione d'uso, salvo quanto di seguito precisato per le attività bancarie e parte di quelle commerciali, dovrà essere prevista la dotazione minima di un posto-auto ogni mc. 130 e comunque una superficie effettivamente destinata al parcheggio, con esclusione delle sedi viarie, non inferiore al 50% di quella lorda destinata alle attività direzionali e commerciali (escludendo corpi scala, magazzini e locali accessori non inseriti nell'attività). Di tale dotazione almeno il 50% dovrà essere di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per le attività bancarie di sportello, quelle commerciali relative a generi di largo e generale consumo, supermercati e grandi magazzini, di cui alla vigente normativa sul commercio, i pubblici esercizi (esclusa la ristorazione), la dotazione minima dovrà essere di un posto-auto ogni mq. 10 di superficie destinata al pubblico. Per le restanti attività commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 600 il numero di parcheggi dovrà comunque essere conforme alle prescrizioni dell'art.26 della L.R. del 21/10/97 n° 31 come modificato dall'art. 41 della L.R. 24/99. Per le attività bancarie e commerciali sopradette il 50% dei parcheggi così determinati dovrà essere pubblico o di uso pubblico.

Andranno comunque rispettate le norme dettate dagli art. 26 della L.R. 31/97 come modificato dalla L.R. 24/99 art. 41 e dall'art. 61 della L.R. 27/00.

c) Attività turistico-ricettive e di ristorazione

Per le attività turistico-ricettive, come definite al punto 1.3.2, lett. J), del precedente Art. 1.3, deve essere assicurata la dotazione di un posto-auto di pertinenza per ogni due posti letto. I parcheggi dovranno essere organizzati in modo da poter ospitare, anche in alternativa alle auto, un autobus ogni 20 camere. Il 50% dei posti-auto di cui sopra, oltre ad ulteriori uno ogni 5 camere, dovrà essere pubblico o di uso pubblico; l'ulteriore dotazione non è necessaria per le attività ammesse, in quanto compatibili, nelle zone agricole, di cui al successivo punto 2.7.12 dell'Art. 2.7 .

Per le attività di cui alla lettera m) del sopra citato punto 1.3.2 (camping e villaggi turistici) dovrà essere assicurato un posto-auto di pertinenza per ogni postazione o alloggio; nei camping dovrà inoltre essere assicurato un posto-auto pubblico o di uso

COMUNE DI ASSISI

pubblico ogni 10 posti di pertinenza, mentre nei villaggi turistici il 50% dei posti-auto come sopra determinati dovrà essere pubblico o di uso pubblico.

Per le attività di ristorazione dovrà essere assicurata la dotazione di un posto-auto ogni mq. 4 di superficie della sala; dei posti previsti almeno il 50% dovranno essere pubblici o di uso pubblico. Nel caso di ristoranti annessi ad alberghi al numero di posti così calcolato si sottrarrà il 50% di quello calcolato in base al numero delle camere.

Andranno comunque rispettate le norme dettate dall'art. 61 della L.R. 27/00 e sue successive modifiche ed integrazioni.

d) Attività di spettacolo e di svago

Per le attività con posti fissi a sedere (cinema, teatri, sale conferenze) dovrà essere assicurata la dotazione di un posto-auto di pertinenza o di uso pubblico o pubblico, ogni 2 posti.

Per le altre attività (dancing, discoteche e simili), la dotazione sarà di un posto-auto di pertinenza o di uso pubblico o pubblico, ogni mq. 5,00 di superficie della sala.

e) Zone per attività produttive

Nelle zone per attività produttive soggette all'obbligo di uno Strumento urbanistico attuativo dovranno essere riservati spazi per parcheggi come previsto all'Art. 2.6.1 .

2. Per gli edifici che possono essere realizzati con concessione edilizia senza preventiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo, le dotazioni di cui sopra devono essere previste in sede di progetto esecutivo e, ove sono previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico, il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di un atto pubblico che assicuri tale uso.

3. Per le zone ove è previsto l'obbligo di redazione di un Piano urbanistico attuativo le dotazioni di parcheggi devono essere previste in sede di redazione di tale Piano. Nel Piano i parcheggi di uso pubblico all'aperto dovranno essere previsti su aree a ciò specificamente destinate mentre per quelli privati e per quelli pubblici interni ad edifici o sotterranei, la precisa definizione potrà essere rinviata alla redazione dei progetti esecutivi dei singoli edifici; in tale caso però il Piano urbanistico attuativo dovrà precisare, per ciascun lotto o edificio, unitamente alle destinazioni, anche l'entità e la tipologia dei parcheggi che devono essere realizzati.

4. In caso di zone oggetto di Piano urbanistico, o nel caso di edificio che può essere realizzato con concessione edilizia senza preventiva approvazione di un Piano

COMUNE DI ASSISI

urbanistico, con destinazioni diversificate, si potrà tener conto di coefficienti di riduzione per non contemporaneità considerando le destinazioni sopra elencate ai punti a), c) (limitatamente alla ristorazione), d), in generale non contemporanee con le destinazioni ad attività commerciali e direzionali (b). Il numero complessivo di posti-auto da prevedere si otterrà quindi confrontando il numero di posti calcolato per le attività del punto b) con quello ottenuto dalla somma dei posti calcolati per le attività a), c) (ristorazione), d) e sommando quindi il maggiore con il 50% dell'altro.

5. I posti-auto necessari per le attività turistico-ricettive si considereranno sempre per intero e specificamente destinati ad esse.

6. Nelle zone oggetto di Piani urbanistici attuativi già in atto, di cui al precedente punto 1.1 ed al seguente punto 5.4, gli standard per parcheggi dovranno essere conformi a quanto prescritto all'art. 2 della L. 122/89 e all'art. 26 della L.R. 31/97 e comunque senza riduzioni rispetto a quanto previsto dai piani stessi.

7. Le disposizioni dei commi precedenti, relative ai parcheggi *per attività residenziali*, non si applicano alle Zone territoriali omogenee A dei centri urbani, per le quali i fabbisogni complessivi di parcheggi pubblici sono verificati in modo complessivo per ciascun Centro, mentre per i parcheggi privati sarà verificata in sede di Piano urbanistico attuativo la possibilità di aumentare le attuali dotazioni.

Cap. 2 DESTINAZIONI E NORMATIVA DI ZONA

Art. 2.1 Zone di interesse storico architettonico - A

2.1.1 Disposizioni generali

1. Le Zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani o da porzioni di essi che rivestono carattere storico, architettonico, artistico o di particolare interesse ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, *per le quali si applicano le limitazioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968.*

2. Nel territorio del Comune di Assisi sono classificate Zone Territoriali Omogenee A le seguenti aree:

Il Capoluogo e le aree circostanti che ne costituiscono la caratteristica cornice ambientale e panoramica (TAVV. 3-4A e 3-4B/1)

Il complesso architettonico del Convento e della Chiesa di S. Damiano e le aree circostanti (TAV. 3-4A)

I nuclei storici centrali e comunque gli elementi più antichi degli agglomerati urbani di: Petrignano (TAV. 3-2B)

Palazzo (TAV. 3-3B)

Tordibetto (TAV. 3-3A)

S. Maria degli Angeli (TAV. 3-5B/1)

Viole (TAV. 3-6B)

Tordandrea (TAV. 3-7B)

Castelnuovo (TAV. 3-7B)

I nuclei abitati sparsi nel territorio che presentano caratteristiche storiche e che comprendono antichi insediamenti di Borghi e Castelli come meglio individuati nelle tavole 3.3A e 3-9.

3. Sono inoltre sottoposti alla stessa disciplina degli interventi previsti per le Zone A gli edifici storici isolati individuati nelle TAVV. 2-NORD e 2-SUD e corrispondenti a Chiese, Conventi, Monasteri, Pievi, Eremi e Ville, e gli aggregati rurali e gli altri edifici isolati che risulteranno di interesse storico a seguito dell'apposito

COMUNE DI ASSISI

censimento di cui al successivo Art. 5.2. Per tali edifici si veda anche l'Art. 2.7 relativo alle Zone agricole.

4. Per le aree inedificate comprese nelle zone A e non classificate come zone a verde privato, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. *2.1.2. comma 11*.

5. *Per l'attuazione degli interventi consentiti nelle zone di tipo A si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 31/97 commi 1 e 2;* le Zone A, e gli edifici isolati ad esse assimilati, sono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'Art. 27, primo e secondo comma, della Legge 457/78.

6. La delimitazione delle sub-zone da sottoporre ciascuna unitariamente a Piano di Recupero (P.d.R.) sarà effettuata dal Comune in sede di Piano Particolareggiato o, antecedentemente, seguendo la procedura più avanti precisata.

7. In occasione **degli interventi di cui al comma 5°** può essere assentito anche il mutamento di destinazione d'uso previa formazione di Piani di recupero.

8. Tale mutamento d'uso può essere assentito in assenza di Piano di recupero ed in assenza di convenzione nelle ipotesi di cui alla prima parte dell'art. 27, quarto comma della L. 457/78 e sue successive modificazioni con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia esterna.

9. Le zone A del Capoluogo e dei centri di Viole e Armenzano, il complesso di S.Damiano, i nuclei ed edifici isolati compresi in parte **nelle** zone E4 e nelle Zone E7, di cui ai successivi punti 2.7.7 e 2.7.10, sono compresi nell'Area naturale protetta del "Parco del Subasio", istituito con L.R. 9/1995, e sono pertanto soggetti anche alle disposizioni del Piano e del Regolamento di cui agli artt.12 e 14 della legge stessa.

10. Obiettivo generale della strumentazione urbanistica è il mantenimento e il reinserimento dei residenti entro i Centri storici del Comune, con particolare riguardo al Capoluogo.

11. Per la delimitazione delle sub-zone di intervento unitario ai fini del recupero edilizio saranno individuate, per ciascuno dei Centri storici, le seguenti caratteristiche:

- Modificazioni storiche dei tessuti urbanistici ed edilizi con confronto delle cartografie catastali storiche;
- Caratteristiche storiche, artistiche, tipologiche ed ambientali dei singoli immobili, e loro classificazione, con rilevamento delle permanenze di carattere stilistico ed artistico;
- Destinazioni d'uso attuali delle singole unità immobiliari.

COMUNE DI ASSISI

12. Con la deliberazione di delimitazione delle sub-zone soggette a Piano di Recupero, sulla base delle individuate caratteristiche di cui sopra, il Comune fornirà gli indirizzi ed i criteri per i Piani attuativi, in particolare per quanto concerne le destinazioni d'uso. Tali indirizzi e criteri saranno comunque conformi a quanto disposto dall'Art. 4 della L.R. 18/12/1987 n° 55 sulle destinazioni d'uso, alle disposizioni generali contenute nel presente articolo ed a quelle specifiche per i diversi centri di cui agli articoli seguenti.

13. In tutti gli interventi nella Zona A e negli edifici ad essa assimilabile le opere dovranno essere progettate ed attuate con materiali e tecniche di elevata qualità ed in modo da armonizzarsi con il contesto ambientale circostante nel rispetto degli Artt. 6 e 7 della "Carta Italiana del Restauro" di cui alla Circ. n° 117 del 06/04/1972 del Min. della P.I.. Sarà privilegiato l'uso di materiali naturali a faccia vista con particolare riguardo alla pietra locale (salvo che si tratti di restauro di edifici in cui l'intonaco costituiva l'originario elemento di finitura delle facciate) del ferro (per ringhiere, inferriate e opere di rinforzo strutturale) del legno (per le gronde e per gli infissi). Dovranno essere recuperati e riutilizzati tutti gli elementi di interesse storico e stilistico esistenti all'esterno e all'interno delle costruzioni e dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le tipologie strutturali orizzontali originarie a volta e in legno. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le coperture dovranno essere eseguite in tegole e coppi o coppo contro coppo, con utilizzo di materiale di recupero o comunque nelle tonalità delle vecchie coperture locali;
- gli sporti di gronda saranno con zampini in legno e pianelle, secondo i modelli preesistenti in loco e di pari valore rispetto al tono e importanza dell'edificio (eventuali cornici); dovranno essere altresì rispettate le originarie quote di gronda;
- le canalizzazioni di gronda saranno in rame a sagoma curva come le tradizionali;
- gli infissi per finestre, persiane, scuri e porte dovranno essere in legno; dovranno possibilmente essere recuperati e restaurati, se originari, o, se dovessero essere sostituiti e realizzati ex novo, dovranno essere eseguiti secondo i modelli preesistenti nella tradizione;
- gli intonaci saranno a calce; l'eventuale successivo tinteggio dovrà essere determinato a seguito di predisposizione di opportuna campionatura eseguita secondo le tecniche tradizionali e nel rispetto delle cromie caratterizzanti il contesto urbano;

COMUNE DI ASSISI

- le soglie dovranno ripetere elementi e materiali preesistenti e tradizionali, comunque indicati nella lettura storico-filologica di ciascun edificio;
- per i paramenti lapidei, in considerazione della loro particolare rilevanza architettonica ed ambientale, i lavori di consolidamento, restauro conservativo, integrazione, pulitura, ecc. dovranno essere eseguiti in scrupoloso rispetto dei materiali e delle tecniche tradizionali (esecuzione di stilature con malte di calce ed inerti locali con opportuno trattamento a finitura).

14. Per i Nuclei ed i Centri minori la proposta di P.d.R. potrà essere presentata dai privati anche prima della delimitazione delle sub-zone.

15. Tutti gli interventi consentiti nelle zone A dovranno essere altresì conformi alle direttive impartite dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. 1066 del 28 luglio 1999 (pubblicata Supp.Ord. n.1 al B.U.R. n. 52 del 29/09/1999) e n. 984 del 1 agosto 2001 (pubblicata Supp.Ord. n.1 al B.U.R. n. 47 del 26/09/2001).

2.1.2 Disposizioni particolari per la Zona A del Capoluogo

1. Nella Zona A di Assisi Capoluogo è prevista la permanenza dell'insediamento delle seguenti strutture pubbliche:

- Sede del Comune
- Pinacoteca comunale
- Biblioteca comunale
- Archivio di Stato
- Pretura
- Teatro

2. E' inoltre prevista la permanenza delle Scuole Medie Superiori: Liceo Scientifico, Istituto Magistrale, Istituto Tecnico per Geometri, e di parte delle Scuole dell'obbligo necessarie per la popolazione del Capoluogo.

3. In cartografia, per le Strutture pubbliche e le Scuole, sono indicate le collocazioni attuali o proponibili alla data di redazione della Variante Generale. Esse potranno essere ubicate anche in altri edifici, nell'ambito del Centro Storico, secondo quanto di seguito precisato per le destinazioni d'uso.

4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici del Centro Storico, sono le seguenti:

- a) Sedi delle strutture per attività pubbliche di cui ai precedenti commi

COMUNE DI ASSISI

- b) Attività di culto
- c) Convivenze religiose
- d) Attività di istruzione superiore e specialistica
- e) Attività culturali e museali sia pubbliche che private
- f) Attività sociali sia pubbliche che private
- g) Residenza
- h) Attività turistico-ricettive
- i) Attività commerciali, laboratori artigianali compatibili sotto il profilo igienico-sanitario e del terziario in genere.

5. In linea generale la attuale destinazione d'uso a residenza di immobili, o loro porzioni, non potrà essere variata mentre sarà favorito il recupero ad uso residenziale di volumi e superfici attualmente destinati ad altri usi,

6. Il P.P.E. o i P.d.R. potranno prevedere la variazione di destinazione da residenziale a turistico-ricettiva solo se finalizzata all'ampliamento degli esercizi alberghieri esistenti, compresi tra quelli di cui alla deliberazione del C.C. n. 121 del 18/07/1997 (TAVV. 1A e 1C ed Elenco allegato A alle N.T.A.), fino al limite di 25 camere totali per ciascun esercizio; tale limite potrà essere superato solo in caso di utilizzazione unitaria a fini turistico-ricettivi, di palazzi nobiliari o di edifici già destinati a convivenze.

7. Il P.P.E. o i P.d.R. potranno prevedere la destinazione d'uso ad autorimessa di immobili, o loro porzioni, attualmente destinati a cantine, magazzini, depositi ed esercizi commerciali, solo a condizione che non siano modificate le dimensioni delle attuali aperture.

8. Fuori dei predetti limiti i PPE o i PDR potranno prevedere ulteriori destinazioni ad attività turistico ricettive, solo in ampliamento di attività esistenti, su immobili, o loro porzioni, attualmente destinati ad esercizi commerciali.

9. Nell' ambito di ciascuna delle sub-zone di recupero di cui al punto 2.1.1 precedente, con lo Strumento urbanistico attuativo, le destinazioni d'uso per attività commerciali o del terziario privato in genere potranno essere diversamente distribuite, rispetto alla situazione attuale. La destinazione ad attività commerciali o del terziario privato di locali attualmente adibiti ad uso cantina, magazzino, laboratorio o autorimessa privata - anche se ammessa nell'ambito di un Piano attuativo nei limiti sopra precisati - non è ammessa in assenza di tale Piano, in quanto, anche se effettuata

COMUNE DI ASSISI

senza opere edilizie, modificherebbe in senso negativo i rapporti tra insediamenti e attrezzature e infrastrutture.

10. Alle attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), sopra elencate, possono essere destinati, oltre agli immobili in cui attualmente sono insediate, anche palazzi nobiliari ed altri grandi edifici che, per la loro tipologia, non sono idonei per la residenza. La loro individuazione sarà effettuata con la delibera di delimitazione delle sub-zone di recupero di cui all'Art. 2.1.1 precedente.

11. Tutti gli interventi sul tessuto edilizio esistente dovranno prevedere, soprattutto all'interno degli isolati, il recupero di aree libere il più possibile ampie e continue al fine di migliorare le condizioni igieniche e di illuminazione dei fabbricati e di creare spazi privati da sistemare a giardino o a orto. Nelle aree libere dovranno essere mantenute, in linea generale, le piantagioni tipiche attuali ed in particolare dovrà essere assicurata la manutenzione e l'eventuale ricambio delle piante nei giardini, negli oliveti e nei frutteti esistenti. .

12. Sarà ammessa la trasformazione da orto e vigna attuali in giardino, frutteto o oliveto unicamente mediante l'impianto di essenze da fiore o da frutto od ornamentali endemiche locali con divieto di essenze ornamentali di importazione.

13. Le aree pedonali e carrabili private dovranno essere pavimentate con materiali adeguati alle caratteristiche storiche ed ambientali dell'edilizia circostante.

14. Tutti i manufatti precari esistenti dovranno essere demoliti. I muri perimetrali esistenti dovranno essere conservati e, ove necessario, ripristinati con le caratteristiche originarie: particolare cura di compatibilità architettonica dovrà aversi nell'apertura di nuovi varchi, sfruttando dove esistono varchi preesistenti e chiaramente individuati nel tessuto murario.

15. Il Comune potrà prescrivere la demolizione ed il rifacimento con caratteristiche idonee delle recinzioni che risultino, per forma e materiali, in contrasto con l'ambiente storico.

2.1.3 Disposizioni per il complesso di S. Damiano e aree circostanti

1. Per il complesso architettonico della Chiesa e del Convento di S.Damiano e per le aree ad esso pertinenti gli interventi sono regolati dal D.lgs. 490/99 Titolo I art. 2 nella permanenza delle attuali destinazioni d'uso.

COMUNE DI ASSISI

2. Le aree circostanti saranno conservate con l'attuale destinazione e senza modificazioni all'assetto delle piantagioni arboree.

3. Per gli edifici esistenti nelle aree di cui al precedente comma sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia interna, ove necessario, con destinazione residenziale.

4. E' prevista la demolizione delle costruzioni in netto contrasto con l'ambiente. In ogni caso gli interventi sono subordinati al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

2.1.4 Disposizioni particolari per le Zone A dei Centri minori e dei Nuclei sparsi e per gli edifici storici isolati

1. Per i centri storici di Petrignano, Palazzo, **Tordibetto**, S.Maria degli Angeli, Viole, Tordandrea e Castelnuovo le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste per il Capoluogo, al Comma 4° del punto 2.1.2.

2. E' ammessa, con i P.P.E. o i P.d.R. la modifica delle destinazioni d'uso di immobili, o loro porzioni, attualmente destinati a cantine, magazzini, depositi ed esercizi commerciali in autorimesse private, semprechè nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e a condizione che non siano modificate le dimensioni delle attuali aperture, se aventi valore storico-architettonico.

3. Per i Nuclei sparsi nel territorio, oltre all'uso residenziale, è ammessa qualsiasi destinazione d'uso che non sia in contrasto con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, con le normative igienico-sanitarie e con i valori paesaggistico-ambientali dell'intorno.

4. Per gli edifici storici isolati, di cui al terzo comma del precedente punto 2.1.1 del presente articolo, le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle originarie di ciascun edificio, sono anche le seguenti:

- a) Sedi di strutture pubbliche
- b) Attività culturali e museali sia pubbliche che private
- c) Attività turistico-ricettive in "residenze d'epoca" ai sensi dell'art.1, comma 2, della L.R. 04/04/1990 n° 13 ed attività extra-alberghiere, compatibili con l'agricoltura, di cui alla L.R. 14/03/1994 n° 8 (nei limiti precisati al punto 2.7.12 dell'Art. 2.7).

Art. 2.2 Zone residenziali di completamento - B

1. Sono le zone parzialmente o totalmente edificate, con attuale destinazione d'uso prevalentemente residenziale, che non hanno rilevanza di carattere storico e per le quali non è prevista la ristrutturazione urbanistica. Esse sono individuate in cartografia con la lettera B seguita da un numero (da 0 a 6).

2. In tali zone, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, è ammessa sia la ristrutturazione che la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e, se gli indici e parametri più avanti precisati lo consentono, il loro ampliamento e/o sopraelevazione.

3. Tranne che nelle zone Bo è anche consentita la realizzazione di nuovi edifici sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto di quanto avanti precisato.

4. Le zone B del Capoluogo e parte di quelle di Viole sono comprese nell'Area naturale protetta del "Parco del Subasio", istituita con l'Art. 25 della L.R. 9/1995, e sono pertanto soggette anche alle disposizioni del Piano e del Regolamento di cui agli artt. 12 e 14 della legge stessa.

5. La destinazione d'uso prevista dal P.R.G. è prevalentemente residenziale; sono ammesse, nei limiti e con le condizioni più avanti precisate, anche destinazioni non residenziali per attività a servizio della residenza o comunque compatibili con essa e precisamente:

- a) autorimesse private o pubbliche;
- b) negozi e pubblici esercizi (con esclusione di attività con superficie complessiva lorda, comprensiva di servizi e depositi, superiore a mq. 400 e di centri commerciali) e relativi depositi e magazzini;
- c) uffici professionali privati, di rappresentanza commerciale e simili;
- d) laboratori artigianali che non producono rumori, fumi, emissioni gassose, odori, molesti o nocivi e relativi depositi e magazzini;
- e) attività sociali e culturali, uffici pubblici.

6. La destinazione d'uso ad autorimessa, di cui al punto a), è sempre consentita.

7. Le destinazioni d'uso di cui ai punti b), c), d) sono consentite per le unità immobiliari nelle quali, alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., sia già insediata una attività ad esse corrispondente. Nel caso invece di destinazioni previste in progetti di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti o di

COMUNE DI ASSISI

costruzione di nuovi edifici le destinazioni stesse sono consentite alle seguenti condizioni:

- la percentuale del volume fuori terra con destinazione non residenziale o ad autorimessa, riferita al volume complessivo fuori terra della zona urbanistica interessata dall'intervento, compreso l'immobile oggetto dell'intervento stesso, non sia superiore al 30%;
- nell'ambito dell'immobile oggetto dell'intervento il volume complessivo con destinazione non residenziale di cui sopra non dovrà essere superiore al 30%;
- la destinazione a negozi o a pubblici esercizi è consentita solo se compatibile con i relativi piani di settore;
- la destinazione a negozi, pubblici esercizi, uffici privati è subordinata, per le quote di loro competenza, alla esistenza o alla realizzazione di parcheggi nella misura prevista per le attività direzionali e commerciali al precedente Art. 1.4;
- la destinazione a laboratorio artigianale è consentita solo in edifici unifamiliari ed è subordinata alla previsione di idonea area di uso esclusivo destinata alla sede dei veicoli commerciali per il carico e scarico;
- i locali con destinazione non residenziale dovranno avere accessi dall'esterno indipendenti da quelli destinati alle abitazioni.

8. Gli immobili destinati ad attività artigianali o industriali, anche eccedenti i limiti di cui sopra, esistenti *e autorizzati* alla data di adozione della Variante al P.R.G. per le zone per attività produttive (04/03/92), potranno mantenere la destinazione in atto a condizione che la loro attività sia ritenuta idonea dall'Autorità Sanitaria.

9. Potranno, in tal caso, essere consentite anche trasformazioni e/o ampliamenti nel rispetto degli indici, rapporti, distacchi. Nel caso invece che l'attività sia ritenuta dalla Autorità Sanitaria competente incompatibile con la destinazione residenziale essa dovrà essere trasferita nel termine fissato dalla stessa Autorità Sanitaria. L'immobile potrà quindi essere ristrutturato o demolito e ricostruito ma con le destinazioni e nei limiti volumetrici previsti per la zona.

10. Gli immobili destinati ad attività turistico-ricettive, come definite al punto 1.3.2, lett.J), del precedente art.1.3, comprese tra quelle di cui alla Deliberazione del C.C. n. 121 del 18/07/1997 (Tavole grafiche ed Elenco all. A alle N.T.A.), potranno mantenere tale destinazione. Fermo restando l'indice massimo di densità fondiaria stabilito per la relativa zona nel seguito del presente articolo, gli esercizi alberghieri che

COMUNE DI ASSISI

dispongono di meno di 25 camere potranno essere ampliati fino a tale limite, anche eventualmente occupando altri immobili, a condizione che sia garantito, per l'intero insediamento, il rispetto degli standards urbanistici di cui all'Art. 1.4 precedente. Le altre attività turistico-ricettive esistenti potranno essere mantenute ma non ampliate.

11. La tipologia da adottare per i nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti sarà quella che consente un migliore inserimento nella specifica zona - nel rispetto dei limiti di altezza più avanti precisati e con riferimento agli edifici esistenti - tra le seguenti:

- a) edifici unifamiliari o edifici plurifamiliari a schiera, con alloggi duplex, con altezza massima fuori terra di m. 6,50;
- b) edifici plurifamiliari con altezza massima fuori terra di m. 9,50 con eventuali negozi al piano terra (nel rispetto delle condizioni in precedenza precisate);
- c) edifici plurifamiliari con tre piani abitabili e il piano terra porticato o destinato a locali accessori (con altezza netta interna massima di m. 2,55), con altezza massima fuori terra di m. 11,70;
- d) edifici plurifamiliari con quattro piani abitabili o con tre piani abitabili ed il piano terra destinato a negozi (sempre nel rispetto delle condizioni precisate in precedenza) con altezza massima di m. 12,50.

12. Nel caso di sopraelevazioni o di nuove costruzioni l'altezza massima non potrà essere superiore ai seguenti valori:

- nella espansione a Levante di Assisi: m. 7,50;
- nelle zone di Palazzo, a monte della S.P.248 che attraversa il centro, Viole e Capitan Loreto/Capodacqua: m. 8,00;
- nelle altre zone di Palazzo ed in quelle di Torchiagina: m. 9,50;
- nelle zone di S.Maria degli Angeli e Petrignano: m.12,50;
- nelle zone di Tordandrea e Castelnuovo: m. 10,50;
- nella zona B1 di Sterpeto: m. 6,50 riferita al terreno originario.

13. La distanza tra le fronti degli edifici, in caso di nuove costruzioni o ampliamenti, dovrà essere uguale o superiore all'altezza della fronte più alta e comunque non inferiore a m. 10,00, come prescritto al precedente Art. 1.3.9. Nel caso di edifici esistenti a distanza inferiore gli interventi ammessi potranno essere effettuati senza riduzione delle distanze né aumento delle altezze.

14. La distanza degli edifici dai confini del lotto, nel caso di nuove costruzioni o

COMUNE DI ASSISI

di ampliamento di quelle esistenti, dovrà essere non inferiore a metà dell'altezza consentita nella zona e comunque non inferiore a m. 5,00. Edifici esistenti a distanza inferiore possono essere sopraelevati fino all'altezza massima di zona ma non oltre m. 10,00); eventuali ampliamenti non dovranno comportare riduzione della distanza. Gli edifici o gli ampliamenti potranno anche essere realizzati a distanza dal confine inferiore a quella prescritta, a condizione che il proprietario del lotto limitrofo lo consente con atto trascritto; dovranno comunque essere rispettate le distanze tra edifici di cui al comma precedente. E' anche consentito costruire sul confine in base ad un progetto unitario che interessi entrambi i lotti e sia unitariamente sottoscritto dai due aventi titolo per richiedere la concessione. Nel caso di edifici esistenti sul confine o a distanza da esso inferiore a quella prescritta dal Codice Civile è consentita la costruzione in aderenza di altezza pari a quella dell'edificio esistente.

15. La distanza minima dei nuovi edifici, o degli eventuali ampliamenti, dal limite stradale *non dovrà risultare inferiore a quella prescritta all'art. 9, comma 2 del D.M. 2 aprile 1968*. La zona di arretramento stradale, se la strada è priva di marciapiede o se dispone di marciapiede di larghezza inferiore a m. 1,50, sarà utilizzata per realizzare un marciapiede della larghezza minima di m. 1,50.

16. Ai fini degli interventi ammessi, le Zone B sono distinte, come già precisato, con gli indici da B0 a B6.

17. Nelle zone Bo è consentita solo la trasformazione e ristrutturazione degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione, anche con eventuali accorpamenti, nel limite del volume esistente, se l'indice di densità fondiaria è uguale o superiore a mc/mq 1,5 o nel rispetto di tale limite se l'indice, riferito allo stato di fatto, è inferiore.

18. Nei casi di ampliamenti e di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettate le distanze di cui ai commi precedenti. In ogni caso non sono consentite sopraelevazioni al di sopra della altezza dell'edificio più alto tra quelli dei lotti contigui.

19. Nelle altre zone sono consentiti gli interventi di cui al comma precedente e la realizzazione, sui lotti liberi, di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti limiti di densità fondiaria:

- Zona B1 : mc/mq 1,00
- Zona B2 : mc/mq 1,25
- Zona B3 : mc/mq 1,50
- Zona B4 : mc/mq 1,75

COMUNE DI ASSISI

Zona B5 : mc/mq 2,00

Zona B6 : mc/mq 2,50

20. E' ammesso il frazionamento dell'area libera pertinente ai lotti già edificati solo nella misura in cui ecceda la superficie da attribuire al volume edificato in relazione all'indice di zona.

21. I lotti ineditati, con autonoma classificazione catastale alla data di adozione della Variante Generale, potranno essere utilizzati a scopo edificatorio solo nel rispetto di quanto previsto al precedente comma.

22. Gli edifici esistenti, se hanno volume tale da determinare una densità fondiaria superiore a quella consentita, possono essere trasformati, o demoliti e ricostruiti, nei limiti del volume esistente. In caso di demolizione e ricostruzione devono comunque essere rispettate le distanze prescritte nel presente articolo per i nuovi edifici.

23. In tutte le zone B il rilascio di concessioni per nuovi edifici è comunque subordinato alla dimostrazione, da parte del richiedente, della esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o al suo impegno alla loro realizzazione o integrazione sulla base di un progetto esecutivo verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

24. Nell'ambito delle Zone B il Comune potrà delimitare zone da assoggettare a recupero edilizio ai sensi del Titolo IV della L. 05/08/1978 n° 457.

25. Ai fini della tutela dei beni di interesse storico-artistico le richieste di concessioni per interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nelle Zone B, realizzati prima del 1940, dovranno essere corredate da una relazione, redatta da un tecnico abilitato, contenente i seguenti elementi:

- epoca presunta della costruzione originaria;
- tipologia edilizia e strutturale;
- caratteristiche architettoniche fondamentali ed eventuali elementi di rilievo architettonico e decorativo;
- stato di manutenzione o di degrado.

26. La relazione dovrà essere corredata da fotografie a colori di tutti i prospetti e degli eventuali singoli elementi di interesse storico e stilistico e degli estremi degli atti amministrativi relativi ad eventuali interventi successivi al 1940 (licenze, concessioni, condono).

27. Nel caso che l'edificio rivesta importanza storica, artistica o testimoniale, non ne sarà consentita la demolizione e ricostruzione ed il progetto di intervento dovrà

COMUNE DI ASSISI

prevedere il mantenimento e ripristino di tutti i caratteri stilistici e tipologici e degli elementi di valore storico-architettonico (cornici, marcapiani, portali, ecc.) e dovrà essere redatto in scala 1:50.

28. E' facoltà dell'Amm.Comunale e della Commissione Edilizia individuare immobili anche posteriori al 1940 aventi caratteri di pregio architettonico per i quali dettare e prescrivere accorgimenti a tutela e salvaguardia.

Art. 2.3 Zone di ristrutturazione urbanistica - R

2.3.1 Premessa

1. Sono definite di Ristrutturazione le zone già in tutto o in parte edificate in modo ritenuto non idoneo per il corretto assetto urbanistico dell'ambito urbano in cui sono inserite e per le quali è quindi prevista la demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e la ristrutturazione urbanistica unitaria di ciascuna zona.

2. Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo unitario per ciascuna zona.

3. L'intervento, per ciascuna zona, dovrà comprendere anche la realizzazione e l'adeguamento, in modo conforme alle previsioni di P.R.G., delle strade e/o piazze ad essa limitrofe. Prima della approvazione del Piano urbanistico attuativo, sugli immobili esistenti, potranno essere effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, nel caso di edifici per i quali nei punti che seguono non sia prevista la demolizione, anche interventi di ristrutturazione edilizia interna o di restauro e risanamento conservativo.

4. Per ciascuna di tali zone, individuate in cartografia con la lettera R ed un numero, gli indirizzi per la ristrutturazione, le destinazioni d'uso e gli indici e parametri sono precisati nei punti che seguono. Le distanze tra edifici e dai confini saranno come per le Zone C (Art. 2.5).

5. Per gli immobili destinati ad attività turistico-ricettive, come definite al punto 1.3.2, lett.j), del precedente Art.1.3, comprese tra quelle di cui alla Deliberazione del C.C. n. 121 del 11/08/1997 (Tavole grafiche ed Elenco all. A alle N.T.A.), sono consentiti, in assenza di Piano Urbanistico attuativo, solo interventi di manutenzione

COMUNE DI ASSISI

ordinaria, straordinaria e consolidamento e restauro. Altri tipi di intervento sono consentiti solo previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Tale Piano, se gli indirizzi di cui al successivo punto 2.3.2 non prevedono la possibilità di destinazione alberghiera per volumi superiori a quelli esistenti, potrà prevedere comunque per le attività esistenti con numero di camere inferiore a 25, un incremento fino a tale limite; in ogni caso dovranno essere rispettati gli standards urbanistici di cui al precedente art. 1.4.

2.3.2 Petignano (TAV. 3-2B)

- **ZONA R1:** Demolizione delle superfetazioni, degli annessi realizzati con materiali precari e di altri edifici e/o corpi di fabbrica, da valutare in sede di Piano attuativo. Recupero degli edifici dell'angolo nord-ovest, con fronte su Via del Molino. Tipologie da definire in sede di Piano attuativo con altezza massima di m. 12,50. Destinazione residenziale per almeno il 50% e per il resto per attività direzionali e commerciali. Indice di densità territoriale: $It = 3 \text{ mc/mq.}$

2.3.3 Palazzo (TAV. 3-3B)

- **ZONA R1:** Ristrutturazione con arretramento di m. 15,00 delle fronti sulla strada principale da destinare a parcheggio e ad aree pedonali. Destinazioni ad attività commerciali e direzionali con possibilità di residenza nei limiti del 30%. Tipologie da definire in sede di Piano attuativo anche con la parziale conservazione degli edifici esistenti ma garantendo comunque il rispetto dei distacchi dai confini e tra gli edifici prescritti per le Zone C (Art. 2.5). Indice di densità territoriale: $It = 2,5 \text{ mc/mq.}$

- **ZONA R2:** Demolizione delle costruzioni esistenti con eventuale conservazione degli edifici a destinazione residenziale da valutare in sede di Piano attuativo. Destinazione residenziale per il 50% del volume e direzionale e commerciale per il restante 50%. Indice di densità territoriale: $It = 2,5 \text{ mc/mq.}$ Altezza massima di edificazione pari a m. 9.50.

- **ZONA R3:** Demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con eventuale conservazione degli edifici a destinazione residenziale da valutare in sede di Piano attuativo. Destinazione residenziale per il 70% del volume e direzionale, commerciale e

COMUNE DI ASSISI

produttivo per il restante 30%. Indice di densità territoriale: $I_t = 2,5$ mc/mq. Altezza massima di edificazione pari a m. 9.50.

2.3.4 S. Maria degli Angeli (TAV. 3-5B1 e 3-5-B2)

- **ZONA R1:** Demolizione delle costruzioni esistenti con eventuale conservazione degli edifici a destinazione residenziale da valutare in sede di Piano attuativo. Nuovi edifici con tipologia da definire in sede di Piano attuativo. Destinazione residenziale per il 65% del volume e direzionale-commerciale per il 35%; i volumi con quest'ultima destinazione saranno ubicati sul lato verso Via Los Angeles. Arretramento dalla stessa Via Los Angeles di m. 25 con destinazione di almeno il 30% di tale area a verde ornamentale. Indice di densità territoriale: $I_t = 2$ mc/mq.

- **ZONA R2:** Demolizione totale delle costruzioni esistenti. Ricostruzione con tipologia da definire in sede di Piano attuativo. Destinazione residenziale. Indice di densità territoriale: $I_t = 2,0$ mc/mq.

- **ZONA R3:** Demolizione totale delle costruzioni esistenti. Per il resto come Zona R1 ma con mantenimento della stazione di servizio con impianto di distribuzione carburanti.

- **ZONA R4:** Demolizione totale o parziale degli edifici esistenti (da valutare in sede di Strumento attuativo). Ricostruzione con tipologia da definire in sede di Piano attuativo. Destinazione residenziale per almeno il 75% del volume ammissibile e commerciale per il resto. Indice di densità territoriale: $I_t = 2,0$ mc/mq. In sede di Piano attuativo dovrà essere previsto un percorso pedonale (larghezza minima m. 3,00) di collegamento tra Via Becchetti e il retrostante parcheggio pubblico del P.P.E. n° 1 (TAV. 3-5c).

- **ZONA R5:** Demolizione parziale degli edifici esistenti; conservazione di quelli con destinazione residenziale ritenuti, in sede di Piano attuativo, ancora utilizzabili e non in contrasto con l'assetto urbanistico generale del Piano stesso. Ricostruzione con altezza massima di 12,50. Destinazione ad attrezzature pubbliche comunali per mc. 3.000, a residenza per almeno il 70% del volume ammissibile complessivo e ad attività direzionali-commerciali per il resto. Indice di densità territoriale $I = 2,5$ mc/mq.

- **ZONE R6-R7:** Demolizione totale degli edifici esistenti. Ricostruzione con tipologia tipo d) dell'Art. 2.2 precedente con altezza massima di m. 12,50. Destinazione residenziale almeno per il 70% del volume ammissibile e commerciale per il resto. Indice di densità territoriale: $I_t = 2,5$ mc/mq.

COMUNE DI ASSISI

- **ZONE R8-R9:** Demolizione parziale degli edifici esistenti con conservazione e restauro di quelli aventi caratteristiche originarie, in particolare sulla fronte di Via Becchetti. Tipologia ed altezza per i nuovi edifici e corpi di fabbrica da definire in sede di Piano attuativo con riferimento a quelle delle porzioni da conservare e delle aree limitrofe. Destinazione residenziale almeno per il 70% del volume e commerciale per il resto. Indice territoriale: $It = 2,5 \text{ mc/mq.}$
- **ZONA R10:** Demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione con tipologia da definire in sede di Piano attuativo. Volume massimo mc. 66.356 di cui al P.P.E. adottato con delibera C.C. n° 120 del 18/07/1997. Destinazione direzionale-commerciale-residenziale. Altezza massima m.12,50. Gli edifici dovranno essere contenuti all'interno della linea tratteggiata in planimetria (TAV. 3-5B2).
- **ZONA R11:** Demolizione degli edifici esistenti. Ricostruzione con tipologia da definire in sede di Piano attuativo. Destinazione ad attività direzionali-commerciali con possibilità di residenza fino al 50% del volume. Altezza massima m. 12,50. Arretramento da Via S.Bernardino da Siena sull'allineamento tratteggiato in planimetria (TAV. 3-B52). Indice di densità territoriale: $It = 2,5 \text{ mc/mq.}$
- **ZONA R12:** Demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione con tipologia da definire in sede di Piano attuativo. Altezza massima m. 12,50. Destinazione residenziale almeno per il 50% del volume ammissibile e direzionale-commerciale per il resto. Indice di densità territoriale: $It = 2,5 \text{ mc/mq.}$
- **ZONE R13-R14:** Demolizione totale o parziale degli edifici esistenti (da valutarsi in sede di Piani attuativi). Ricostruzione con tipologie da definire in sede di Piani attuativi. Altezza massima m. 12,50. Destinazione ad attività turistico-ricettive per 300 posti letto in R13 e 200 posti letto in R14 e per il resto ad attività direzionali-commerciali e/o espositive (almeno per il 40% del volume totale ammissibile) ed a residenza. Indice di densità territoriale: $It = 2,5 \text{ mc/mq.}$ La posizione del percorso pedonale su più livelli indicato in planimetria (TAV. 3-5B2) è indicativa. In sede di Piani attuativi dovrà essere definito in modo da assicurare continuità di percorso tra le due zone, l'area a servizi pubblici e verde oltre Via Protomartiri Francescani e l'area presso la Stazione ferroviaria, senza attraversamenti veicolari; l'attraversamento della Ferrovia può essere previsto sia in sovrappasso che in sottopasso mentre quello della strada dovrà essere in sovrappasso. In ogni caso il percorso dovrà essere completamente accessibile anche ai disabili.

COMUNE DI ASSISI

- **ZONA R15:** Recupero e restauro dell'immobile esistente con eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti la struttura originaria. Realizzazione di nuovi corpi con Piano attuativo unitario che tenga conto della tipologia esistente. Destinazione ad attività turistico-ricettiva. Indice di densità territoriale: $It = 1,25 \text{ mc/mq.}$ Arretramento dei nuovi corpi dalla S.S. 75 secondo la linea tratteggiata in planimetria (TAV. 3-5B2) destinando tale arretramento, almeno per il 40% a verde attrezzato.
- **ZONA R16:** Recupero degli immobili esistenti secondo le previsioni del Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 43 del 14/03/1997.

Art. 2.4 Zone di ricomposizione urbanistico-edilizia - RU eliminato

Art. 2.5 Zone residenziali di espansione - C

1. Sono le zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali. In tali zone il rilascio della concessione a costruire è subordinato alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento urbanistico attuativo di cui al Titolo II della L.R. 21/10/1997 n. 31 e sue successive modifiche e integrazioni, ammesso dalle vigenti norme generali.

2. Le zone C del Capoluogo, quelle nelle località di Caberta e Costa di Trex e parte di quelle di Viole sono comprese nell'Area naturale protetta del "Parco del Subasio" di cui alla L.R. 9/1995 e sono pertanto soggette anche alle disposizioni del Piano e del Regolamento di cui agli Artt. 12 e 14 della legge stessa.

3. Per le zone definite Co, individuate in cartografia con specifica retinatura, le concessioni a costruire possono essere rilasciate nel rispetto dei Piani attuativi già approvati ed elencati nelle Tavole da 3-1C a 3-8C e 3-9. Le previsioni e prescrizioni per le porzioni di strumenti attuativi comprese nei limiti riportati nelle TAV. 3-1C a 3-8C, ma non comprese nei limiti precisati nelle tavole di zonizzazione alle scale 1:5000 e 1:2000 (TAV. da 3-1A a 3-8A/da 3-1B a 3-8B e 3-9) saranno modificate come previsto in tali ultime tavole. Per gli immobili esistenti in tali zone, attualmente destinati ad attività turistico-ricettive, come definite al punto 1.3.2, lett.j), del precedente art. 1.3, e compresi tra quelli di cui alla Deliberazione del C.C. n.121 del 18/07/1997 (Tavole

COMUNE DI ASSISI

grafiche ed Elenco all. A alle N.T.A.), sono consentiti, con il mantenimento della destinazione, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Gli interventi di ristrutturazione e quelli di demolizione e ricostruzione senza incremento di volume, sono consentiti solo con mutazione di destinazione da turistico-ricettiva a residenziale, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del Piano attuativo.

5. Nelle altre zone, individuate in cartografia con i simboli C1-C2-C3-C4-CM, le concessioni a costruire possono essere rilasciate solo dopo approvato, nelle forme di legge, un Piano urbanistico attuativo. I Piani attuativi dovranno essere unitari per ciascuna zona delimitata in cartografia.

6. La densità territoriale ammessa per le diverse zone è la seguente:

C1 : 0,75 mc/mq

C2 : 1,25 mc/mq

C3 : 1,75 mc/mq

C4 : 2,00 mc/mq

7. Nelle zone CM (previste nelle località di Ponte Grande, Costa di Trex, Caberta, S.Maria di Lignano, Le Casacce, Paganzano, Pieve S.Nicolò) non è prefissata una densità territoriale unica; in ciascuna di esse è ammessa la realizzazione di un insediamento con volume urbanistico massimo complessivo di mc. 4.000=.

7 bis. Il Piano attuativo delle zone CM di Caberta e Costa di Trex dovrà interessare per l'edificazione una superficie non superiore al 50% rispetto a quella individuata dalla Variante Generale. Il Piano attuativo dovrà altresì prevedere edifici non più alti di due piani fuori terra, con caratteristiche tipologiche, dimensionali e formali ispirati e riferiti all'edilizia tradizionale, con materiali e colori omogenei ai nuclei edilizi originari.

8. La densità fondiaria, per i singoli lotti, sarà prevista in sede di Strumento urbanistico attuativo.

9. La destinazione d'uso consentita è prevalentemente residenziale; sono ammesse anche destinazioni non residenziali per attività a servizio della residenza o comunque compatibili con essa e precisamente:

a) autorimesse private o pubbliche;

b) negozi e pubblici esercizi (con esclusione di attività commerciali con superficie complessiva lorda, comprensiva di servizi e depositi, superiore a mq.400 e di centri commerciali) e relativi depositi e magazzini;

COMUNE DI ASSISI

- c) uffici professionali privati, di rappresentanza commerciale e simili;
- d) attività di affittacamere (anche come definite al comma 2 dell'Art. 16 della L.R. 14/03/1994 n° 8).

10. Le destinazioni d'uso per ciascuno degli edifici previsti dovranno essere precisate dal Piano urbanistico attuativo. Le destinazioni di cui ai punti b) e c) precedenti sono consentite limitatamente al 10% del volume complessivo previsto dal Piano attuativo stesso; quelle di cui al punto d) nel limite del 5% dello stesso volume. I locali destinati a negozi e pubblici esercizi potranno essere ubicati solo ai piani terra e seminterrato; tutti i locali con destinazione non residenziale dovranno comunque avere accesso dall'esterno indipendente da quello delle parti residenziali dello stesso edificio.

11. Gli standards urbanistici dovranno essere calcolati tenendo conto delle specifiche destinazioni previste dal Piano attuativo, con riferimento alle disposizioni del precedente Art. 1.4 .

12. Per le zone Co, ove il Piano attuativo approvato non preveda in modo specifico le destinazioni d'uso per ciascun edificio, si farà riferimento a quanto previsto per le Zone B al precedente Art. 2.2.

13. La tipologia degli edifici di ciascuna zona sarà precisata in sede di Piano attuativo con riferimento a quelle definite al precedente Art. 2.2. . Nelle zone CM ed in quella C1 nelle località di Sterpeto è ammessa la sola tipologia a); nelle zone C di Torchiagina, Palazzo, Viole, Rivortorto, Capitan Loreto/Capodacqua, sono escluse le tipologie c) e d).

14. L'altezza, non potrà essere superiore ai valori massimi precisati nel citato Art. 2.2 per ciascuna tipologia con le seguenti limitazioni:

- nelle zone di espansione di Palazzo, a monte della attuale S.P. 248 che attraversa il centro, Viole, Capitan Loreto/Capodacqua: m. 6,50;
- nella zona di espansione a valle del castello di Tordibetto: m. 7,50;
- nelle altre zone di espansione di Palazzo ed in quelle di Torchiagina e Rivortorto: m.9,50;
- nelle zone di espansione di S.Maria degli Angeli e Petrignano: m. 12,50;
- *nelle zone di espansione di S.Maria degli Angeli, limitrofe alla superstrada SS. 75, non oggetto di Piani Attuativi già recepiti dalla Variante Generale, l'altezza delle costruzioni dovrà essere scelta evitando interferenze con le visuali godibili dalla stessa strada. I muri di contenimento non dovranno superare l'altezza di ml. 1.50.*

COMUNE DI ASSISI

- nelle zone di espansione di Tordandrea e Castelnuovo: m. 10,50;
- nelle zone CM e nella zona C1 in località Sterpeto: m. 4,50 massimo a monte e 6,50 massimo a valle riferita al terreno originario.

15. Le distanze tra edifici sono regolate dalla norma generale (D.M. 02/04/1968) mentre la distanza minima dai confini di ciascun lotto e dalle strade è definita in sede di Piano attuativo salvo che dai confini ai limiti di zona dai quali la distanza minima ammessa è pari a m. 5,00, per altezze fino a m. 10,00, maggiorata di quanto l'altezza degli edifici previsti superi m. 10,00, nel caso di altezze superiori a tale valore.

16. I muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in muratura di pietra in vista. Tale disposizione non si applica ai muri d'ala delle rampe di accesso agli interrati della zona di Torchiagina, Petrignano, S.Maria degli Angeli, Tordandrea, Castelnuovo.

17. La larghezza delle sezioni stradali della viabilità interna, a servizio dei soli edifici previsti nella zona, dovrà rispettare i seguenti valori minimi:

- carreggiate delle strade veicolari: m. 6,00, se a doppio senso, e m. 5,00 se a senso unico; nelle zone CM: m. 5,00 a doppio senso e m. 4,00 a senso unico;
- marciapiedi lungo strade veicolari: m. 1,50; nel caso che su un lato della strada non sia previsto flusso pedonale, il marciapiedi, su quel lato, potrà essere ridotto a cm. 75 ma quello sull'altro lato, tranne che nelle zone CM, dovrà essere al minimo di m. 2,00;
- percorsi pedonali isolati dalla viabilità veicolare: m. 1,80.

18. Per le Zone C al cui interno, in cartografia, sono indicati tracciati stradali o parcheggi (con linee tratteggiate) il Piano attuativo dovrà prevederne l'attuazione secondo i tracciati stessi. Per le Zone C che, al momento della redazione del Piano attuativo, non siano collegate alla rete viaria generale da strade aventi le dimensioni ed i tracciati indicati nella cartografia di P.R.G., il Piano attuativo stesso dovrà comprendere anche l'attuazione della viabilità di collegamento prevista dal P.R.G..

18 bis. Per la nuova zona C1 in frazione S.Maria degli Angeli, località Madonna delle Grazie, è prescritta per gli interventi edilizi, l'adozione di obiettivi di qualità architettonica (per dimensioni, forme, materiali e colori) e di compatibilità con i valori paesaggistici dell'area.

19. I Piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di parcheggi nei rapporti precisati al precedente Art. 1.4, tenendo conto delle destinazioni d'uso previste.

COMUNE DI ASSISI

20. I Piani attuativi dovranno prevedere, all'interno della zona, aree sistemate a verde pubblico primario nella misura minima di mq. 8 ogni mc. 100 di volume con destinazione residenziale; tali aree dovranno essere accorpate in unità, realmente utilizzabili per lo svago e/o il gioco, con superficie minima di mq. 500; le aree di scarpate, aiuole o simili saranno considerate verde ornamentale e non saranno pertanto conteggiate ai fini del soddisfacimento dello standard di cui sopra.

21. In caso di attuazione convenzionata di una zona, da parte dei proprietari potrà essere comunque proposta la contestuale attuazione delle zone a verde pubblico eventualmente adiacenti ad essa, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

22. Per ciascuna delle zone CM, in sede di Piano urbanistico attuativo, dovrà essere prevista un'area di mq. 1000 attrezzata a verde primario per lo svago ed il gioco. Con lo stesso piano attuativo saranno anche precisate le aree eventualmente da mantenere con destinazione a verde privato, anche a salvaguardia delle visuali da e verso i nuclei esistenti di carattere storico.

23. I Piani attuativi dovranno comunque prevedere complessivamente le aree per standards minimi per i nuovi insediamenti residenziali in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 60 della L.R. n. 27/2000 compresa, eventualmente, l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 dello stesso articolo.

Art. 2.6 Zone per attività' produttive - D

2.6.1 Disposizioni generali

1. Le zone per attività produttive sono destinate all'insediamento di edifici ed impianti per attività industriali, artigianali, del grosso commercio specialistico (con esclusione di grandi magazzini, supermercati alimentari e di generi di largo e generale consumo di cui alla vigente disciplina del commercio, ipermercati e centri commerciali), secondo quanto più precisamente specificato nel seguito del presente articolo.

2. In tali zone è ammessa, contestualmente o successivamente a quella dei locali o corpi di fabbrica specificamente destinati alla attività, la realizzazione di locali destinati agli uffici aziendali ed eventuali attività complementari e di un alloggio di custodia, quest'ultimo con una superficie utile massima di mq.160.

COMUNE DI ASSISI

3. Le zone per attività produttive si distinguono in:

- Zone per attività produttive di interesse territoriale (D1)
- Zone per attività produttive di interesse locale (D2)

4. Per ciascuno dei due tipi sono precisate in cartografia le zone di completamento e quelle di espansione. In cartografia sono inoltre precisate le zone per le quali sono già stati approvati strumenti urbanistici attuativi.

5. Nelle zone di espansione l'utilizzazione delle aree è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi ad eccezione di quelle di cui al comma precedente, in quanto oggetto di intervento unitario.

6. Nelle zone di completamento possono essere rilasciate concessioni per singoli interventi (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) senza preventivi strumenti attuativi, nel rispetto degli standards più avanti precisati e a condizione che siano già esistenti o siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione. Nelle zone già dotate di strumento urbanistico attuativo alla data di adozione della presente Variante le concessioni possono essere rilasciate nel rispetto delle prescrizioni dello strumento stesso.

7. Nelle zone definite di espansione gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere redatti nel rispetto degli standards definiti dall'art. 61 della L.R. 24/03/2000 n. 27. Gli standards relativi ai parcheggi dovranno essere rispettati anche per l'ampliamento di insediamenti esistenti o eventuali nuovi insediamenti nelle zone di completamento con riferimento al lotto di pertinenza. Dovranno inoltre essere rispettati gli indici e parametri nel seguito precisati.

8. Gli insediamenti produttivi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovranno essere realizzati impianti di trattamento dei reflui prima della loro immissione nelle fognature pubbliche in funzione delle specificità dei materiali trattati nelle singole lavorazioni.

9. In sede di Piano attuativo o di intervento edilizio nelle zone di completamento, dovranno essere seguite le indicazioni per la edificazione contenute nella Relazione Geologica del prof. Sabatini allegata alla delibera di adozione della Variante per le zone per attività produttive (atto n.16 del 04/03/1992).

10. Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Per i nuovi fabbricati o l'ampliamento di quelli esistenti

- superficie coperta massima (comprese tettoie e porticati, escluse le sole aree coperte da

COMUNE DI ASSISI

pensiline a sbalzo): 50% della superficie del lotto;

- altezza massima fuori terra:

nel territorio a monte della S.S. 75 ed a Sud-Est del Tescio, tra i limiti dei Comuni di Bastia, da un lato, e Spello dall'altro: m. 8,00;

nel restante territorio, a valle della S.S. 75 e ad Nord-Ovest del Tescio: m. 10,50;

- distanze dalle strade e dai confini determinate dagli allineamenti definiti da una linea tratteggiata nelle diverse zone; ove l'allineamento non è precisato la distanza minima dai confini sarà pari a metà dell'altezza e comunque non inferiore a m. 5,00, e quella dal limite di zona lungo le strade di m. 10,00 nelle zone D1 e m. 7,50 nelle zone D2. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze dai corsi d'acqua prescritte dalla normativa vigente e precisate ai punti 3) e 4) della del. G.R. n° 100 del 13/01/1993 e, fuori dai centri abitati, quelle prescritte dal vigente Codice della Strada.

11. Per gli edifici o i corpi di fabbrica con più di un piano la superficie coperta sarà determinata sommando a quella del piano terra il 50% di quella del o dei piani superiori ed eventualmente interrati, con esclusione di quelli specificamente destinati a servizio degli impianti di cicli produttivi particolari quali mulini, pastifici, mangimifici e simili, e di quelli costituenti volumi tecnici (serbatoi, centrali tecnologiche, locali macchine ascensori e montacarichi e simili).

12. Per le zone di Petrignano le altezze dovranno comunque essere compatibili con le limitazioni di cui al P.P. dell'aeroporto di S.Egidio (D.P.G.R. 581/1991).

13. All'interno delle zone industriali ed artigianali, sia nelle aree inedificate dei singoli lotti, che nelle fasce di rispetto e lungo le sedi stradali ed i parcheggi saranno realizzate aree verdi secondo le specificazioni di P.R.G. da inserire tra le opere di urbanizzazione primaria con piantate di alberi a filari, usando di preferenza i pioppi cipressini, oppure specie arboree industriali.

14. In sede di Piano attuativo tutti gli spazi inedificati, di pertinenza dei nuovi insediamenti, destinati a verde pubblico o privato ed a parcheggi, devono essere adeguatamente progettati prevedendo alberature con essenze autoctone al fine di integrare l'architettura delle nuove costruzioni contenendo gli impatti visuali prodotti e creando spazi esterni paesisticamente qualificati.

15. La scelta delle forme architettoniche e dei colori, in particolare nei comparti siti in ambiti territoriali maggiormente integri, dovrà tenere conto delle caratteristiche paesaggistiche locali.

COMUNE DI ASSISI

16. Gli interventi dovranno tenere conto degli indirizzi e criteri emanati dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 1068 del 28 luglio 1999 (pubblicata Supp.Ord. n.1 al B.U.R. n. 46 del 25.08.1999) ed applicare le disposizioni di cui all'art. 61, comma 6 della l.r. n. 27/2000.

2.6.2 Disposizioni particolari per le zone per attività produttive di interesse comprensoriale.

1. Tali zone sono destinate agli insediamenti produttivi industriali e commerciali all'ingrosso aventi valenza a livello comprensoriale e sovracomprenditoriale. In tali zone non sono consentiti edifici destinati al grosso commercio con superficie coperta inferiore a mq. 800 al netto di quella destinata ad uffici, servizi ed eventuale alloggio di custodia.

2. E' escluso l'insediamento in queste zone di grandi magazzini, ipermercati, centri commerciali e supermercati alimentari come definiti dalla Circolare Min. Int. 5210/4118/4 del 17/02/1975.

3. E' consentita, per non più del 50% della superficie degli insediamenti previsti in ciascuna zona la destinazione a "supermercati e aziende specialistiche" ed a "grandi magazzini e supermercati all'ingrosso", come definiti ai punti 4) e 5) della predetta Circolare; in questo caso le zone a parcheggio, a servizio esclusivo dell'insediamento, dovranno essere non inferiori ad un posto macchina ogni mq. 10 di superficie netta destinati alla esposizione e/o vendita e ogni mq. 50 della restante superficie coperta calcolata per ciascun piano. In ogni caso dovranno essere rispettati gli standards di cui all'**articolo 26 della l.r. n. 31/97** e sue successive modifiche e integrazioni.

4. Nelle zone definite di completamento è consentito l'ampliamento degli insediamenti esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti; questi ultimi sono tuttavia consentiti solo se dispongono di un lotto di superficie minima di mq. 2000.

5. Nelle zone di espansione gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere lotti di superficie non inferiore a mq. 4000.

2.6.3 Disposizioni particolari per le Zone per attività produttive di interesse locale

1. Tali zone sono destinate agli insediamenti della piccola industria e dell'artigianato e del grosso commercio di interesse locale. Gli insediamenti per il commercio dovranno comunque avere superficie coperta non minore di mq. 400 al netto di quella destinata ad uffici, servizi ed eventuale alloggio di custodia.

2. E' escluso l'insediamento in queste zone di grandi magazzini, ipermercati, centri commerciali e supermercati alimentari e allo ingrosso, come definiti dalla Circolare Min. Int. 5210/4118/4 del 17/02/1975.

3. E' consentita, per non più del 50% della superficie degli insediamenti previsti in ciascuna zona, la destinazione a "supermercati e aziende specialistiche di cui al punto 4) della predetta Circolare; in questo caso le zone a parcheggio, a servizio esclusivo dell'insediamento, dovranno essere non inferiori a un posto macchina ogni mq. 10 di superficie netta destinata alla esposizione e/o vendita e ogni mq. 50 della restante superficie coperta calcolata per ciascun piano. In ogni caso dovranno essere rispettati gli standards di cui all'**articolo 26 della L.R. n. 31/97** e sue successive modifiche e integrazioni.

4. Nelle zone definite di completamento è consentito l'ampliamento degli insediamenti esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti.

5. Nelle zone di espansione gli strumenti urbanistici attuativi devono prevedere lotti di superficie non superiore a mq. 5000.

6. Nell'area produttiva D2 in località Castelnuovo, gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano attuativo unitario per l'intera zona.

7. E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento di superficie. Le tipologie edilizie dovranno essere definite in sede di Piano attuativo. L'altezza massima non dovrà superare m. 8.00.

Art. 2.7 Zone Agricole – E

2.7.1 Disposizioni generali

1. Sono le parti di territorio destinate prevalentemente alle attività agricole e silvo-pastorali. Gli interventi edilizi sia a scopo residenziale che per usi strumentali a dette attività, come pure gli altri interventi che possono modificare l'assetto del territorio, sono regolamentati in modo differenziato per le diverse parti del territorio comunale in relazione alla priorità delle caratteristiche storiche ed ambientali.

A tale scopo sono individuate le seguenti zone E:

E1 - Zone di particolare interesse agricolo;

E1p- Zone di pianura di particolare interesse agricolo e preminente interesse storico-paesaggistico;

E2 - Zone Agricole collinari e montane (esclusa l'area del Parco naturale del Subasio);

E3 - Zone agricole di pianura non di particolare interesse agricolo

E4 –Zone agricole di pianura e pendio di rilevante interesse ambientale e storico-paesaggistico per la città di Assisi ed il suo intorno.

E5 – Zone agricole di rispetto urbano;

E6 – Zone agricole di rispetto fluviale

E7 – Zona montana del Parco naturale del Subasio

E8 – Parco agricolo del sistema centrale (art. 2.15.2)

2. Nelle tavole alle scale 1:10.000 e 1:5000 (2-NORD e 2-SUD – 3-1a...3-8a), le zone agricole E1, E2, E4, E7 sono definite con la specifica denominazione entro un cerchio. La classificazione di una zona, anche se la denominazione non è ripetuta, si intende estesa a tutte le aree in continuità con quella ove è posta la denominazione stessa fino al limite precisato in planimetria con l'apposito simbolo o fino a dove vi sia un'altra specifica destinazione di zona. Le strade non interrompono la continuità né la interrompono le eventuali fasce di rispetto alle stesse che si intendono fa parte della zona agricola in cui sono inserite e per le quali valgono quindi le specifiche norme di questa, salvo le eventuali maggiori restrizioni precisate all'Art. 2.14.

3. Nelle tavole 1:5000, ed in quelle di dettaglio 1:2000, le zone E3, E5, E6, E8 sono individuate con specifica retinatura come precisato in legenda (art. 6.1). Nelle Tavole a scala 1:10.000 la retinatura non è evidenziata per le zone comprese in tavole a

COMUNE DI ASSISI

scala maggiore.

4. In tutte le zone agricole ogni intervento edilizio ammesso, sia su edifici esistenti che relativo a nuove costruzioni (anche se relativo ad annessi agricoli), dovrà avere come riferimento gli esempi di edilizia tradizionale, sia per quanto riguarda le forme e dimensioni che per i materiali ed i colori. In particolare le coperture dovranno essere con manto di elementi in laterizio (tegole e/o coppi); nelle E1p, E2, E4, E6, E7 è ammesso esclusivamente l'impiego di coppi (tegole-coppi o coppi e controcoppi). Le murature esterne dovranno essere in pietra o in mattoni sabbati a vista, con stilatura con malta di calce, o intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali. Negli edifici isolati o agglomerati esistenti individuati nelle TAVV. 2-NORD e 2-SUD, precisati nel seguito del presente punto, è esclusa la realizzazione di balconi a sbalzo. I muri di sostegno dovranno avere il parametro esterno in muratura di pietra in vista e, nelle zone E4 ed E7, non dovranno avere altezza maggiore di ml. 1,50.

5. Per le distanze tra edifici e tra questi ed i confini dell'area asservita si applicano le disposizioni del precedente art. 2.2 (zone B), salvo quanto precisato nei successivi punti 2.7.3 e seguenti per gli immobili con destinazioni d'uso connesse all'attività agricola e non residenziale.

6. Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni del vigente Codice della Strada. Per le aree comprese nei coni visuali dalle S.S. 147 e S.P. 248 nella zona di S. Giovanni in Campiglione, evidenziati nella tav. 2-SUD, si applicano le seguenti disposizioni:

a) E' esclusa la costruzione di nuovi edifici ed è vietata la realizzazione di linee di qualsiasi tipo con conduttori aerei, la installazione di cartelli pubblicitari ed indicatori di qualsiasi tipo, con la sola esclusione di quelli stradali regolamentari posti dall'Ente proprietario. E' consentita invece la modifica degli edifici esistenti con il rispetto della normativa prevista dal presente articolo; è anche consentita la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature ed impianti (pozzi, piccoli depuratori, allacci elettrici, ecc.) purché contenute entro l'altezza massima di m. 2,50 ed alla distanza minima di m. 30,0 dall'asse stradale.

b) Tutti i progetti per gli interventi consentiti, compresi quelli per la realizzazione o modifica di recinzioni e quelli di impianti di illuminazione, dovranno essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica delle visuali verso Assisi e il Subasio e/o verso la cupola di S. Maria degli Angeli sia senza che con inserimento

delle opere progettate.

c) E' vietata la piantagione di essenze estranee alla flora storica locale di cui alla L.R. 18/11/1987 n. 49; la piantagione delle essenze ammesse è subordinata alla redazione e approvazione di un progetto con le stesse procedure previste per gli interventi edilizi.

7. Nelle tavole di P.R.G. 2-NORD e 2-SUD sono individuati edifici isolati e aggregati rurali potenzialmente di interesse storico-architettonico. L'accertamento di tale qualità sarà effettuato mediante l'apposito censimento di cui al successivo Art. 5.2. Per gli edifici che, a seguito del censimento, risulteranno di interesse storico-architettonico, gli interventi ammessi senza previa redazione di strumenti urbanistici attuativi, qualunque sia la zona agricola, sono esclusivamente quelli *previsti all'art. 6 della L.R. n. 53/74 e successive modifiche e integrazioni, con eventuale cambiamento d'uso compatibile.*

8. Nella fase transitoria, e quindi fino alla approvazione del predetto censimento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 8, comma 8, della legge regionale n. 53 del 2.9.1974, come sostituito dall'art. 34 della legge regionale n. 31 del 21 ottobre 1997. Il richiedente la concessione edilizia dovrà produrre la scheda di valutazione di cui al successivo Art. 5.2, redatta da un tecnico abilitato nella forma di perizia giurata; per gli aggregati, come individuati nelle tavole 2-NORD e 2-SUD, la scheda dovrà riguardare ciascun aggregato nel suo complesso. La Commissione edilizia, integrata ai sensi del richiamato art. 8, comma 8 L.R. n. 53/1974, esprime parere sulla esistenza dei requisiti di cui all'art. 6 di tale legge sulla base della scheda presentata, integrata, se necessario, da accertamenti d'ufficio.

9. In attesa dell'approvazione del predetto censimento, per i fabbricati come individuati nelle Tav. 2 Nord e 2 Sud passibili di rivestire interesse storico-architettonico anche a seguito di avvenuta valutazione a norma di legge sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna che non alterino i caratteri tipologici e stilistici dei fabbricati stessi.

10. Per gli edifici isolati, destinati ad abitazione, non individuati nelle predette TAVV. 2-NORD e 2-SUD e per quelli che, pure ora individuati, non risulteranno di interesse storico a seguito dell'analisi effettuata in sede di censimento, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lett. a), b), c), d) della legge 5.8.1978 n. 457, nonché ai sensi

COMUNE DI ASSISI

del 7° comma dell'art. 8 della Legge reg. n. 53 del 1974, come sostituito dall'art. 34 della Legge reg. n. 31 del 1997, ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, purchè il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400.

11. Per gli annessi agricoli esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 21/10/1997 n. 31 e sue successive modifiche e integrazioni, che non rivestono carattere storico-architettonico, si applicano le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 della legge regionale 2.9.1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della legge regionale 21.10.1997 n. 31 riguardanti la possibilità di interventi anche con modifica di destinazione d'uso.

12. La costruzione di edifici destinati a residenza è consentita con altezza massima di m. 6,50 e nel limite di densità fondiaria $I_f = 0,0005$ mc/mq, in conformità alle previsioni anche temporali, di cui all'art. 8, comma 2 della legge regionale n. 53 del 1974, come sostituito dall'art. 34 della legge regionale n. 31 del 1997 e sue successive modifiche ed integrazioni.

13. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere effettuata con densità fondiaria di 0,03 mc/mq da soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale e di 0,005 mc/mq dagli altri soggetti, in applicazione e con le modalità di cui all'art. *8 della L.R. n. 53/74 come modificato dall'art. 34 della L.R. n. 31/97* e sue successive modifiche ed integrazioni. Rimane fermo il rispetto dell'indice massimo di copertura prescritto per ciascuna zona agricola dai successivi punti 2.7.3; 2.7.4; 2.7.5; 2.7.6; 2.7.7; 2.7.8; 2.7.9 e 2.7.10 del presente articolo.

14. Qualunque intervento sul terreno, a distanza inferiore a m. 30 dagli assi viari principali o dagli altri siti archeologici indicati nelle allegate Tavole relative alla struttura territoriale in epoca pre-romana e romana (All. A), dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologica dell'Umbria che ne verificherà la effettuabilità e preciserà le modalità di esecuzione.

15. La costruzione di recinzioni nelle diverse zone agricole deve essere limitata alle aree di pertinenza dell'edificio e dei relativi impianti ed eseguite con elementi in legno con siepi di vegetazione arbustive o rete metallica ancorata al suolo, opportunamente mimetizzata con siepe di specie vegetale autoctona, con altezza massima di ml. 1.50, senza muretti o cordoli emergenti dal piano di campagna.

COMUNE DI ASSISI

16. E' consentita altresì la costruzione di recinzioni per lo svolgimento di attività agro-silvo pastorali e per la sicurezza degli impianti con le stesse modalità previste al comma precedente.

17. Nelle diverse zone agricole sono comprese le aree boschive individuate con apposita Variante, approvata con D.P.G.R. 21/09/1992 n° 533, le cui Tavole costituiscono parte integrante del P.R.G. e la cui normativa è recepita al successivo p. 2.7.11 del presente articolo. Le prescrizioni e disposizioni contenute nei punti che seguono, relative a ciascuna delle zone sopra definite, si intendono perciò applicabili alle aree boschive in essa comprese solo se non in contrasto con le disposizioni e prescrizioni del citato punto 2.7.11.

2.7.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli immobili nelle zone agricole, salvo le limitazioni e precisazioni specificate per ciascuna zona, sono quelle proprie connesse all'attività agricola (rimessa di macchine agricole, ricovero e/o allevamento di animali, magazzinaggio di prodotti agricoli, concimi e mangimi per allevamento, prima trasformazione di prodotti agricoli aziendali) e la residenza.

2. Sono compatibili con il carattere di zona agricola, oltre l'attività di agriturismo, di cui alla L.R. 14/08/1997 n. 28 e sue successive modifiche e integrazioni, le attività ricettive extra-alberghiere di cui al titolo I della legge regionale n. 8/1994 e sue successive modifiche e integrazioni e quelle turistico-ricettive esercitate in "residenze d'epoca", ai sensi della L.R. 04/04/1990 n. 13, nei limiti e con il rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 2.7.12 del presente articolo e con esclusione, nelle zone E1p ed E4, delle country houses e delle attività di affittacamere non assimilabili a residenza, secondo le precisazioni del precedente punto 1.3.2, al fine di non modificare le caratteristiche di fruizione di un territorio di rilevante interesse storico-paesistico

3. Qualunque sia il tipo di struttura ricettiva da realizzare, dovrà aversi particolare cura nel restauro dei manufatti storici interessati, assicurando che l'adeguamento alle nuove funzioni non comporti alterazioni e stravolgimenti ai caratteri consolidati dall'architettura e dal paesaggio.

4. *Le attività di ristorazione in zona agricola sono consentite nell'ambito della*

COMUNE DI ASSISI

disciplina prevista dalla L.R. n. 28/97 (agriturismo) e dalla L.R. n. 8/94 (country house) o in attuazione di specifiche modalità che il Comune dovrà definire, limitando l'insediamento delle attività medesime nell'ambito di interventi di recupero e riqualificazione di edifici esistenti e semprechè il reperimento e l'ubicazione dei relativi standards urbanistici sia compatibile con le caratteristiche ambientali e territoriali delle aree interessate.

5. Possono inoltre essere mantenute le destinazioni d'uso ad attività produttive esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale – purché realizzate in base ad un progetto conforme alla normativa vigente all'epoca dell'insediamento oppure oggetto di concessione in sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 – e quelle degli immobili delle attività turistico-ricettive esistenti comprese tra quelle di cui alla Deliberazione del C.C. n. 121 del 11/08/1997 (Tavole grafiche ed elenco all. A alle N.T.A.). Per tali immobili, se non sono di interesse storico-architettonico, sono ammessi, senza preventivo Piano Urbanistico attuativo, intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento e ristrutturazione.

6. L'eventuale ampliamento delle attività turistico-ricettive, **censite nelle cartografie ed elencate nell'allegato alle presenti N.T.A.** è consentito nel limite del 20% del volume esistente e comunque, per ogni immobile che disponga di meno di 30 camere, nell'entità che consenta il raggiungimento di tale limite. Per gli immobili che rivestono interesse storico-architettonico non sono ammessi ampliamenti volumetrici e l'intervento dovrà rispettare le caratteristiche edilizie originarie, anche con eliminazione di eventuali elementi in stridente contrasto con le stesse. Eventuali ampliamenti delle dotazioni di camere e servizi potranno essere effettuati mediante la ristrutturazione di volumi esistenti, attualmente con altra destinazione, sia nello stesso corpo edilizio che in corpi a se stanti nell'area di pertinenza; in tale caso il progetto dovrà riguardare l'intero complesso edilizio destinato ad attività ricettiva. Ogni intervento edilizio previsto dal presente comma, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà prevedere la dotazione di parcheggi secondo gli standards di cui al precedente Art. 1.4.

7. Gli eventuali ampliamenti delle attività turistico-ricettive sono subordinati alla redazione di Piano attuativo.

8. Per gli edifici o complessi isolati, individuati nelle TAV. 2-NORD e 2-SUD come Chiese, Conventi, Monasteri, Pievi, Eremi, Torri, Ville e per gli aggregati rurali,

COMUNE DI ASSISI

la destinazione ammessa potrà essere anche diversa da quella originaria purchè compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche. Tali complessi potranno in particolare essere destinati, a seconda delle originarie caratteristiche e salvo le limitazioni più avanti precisate per le singole zone, ad attività culturali, sociali, turistico-ricettive e ricreative, come precisato al precedente punto 2.1.4 dell'Art. 2.1.

2.7.3 Zone di particolare interesse agricolo: E1

1. Sono le zone definite ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.U.T. approvato con legge regionale 27/12/1983 n. 52.

2. Nella zona E1 gli interventi edificatori sia di tipo abitativo che produttivo sono consentiti nel rispetto del terzo e quarto comma dell'art 9 delle citate N.T.A. del P.U.T. (L. 52/1983) e *dell'articolo 8 della L.R. n. 53/74 come modificato dall'art. 34 della L.R. n. 31/97 e s.m.i..*

3. La costruzione di edifici con destinazioni d'uso connesse con attività agricola e non residenziali, di cui al punto 2.7.2 precedente, è ammessa per aziende della dimensione minima di 10 ha, nel rispetto dell'indice di copertura (art. 1.3.6) di 100 mq/ha e dell'indice di densità fondiaria di cui al comma 4 dell'art. 8 della L. n. 53 del 1974 sostituito dalla L.R. n. 31 del 1997 art. 34.

4. Per le serre, **non considerate nuove costruzioni dal punto 1.3.6 comma 2 del precedente Art. 1.3**, l'indice di copertura ammessa è di 1000 mq/ha.

5. In caso di demolizione e ricostruzione di **annessi agricoli esistenti** l'ubicazione potrà essere diversa ma entro i limiti dell'area asservita.

6. La distanza minima dai confini è di m. 20,00; nel caso di edifici adibiti ad allevamento di animali con superficie superiore a mq. 500, la distanza minima dal confine è aumentata di m. 10 ogni mq. 500, o frazione, di superficie coperta.

7. Per la costruzione di nuovi edifici destinati a residenza, e per gli interventi sugli edifici esistenti, si applicano le disposizioni di cui ai punti 2.7.1 e 2.7.12 del presente articolo.

8. Nelle trasformazioni agricole, oltre al rispetto di quanto previsto al precedente punto 2.7.1 per gli interventi in prossimità di assi viari e altri siti archeologici, dovranno essere conservate le strade poderali e vicinali, con i relativi filari di alberi ove esistono, individuate quali permanenze del territorio storico nello studio sui valori storico-

COMUNE DI ASSISI

ambientali del territorio rurale, effettuato per la redazione della presente Variante Generale al P.R.G., e rappresentate nelle Tavole allegate alle presenti N.T.A. (All. B e TAVV. da B1 a B13), che potranno essere oggetto di appositi interventi di restauro e reimpianto.

2.7.4 Zone di pianura di particolare interesse agricolo e preminente interesse storico-paesaggistico: E1p

1. Tali zone, ricomprese tra le zone di particolare interesse agricolo in applicazione dell'art. 9 delle N.T.A. del P.U.T. (L.R. n. 52/1983), costituiscono un insieme territoriale e paesaggistico unitario con le limitrofe zone agricole di pianura e pendio di cui al successivo punto 2.7.7 del presente articolo. Per tale motivo ad esse si applicano le disposizioni di tale punto 2.7.7.

2.7.5 Zone agricole collinari e montane (esclusa l'area del Parco del Subasio): E2

1. In tali zone dovrà essere conservato l'aspetto ambientale con salvaguardia delle aree boschive e degli altri elementi arborei caratterizzanti il paesaggio.

2. Nelle zone boschive, di cui al successivo punto 2.7.11, non è ammessa alcuna edificazione né intervento che possano modificare la morfologia dei luoghi fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 24/03/2000, n. 27 commi 6 e 7.

3. Per le aree non boschive gli interventi relativi ad edifici con destinazione d'uso connessa con l'attività agricola e/o silvo-pastorale, sono consentiti nel rispetto dell'indice di copertura (Art. 1.3.6) di 20 mq/ha e per dimensioni minime dell'area agricola asservita all'edificio di 10 ha, *comunque nel rispetto della densità edilizia prevista dall'art. 8 della L.R. n. 53/74 come modificato dall'art. 34 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche e integrazioni.*

4. Per appezzamenti di dimensioni comprese tra 1,0 e 10,0 ha è ammessa la realizzazione di annessi agricoli con superficie massima complessiva, (calcolata come precisato al precedente Art. 1.3.6) di mq. 30, *comunque nel rispetto della densità edilizia prevista dall'art. 8 della L.R. n. 53/74 come modificato dall'art. 34 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche e integrazioni.*

COMUNE DI ASSISI

5. E' vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
6. Negli appezzamenti con superficie inferiore a 1,0 ha non è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli.
7. Se su un appezzamento sono già presenti annessi agricoli con superficie superiore a mq. 30, sarà consentita la loro ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione, anche con diversa ubicazione nello stesso appezzamento, nel limite della superficie esistente, fatto salvo quanto precisato per gli immobili oggetto del censimento di cui all'Art. 5.2, *nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 9 e 9 bis dell'art. 8 della L.R. n. 53/74.*
8. Gli appezzamenti di cui ai commi precedenti non dovranno essere costituiti da particelle catastali frazionate successivamente alla data di adozione del P.R.G. originario (03/03/1969); in caso contrario l'area asservita all'annesso agricolo dovrà essere quella costituita dalle (o dalla) particelle catastali originarie.
9. Ai fini delle disposizioni precedenti non sono considerati gli annessi incorporati nel volume di edifici con prevalente destinazione residenziale. Nel caso in cui si sia operato il cambio di destinazione di cui al decimo comma del precedente punto 2.7.1 o al secondo comma del successivo punto 2.7.12 del presente articolo, non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli.
10. La realizzazione di nuovi edifici con destinazione residenziale è disciplinata dal punto 2.7.1 del presente articolo.
11. Per gli edifici con prevalente destinazione residenziale esistenti sono ammessi gli interventi precisati al precedente punto 2.7.1 ed al successivo 2.7.12.

2.7.6 Zone agricole di pianura non di particolare interesse agricolo: E3

1. Sono le zone che, pur con caratteristiche geomorfologiche uguali a quelle delle Zone E1, non sono state comprese in esse in applicazione dei criteri di cui alla Del. G.R. 3862/1989.
2. In tali zone, per gli interventi di edilizia abitativa, si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 2.7.1.
3. Sono inoltre ammessi gli interventi consentiti per le zone collinari relativamente agli annessi agricoli, di cui al precedente punto 2.7.5.

2.7.7 Zone agricole di pianura e pendio di rilevante interesse ambientale e storico-paesaggistico per la città di Assisi ed il suo intorno: E4

1. Sono le zone agricole di contorno all'abitato di Assisi e quelle comprese tra il Monte Subasio e la S.S. 75, dal limite del Comune di Spello a Rivotorto.

2. Parte della zona E4, nell'intorno dell'abitato di Assisi e tra Assisi e Le Viole, sono comprese nell'Area naturale protetta istituita con l'art. 25 della L.R. n. 9/1995. Per tali aree gli interventi ammessi ai sensi dei commi seguenti dovranno essere conformi anche alle disposizioni e prescrizioni del Piano e del Regolamento di cui agli artt. 12 e 14 della stessa L. n. 9/1995.

3. Nelle zone E4 e nelle limitrofe E1p ogni intervento, nei limiti indicati nel presente punto, dovrà essere finalizzato anche alla riduzione delle alterazioni verificatesi rispetto al paesaggio storico sia con la eliminazione delle superfetazioni degli edifici che con il "restauro" delle colture attraverso la sostituzione di specie arboree estranee al paesaggio storico con altre conformi ad esso. Dato il preminente interesse storico-paesaggistico, nelle zone E4 e E1p è vietata la realizzazione di nuove costruzioni edilizie, salvo quanto nel seguito precisato per le demolizioni-ricostruzioni.

4. Tutti gli interventi edilizi consentiti ai sensi della presente norma dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche architettoniche, materiali e formali tipiche dell'edilizia tradizionale.

5. Per gli edifici esistenti gli interventi previsti dovranno essere conformi alle disposizioni del precedente punto 2.7.1.

6. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle precisate al precedente punto 2.7.2 con esclusione della possibilità di ampliamento per le eventuali attività produttive.

7. Negli appezzamenti ove sono presenti annessi agricoli, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 21/10/1997, n. 31 e che non rivestano carattere storico-architettonico, sono ammessi gli interventi previsti al punto 2.7.1 precedente; per quelli realizzati successivamente sono ammessi interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento ed anche con diversa ubicazione, purché nell'ambito dello stesso appezzamento, senza cambiamento di destinazione d'uso urbanistico e nei limiti della precedente superficie coperta e della volumetria esistente

COMUNE DI ASSISI

previa redazione di Piano di recupero.

8. Gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione dovranno essere attuati con impiego di materiali e colori tradizionali come precisato al punto 2.7.1 del presente articolo. L'altezza massima consentita è di m. 2,70 dal piano di campagna attuale; la pendenza della copertura non potrà superare il 30%.

9. Non è consentita la realizzazione di annessi sotterranei se non a diretto servizio di edifici esistenti ed a condizione che non sia alterato l'aspetto esteriore del luogo. L'accesso dovrà perciò avvenire solo dall'interno dell'edificio cui sono annessi, con esclusione di qualsiasi rampa o scala esterna.

2.7.8 Zone agricole di rispetto urbano: E5

1. Sono le zone nell'intorno dei centri urbani o in parte inserite in essi che mantengono la prevalente destinazione agricola.

2. In tali zone non è consentita la edificazione di nuovi edifici. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui al punto 2.7.1 precedente. E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli, con esclusione di ricoveri per animali da allevamento eccedenti la necessità del consumo familiare, con i limiti e criteri di cui al precedente punto 2.7.5.

3. In tali zone è anche ammessa la realizzazione di attrezzature per attività sportive e ricreative all'aperto, quali campi da tennis e da gioco, piscine, campi da bocce e simili. E' ammessa la realizzazione di locali accessori (per spogliatoi e servizi igienici) nei limiti e con i criteri precisati per gli annessi agricoli ed in alternativa ad essi. E' inoltre consentito l'insediamento di distributori di carburanti nel rispetto del relativo Piano comunale.

2.7.9 Zone agricole di rispetto fluviale: E6

1. Sono le zone, definite in cartografia, per la quali la salvaguardia è necessaria al mantenimento di un corretto rapporto tra i corsi d'acqua ed i terreni agricoli adiacenti.

2. In tali zone, al fine della salvaguardia degli aspetti paesaggistici non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi. Sono consentiti gli interventi di cui al precedente punto 2.7.1, con le destinazioni previste al punto 2.7.2 per gli edifici

isolati.

3. Per gli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, sono ammessi gli interventi previsti per le aree collinari e di cui al precedente punto 2.7.5. In caso di demolizione e ricostruzione con diversa ubicazione questa dovrà essere compatibile con le disposizioni vigenti circa le distanze dai corsi d'acqua di cui all'art. 48 della L.R. 24/03/2000 n. 27.

4. Disposizioni particolari per il recupero dei volumi esistenti con destinazione non residenziale, in particolare mulini ed edifici agricolo-industriali, saranno date a seguito del censimento degli edifici isolati di importanza storica e/o architettonica di cui all'art. 5.2.

2.7.10 Zona montana del Parco naturale del Subasio: E7

1. La zona agricola definita dal presente P.R.G. "Zona Montana del Parco naturale del Subasio" (E7) è interamente compresa nell'area naturale protetta regionale "Parco del Monte Subasio", istituita con l'art. 25 della L.R. 03/03/1995 n. 9.

2. La perimetrazione della zona così come riportata nella cartografia a scala 1:10.000 (Tavole 2 Nord e 2 Sud) deve intendersi, quanto a confini, puramente indicativa sino alla data di avvenuta approvazione del Piano dell'Area naturale Protetta di cui all'art. 12 della L.R. 9/1995.

3. Sino a tale data pertanto vale la perimetrazione, così come individuata nella cartografia in scala 1:25.000 (I.G.M.), approvata con la legge su citata.

4. In tale zona (E7) sui pascoli al di sopra di quota 900 metri s.l.m. è vietato qualsiasi intervento edilizio. Gli interventi per la eventuale realizzazione di impianti e servizi necessari alla pastorizia ed alla silvicoltura sono ammessi solo se previsti dal Piano dell'Area naturale protetta di cui all'art. 12 della citata L.R. n. 9/1995, e conformi al Regolamento di cui all'art. 14 della stessa legge.

5. Per tutti gli altri interventi si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 2.7.5 relativo alle zone agricole collinari e montane. Tutti gli interventi dovranno comunque essere compatibili con le disposizioni e prescrizioni del sopracitato Piano e Regolamento di cui alla L.R. n. 9/1995.

6. Nell'ambito della zona montana E7 sono individuate in cartografia alcune destinazioni specifiche non agricole. Anche per tali zone gli interventi devono essere compatibili con le previsioni e prescrizioni del Piano e del Regolamento di cui al

comma precedente.

7. E' consentita nell'ambito della zona montana E7 la realizzazione di un osservatorio astronomico. Tale intervento dovrà essere compatibile con le disposizioni e prescrizioni del Piano e del Regolamento di cui alla L.R. 9/95.

2.7.10. bis Aree S.I.C. (Siti di interesse comunitario)

1. In dette aree, così come perimetrate e riportate nella cartografia a scala 1:25.000 (I.G.M.), non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistico-edilizio o agricolo che pregiudicano l'integrità degli abitat individuati.

2. I Piani e i progetti ricadenti in detti siti debbono essere sottoposti a valutazione d'incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e D.G.R. 3621 del 1 luglio 1998.

2.7.11 Disposizioni particolari per le aree boschive (D.P.G.R. n. 533/92)

1. Le aree boschive sono quelle delimitate con bordo scuro e contrassegnate con la lettera B nelle Tavole in scala 1:10.000, su base catastale, da 4.1 a 4.11. Nelle stesse Tavole sono rappresentate a tratteggio anche le fasce alberate aventi rilevanza paesaggistica.

2. Nelle aree boschive e nelle fasce alberate, di cui al precedente comma, è vietato ogni intervento a carattere edificatorio, fatta eccezione per quelli destinati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. 24/03/2000 n. 27 e per le aree boschive comprese nella zona E7, anche alle disposizioni del Piano e del Regolamento di cui alla L.R. n. 9/1995.

2.7.12 Disposizioni particolari per le attività turistico ricettive extra alberghiere in zone agricole

1. Come enunciato al precedente punto 2.7.2 sono da ritenere destinazioni compatibili con il carattere delle zone agricole, le attività di cui al titolo I della L.R. n. 8/1994 e le attività turistico-ricettive esercitate in "residenze d'epoca", ai sensi della L.R. 13/1990. Nelle zone E1p ed E4 sono escluse tuttavia le destinazioni a Country-Houses e ad attività turistico ricettiva di affittacamere non assimilabile a residenza,

COMUNE DI ASSISI

come precisato allo stesso punto 2.7.2, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 5.6, comma 2.

2. Gli interventi ammessi sugli immobili sono quelli già precisati al precedente Art. 2.7.1.

3. Nei progetti di intervento devono essere previsti adeguati spazi per parcheggi, come precisato all'Art. 1.4, distribuendo tuttavia i posti macchina in modo da inserirli nel verde.

4. E' consentita la realizzazione di impianti all'aperto, quali piscina, tennis, bocce, maneggio e simili, al solo servizio della attività ricettiva cui si riferiscono con esclusione delle aree boscate di cui al precedente Art. 2.7.11.

Art. 2.8 Zone per attrezzature e servizi privati - S

2.8.1 Generalità

1. Le zone per attrezzature e servizi privati sono individuate in cartografia con la lettera S seguita da un numero o da una lettera e con un simbolo (ad eccezione delle zone Sc ed Sg).

2. In tali zone è ammessa la realizzazione di edifici ed impianti preordinati alla prestazione di servizi da parte di privati quali: Uffici ed attività direzionali in genere, rappresentanze, sedi bancarie, attività commerciali, pubblici esercizi, sale da spettacolo e conferenze, luoghi di svago e di esercizio sportivo al coperto, servizi sociali, attività turistico-ricettive, camping, distributori di carburanti, depositi per la commercializzazione del gas.

3. Nelle zone definite So gli interventi debbono essere conformi alle previsioni e prescrizioni dei Piani urbanistici attuativi già approvati e richiamati nelle tavole grafiche.

4. In ciascuna delle altre zone individuate in cartografia, ad eccezione di quanto più avanti precisato per i distributori carburanti e depositi gas, l'attuazione dovrà avvenire tramite un Piano urbanistico attuativo unitario conforme alle prescrizioni del presente articolo.

5. Le destinazioni specifiche per servizi sociali, attività turistico-ricettive,

COMUNE DI ASSISI

camping, distributori carburanti, depositi per la commercializzazione del gas, sono precisate in cartografia con apposita simbologia (si veda l'Art. 6.2). Tutte le altre attività sono genericamente indicate in cartografia, con apposito simbolo (Art. 6.2), come direzionali, e commerciali e di servizio in genere.

6. Sono anche previste zone a verde privato con edifici per servizi privati per le quali si veda anche il successivo Art. 2.13 .

7. Gli indici e parametri e le altezze massime ammesse, salvo che per le zone destinate a camping, distributori e depositi gas (per le quali si vedano i punti 2.8.5, 2.8.6 e 2.8.7 che seguono) sono così stabiliti:

S1 : It = 1,0 mc/mq altezza max: m. 6,50

S2 : It = 1,5 mc/mq altezza max: m. 9,50

S3 : It = 2,0 mc/mq altezza max: m. 9,50

S4 : It = 2,0 mc/mq altezza max: m. 12,50

S5 : It = 2,5 mc/mq altezza max: m. 12,50

8. Le distanze minime tra edifici e tra questi ed i confini e le strade, sono le stesse prescritte per le Zone C. (Art. 2.5).

9. Gli standards relativi ai parcheggi sono stabiliti, con riferimento alle attività previste nelle singole zone, dal precedente punto 1.4.3 e dalle disposizioni che seguono. Gli standards relativi al verde sono quelli stabiliti dalla L.R. 24/03/2000 n. 27 art. 61 e dall'art. 26 della L.R. 21/10/1997 n. 31 come modificato dall'art. 41 della L.R. 24/99.

2.8.2 Zone per attività direzionali, commerciali e di servizio in genere

1. Sono le zone individuate in cartografia con l'apposita simbologia (Art. 6.2) nella quali possono essere realizzati edifici destinati a Uffici ed attività direzionali in genere, rappresentanze, sedi bancarie, attività commerciali, pubblici esercizi, sale da spettacolo e conferenze, luoghi di svago e di esercizio sportivo al coperto.

2. La specifica destinazione dei diversi corpi ed edifici dovrà essere precisata in sede di Piano urbanistico attuativo al fine, in particolare, della determinazione dei parcheggi necessari secondo i parametri definiti al precedente Art. 1.4. A tale scopo le destinazioni dovranno essere raggruppate come segue:

- Uffici ed attività direzionali e commerciali in genere (con esclusione di sportelli bancari e negozi con superficie complessiva lorda, comprensiva di servizi e depositi,

COMUNE DI ASSISI

superiore a mq. 400 o comunque destinati a generi di largo e generale consumo secondo le definizioni della vigente normativa sul commercio;

- rappresentanze commerciali e di servizio in genere;
- sportelli bancari, negozi di largo e generale consumo e attività commerciali in genere con superficie complessiva lorda superiore a mq. 400, pubblici esercizi (esclusa ristorazione);
- attività di ristorazione;
- sale da spettacolo e conferenze, luoghi di svago e di esercizio sportivo al coperto.

3. In sede di rilascio della concessione, dopo approvato il Piano urbanistico attuativo, è ammesso il cambio di destinazione di un edificio, in tutto o in parte, senza necessità di apportare varianti allo Strumento urbanistico stesso, purchè compatibile con le destinazioni di zona, a condizione che ciò non comporti necessità di un maggior numero di parcheggi per effetto del diverso parametro o del diverso coefficiente di contemporaneità previsti all'Art. 1.4 .

2.8.3 Zone per servizi sociali

1. In tali zone, individuate in cartografia con l'apposito simbolo (Art. 6.2), possono essere realizzati solo edifici e attrezzature per attività sociali quali scuole materne private, centri di recupero e di accoglienza, sedi di associazioni del volontariato e attività turistiche extra-alberghiere assimilabili ad attività sociali ai sensi del precedente punto 1.3.2 dell'Art. 1.3 .

2. Gli indici di densità territoriale e le altezze massime ammesse sono quelli precisati al precedente punto 2.8.1 .

3. Ai fini degli standards di cui al precedente Art. 1.4 la destinazione è assimilata ad attività direzionali in genere.

4. Per la zona S (Servizi privati per attività sociali) localizzata nella frazione di S. Maria degli Angeli, in accoglimento dell'osservazione n. 462 il reperimento degli spazi per standards urbanistici dovrà essere effettuato nell'ambito della stessa zona.

2.8.4 Zone per attività turistico-ricettive

1. Sono le zone destinate ad alberghi, motels e residenze turistico-alberghiere e sono individuate in cartografia con l'apposito simbolo (Art. 6.2).

2. In tali zone l'indice di densità fondiaria e le altezze massime ammesse sono quelli precisati al punto 2.8.1 precedente. Per gli standards urbanistici si farà riferimento all'Art. 1.4 e al punto 4. dell'art. 61 della L.R. 24/03/2000, n. 27.

3. Nella Zona A gli interventi sono regolati dalle disposizioni del precedente Art. 2.1.

4. Per la Zona S4 in S.Maria degli Angeli, posta tra la Via Capitolo delle Stuoie e la Piazza della Basilica, di cui al P.P.E. approvato con D.P.G.R. n. 390 del 27/07/1998, si applicano le previsioni e disposizioni di tale P.P.E. con le prescrizioni di detta delibera.

5. Per la zona S posta in località Villamena in sede di formazione dell'obbligatorio strumento attuativo è consentita un'ulteriore edificazione pari a mc. 1500. La tipologia e le altezze di nuova edificazione saranno definite, in relazione allo stato dei luoghi, in sede di strumento attuativo che dovrà determinare la collocazione degli standards secondo i parametri definiti al precedente Art. 1.4.

2.8.5 Zone per camping

1. Sono le zone destinate a campeggio attrezzato. In esse è ammessa la realizzazione di servizi generali e di attività di ristorazione.

2. Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto della normativa regionale in materia. A tale scopo si precisa che:

- i "bungalows" di cui al punto 1.18 dell'allegato E alla L.R. 14/03/1994 n. 8, come modificato dalla L.R. 12/09/1994 n. 33, non potranno avere superficie superiore a mq 30 e non potranno essere realizzati in muratura, di qualsiasi tipo, né con funzione portante né di tamponatura o tramezzatura, e la struttura non potrà essere in cemento armato;
- i locali di servizio e ristoro di cui ai punti 2.01, 2.05, 2.10 dell'allegato E sopra richiamato, se non realizzati in immobili preesistenti nell'area del camping, potranno avere volume complessivo massimo pari a mc. 16 per ciascuna piazzola, ed altezza

COMUNE DI ASSISI

massima fuori terra di m. 3,20 e comunque nel limite dell'indice fondiario di mc/mq 0.15 con esclusione di eventuali volumi edilizi preesistenti nella zona a camping semprechè in armonia coi valori architettonici e paesaggistici del luogo;

- i servizi igienici e spogliatoi per le attrezzature di cui al punto 2.11 dello stesso allegato E, potranno avere superficie complessiva massima pari a mq 1,00 per ciascuna piazzola ed altezza fuori terra massima di m. 2,70; i servizi igienici di cui al punto 2.06 avranno le dimensioni planimetriche necessarie per il rispetto degli standard prescritto con altezza fuori terra massima di m. 2,70. E' ammessa la costruzione di nuovi volumi. In presenza di edifici storici (case coloniche e simili) fatiscenti o inutilizzati dovranno in via prioritaria essere utilizzati tali edifici.

2.8.6 Zone per distributori di carburanti

1. Sono le aree destinate a tali impianti. Oltre che nelle zone precisate in cartografia i distributori di carburanti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto alle strade di cui al successivo articolo 2.14, nelle aree agricole ed in aree pubbliche, in concessione, nel rispetto *delle disposizioni della L.R. n. 13 del 23 luglio 2003 e relativa normativa attuativa.*

2.8.7 Zone per depositi per la commercializzazione del gas

1. In tali zone è ammessa la realizzazione delle attrezzature ed impianti per il deposito e la commercializzazione dei gas liquefatti nel rispetto della normativa vigente in materia, in particolare per quanto riguarda la distanza da edifici. Al fine del rispetto di tale distanza si dovrà tener conto che nelle aree limitrofe a quella asservita all'impianto potrebbero in futuro sorgere edifici alla distanza dal confine di m. 5,00 e tale possibilità non deve essere impedita. L'area asservita all'impianto può comprendere, oltre a quella con specifica destinazione di zona, anche altre aree purché limitrofe e con destinazione agricola (Art. 2.7) o a verde privato (Art. 2.13) o di rispetto (Art. 2.14).

2. I nuovi locali destinati alla gestione della attività possono essere realizzati con indice di **fabbricabilità fondiaria** (Art. **1.3.4**) di 0,05 mc/mq, riferito all'area con

COMUNE DI ASSISI

destinazione specifica. Sono ammessi due piani f.t. con altezza massima di m.6,50, semprechè in sintonia, ai valori architettonici e paesaggistici del luogo.

3. Gli impianti e le nuove costruzioni dovranno essere schermati con quinte di alberature di basso ed alto fusto autoctone.

Art. 2.9 Zone ed attrezzature per servizi pubblici

1. In tali zone è prevista la realizzazione di edifici per servizi pubblici ed attrezzature pubbliche.

2. In cartografia sono precisate destinazioni specifiche e generali. Le indicazioni non sono tuttavia tassative sia ai sensi della L. 1/1978 sia per quanto previsto al precedente Art. 2.1 per le Zone A.

3. Per le zone di nuova previsione l'intervento dovrà avvenire con progetto unitario per l'intera zona o, se parziale, con contestuale approvazione di un progetto urbanistico unitario per l'intera zona.

4. In cartografia sono anche individuate zone a verde pubblico e servizi pubblici. Tali zone si intendono destinate per il 50% a servizi pubblici e per il resto a verde. La loro definizione dovrà avvenire con un progetto unitario per entrambe le destinazioni.

5. Nella zona a verde pubblico e servizi pubblici tra le Vie Protomartiri Francescani e Los Angeles, a S.Maria degli Angeli, il Piano attuativo dovrà prevedere anche un parcheggio a servizio della zona della Basilica, realizzato con opportuni accorgimenti estetici e paesistici.

6. I parametri dimensionali e qualitativi degli interventi dovranno essere rapportati ai contesti territoriali e ambientali interessati in maniera da garantire una adeguata e qualificata realizzazione di nuove attrezzature.

Art. 2.10 Zone per comunita' e servizi religiosi

1. Sono le zone individuate con l'apposita retinatura nelle tavole grafiche (si veda Art. 6.1) e nelle quali sono presenti edifici di comunità religiose (conventi e monasteri) al di fuori delle Zone A. In essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e

COMUNE DI ASSISI

straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché ampliamenti nel limite di densità fondiaria di 2,0 mc/mq, comprensivo delle volumetrie esistenti da conservare.

2. Per gli edifici di comunità religiose in Zone A, o assimilabili ad esse, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 2.1 precedente.

3. Per l'edificio, in S.Maria degli Angeli, posto tra la Via Capitolo delle Stuoie e la Piazza della Basilica, di cui al P.P.E. adottato con del. C.C. n° 43 del 14/03/1997, si applicano le previsioni e disposizioni di tale P.P.E. con le prescrizioni di detta delibera.

Art. 2.11 Zone per attività sportive all'aperto

1. Sono le zone destinate alle attrezzature per gli sports da esercitare all'aperto e possono essere sia pubbliche che di iniziativa privata. L'attuazione può avvenire con progetto esecutivo che interessi l'intera area. Se l'attuazione interessa solo parte della zona il progetto deve essere preceduto da un Piano urbanistico attuativo per l'intera area.

2. Nelle zone attuate per iniziativa pubblica, o in concessione su area di proprietà pubblica, l'entità delle costruzioni necessarie per i servizi complementari (spogliatoi e servizi igienici, biglietteria, eventuale bar, ecc.) saranno definite in sede di progetto esecutivo.

3. Nelle zone attuate su area di proprietà privata le costruzioni accessorie potranno avere superficie massima, per ciascuna zona, di mq. 100 e altezza massima di m. 3,50.

4. I progetti delle opere da realizzare dovranno considerare attentamente i contesti ambientali interessati.

Art. 2.12 Zone a verde pubblico

1. Sono le zone destinate al verde pubblico, attrezzato o meno per il gioco e lo svago, ed al verde ornamentale e ambientale.

2. Essa si distingue con diversa simbologia (Art. 6.1) in zone a verde pubblico attrezzato, zone a giardino pubblico, zone a verde pubblico ornamentale di rispetto, zone a parco ambientale e zone a parco fluviale.

3. Le zone a verde pubblico attrezzato ed a giardino pubblico sono finalizzate a garantire spazi ed attrezzature per lo svago ed il gioco all'aria aperta (con esclusione

COMUNE DI ASSISI

degli sports agonistici) in ambiente con verde ornamentale. Nelle zone a giardino pubblico è prevalente la funzione ornamentale. A S. Maria degli Angeli, nella zona compresa tra la S.S. 75, presso lo svincolo con la provinciale 404, e la zona edificata tra Via Diaz e Via S. Bernardino, l'area deve essere mantenuta a prato fino alla distanza di m. 100 dalla stessa S.S. 75 concentrando le eventuali alberature oltre tale distanza a far da quinta alla zona edificata.

4. Sono consentite costruzioni accessorie a servizio della zona a verde pubblico attrezzato con superficie coperta massima di mq. 100 e altezza massima di m. 3,50.

5. Le zone a verde ornamentale di rispetto hanno la funzione di garantire l'arretramento di qualsiasi elemento di disturbo dalle strade.

6. Le zone a parco pubblico ambientale sono quelle finalizzate al mantenimento o alla ricostituzione dell'ambiente di contorno alla Rocca di Assisi. In esse è previsto il ripristino della cultura arborea, prevalentemente a oliveto sul versante sud e a bosco di lecci e querce sul versante nord. Gli interventi dovranno essere compatibili con le disposizioni del Piano e del Regolamento per l'Area naturale protetta, di cui agli Artt. 12 e 14 della L.R. 9/1995.

7. Le zone a parco fluviale sono quelle per le quali il Comune predisporrà un Piano attuativo nel quale saranno precisate le opere pubbliche da realizzare per recuperare il rapporto tra acqua, area agricola ed insediamenti urbani e saranno individuate le aree che potranno restare private e da considerare agricole di rispetto fluviale, per le quali si applicheranno le disposizioni del precedente Art. 2.7.9 .

8. In cartografia sono anche individuate zone a verde pubblico e servizi pubblici. Tali zone si intendono destinate per il 50% a servizi pubblici e per il resto a verde.

9. La loro definizione dovrà avvenire con un progetto unitario per entrambe le destinazioni.

Art. 2.13 Zone a verde privato (agricole o a parco)

1. Sono le zone per le quali è prescritto il mantenimento delle alberature e dell'assetto in atto per quanto si riferisce alle colture arboree. In esse non sono ammesse realizzazioni di nuove costruzioni ma solo la trasformazione di quelle esistenti in modo analogo a quanto previsto per gli annessi nelle zone agricole E4 (Art. 2.7.7).

COMUNE DI ASSISI

2. Qualsiasi intervento, anche sulla vegetazione, nelle zone a verde privato nel Capoluogo e nell'abitato di Viole, dovrà essere compatibile con le disposizioni del Piano e del Regolamento dell'Area naturale protetta del "Piano del Subasio" di cui agli Artt. 12 e 14 della L.R. 9/1995.

3. In cartografia sono anche individuate zone a verde privato con edifici con destinazione residenziale o a servizi.

4. Le zone a verde privato collocate in ambito agricolo con edifici sono soggette al censimento degli edifici isolati di interesse storico di cui all'Art. 5.2 . Per gli edifici sono quindi ammessi gli interventi previsti per gli edifici isolati in zone agricole (Art. 2.7.1). Fino alla verifica derivante dal detto censimento gli edifici si considereranno passibili di rivestire interesse storico e gli interventi ammessi saranno quelli consentiti per questi ultimi.

5. La destinazione ammessa è quella precisata nelle tavole grafiche; gli interventi dovranno rispettare l'indice di densità territoriale precisato per le rispettive zone a servizi nel precedente Art. 2.8 e dovranno essere tali da non alterare l'edificio esistente se questo risultasse di interesse storico o architettonico. In ogni caso dovranno essere mantenute al massimo le alberature esistenti.

6. Per la zona a verde privato e servizi privati in località Torgiovanetto gli interventi, da attuarsi con un Piano attuativo unitario, saranno finalizzati al recupero dei volumi esistenti, ad attrezzature per attività ricettive, ristorazione, svago, sport al coperto e comunque legate al turismo ed alla fruizione corretta del Parco del Subasio. Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni del Piano e del Regolamento dell'Area naturale protetta del "Parco del Monte Subasio", di cui agli Artt. 12 e 14 della L.R. 9/1995. L'adozione e approvazione del piano attuativo sono subordinati all'avvenuta riambientazione della retrostante area di cava così come delimitata nei grafici secondo le previsioni del progetto approvato con atto del C.C. n° 58 del 7/04/95 e nel rispetto delle convenzioni stipulate.

7. Per la zona a verde privato e servizi privati, in S.Maria degli Angeli, posta tra la Via Capitolo delle Stuoie e la Piazza della Basilica, di cui al P.P.E. approvato con D.P.G.R n.390 del 27/07/1998, si applicano le previsioni e disposizioni di tale P.P.E. con le prescrizioni di detta delibera.

Art. 2.14 Zone di rispetto alle strade e ferrovie

1. Sono le zone di rispetto alle strade e ferrovie, o interposte tra zone con diversa destinazione.

2. Su tali zone non è ammessa la realizzazione di edifici o costruzioni di qualsiasi specie al fine di assicurare la sicurezza alle infrastrutture adiacenti. Per ogni altro uso, al di fuori dei centri urbani, si considereranno parte della zona agricola limitrofa, anche ai fini della determinazione degli indici di copertura e di densità fondiaria. Nei centri urbani si considereranno come zone a verde privato. Eventuali parcheggi realizzati su tali zone di rispetto dovranno essere subordinati alla stipula dell'atto di sottomissione teso a garantire la loro rimozione qualora la stessa fascia di rispetto si renda necessaria per l'ampliamento e la manutenzione dell'opera privata interessata.

3. Gli eventuali parcheggi previsti in tali ambiti non potranno essere comunque computati nel calcolo degli standards urbanistici.

4. Sulle zone di rispetto alle strade è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti nel rispetto del Piano comunale redatto ai sensi della L. R. 17/1983 e delle disposizioni del precedente Art. 2.8.6 .

5. Al di fuori dei centri abitati, dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui al vigente Codice della Strada sia per gli edifici che per le recinzioni e alberature.

2.14 bis Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Le previsioni edificatorie del P.R.G. che interessano le fasce di rispetto di cui all'art. 48 della L.R. 27/2000 dei fiumi Chiascio e Tescio, Fosso Rigo, Fosso Marchetto e Fosso Renaro, indicati nelle carte 46 e 47 del PUT, con esclusione di quelle già oggetto di piano attuativo approvato, possono essere attuate nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1 e 5 dello stesso articolo 48 della L.R. 27/2000 e dell'articolo 39, entro l'ambito urbano, comma 4 lettera a) punto 3 delle NTA del PTCP della Provincia di Perugia, previa delimitazione da parte del Comune dei centri abitati e fatto salvo quanto previsto nell'Allegato alle presenti N.T.A. parte geologica e idraulica.

2. Ai fini di cui sopra, la delimitazione dei centri abitati è quella approvata dall'Amministrazione Comunale con atto n. del e riprodotta nelle

cartografie della Variante Generale di cui alle Tavole 3.1 A bis Torchiagina e 3.2 A bis Petrignano.

3. Le previsioni edificatorie del P.R.G. che interessano i corsi d'acqua, non indicati nelle carte 46 e 47 del PUT di cui al comma 1, ma indicati nell'Allegato alle presenti N.T.A. parte geologica e idraulica, Fosso Gagnola, Rio di Mora, Rio Fontanella, dovranno essere attuate nel rispetto delle norme indicate nell'Allegato medesimo.

Art. 2.15 Zone soggette a pianificazione sovracomunale e zone agricole soggette a piano attuativo

2.15.1 Area aeroportuale

1. La zona interessata dall'aeroporto di Perugia-Assisi è oggetto di Piano Particolareggiato di Esecuzione redatto dalla Regione dell'Umbria ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.U.T. (L.R. 52/1983), *approvato con D.P.G.R. n. 581 del 11 novembre 1991 (pubblicato sul B.U.R. n. 55 del 27.11.1991).*

2. Le prescrizioni e disposizioni di P.R.G. per le zone interessate sono pertanto subordinate al rispetto delle prescrizioni e disposizioni di detto P.P.E., *nonché di quanto disposto all'art. 39 della L.R. n. 27/2000.*

2.15.2 Parco agricolo del sistema centrale

1. E' la zona intermedia tra i bordi delle due realtà urbane di S. Maria degli Angeli e Bastia.

2. La destinazione delle aree comprese nell'ambito del "parco agricolo" sarà in parte a parco pubblico e in parte ad attività agricole; potrà essere previsto il recupero dell'edilizia esistente

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti *dall'art. 8 della L.R. n. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97* e successive modifiche e integrazioni.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle precisate all'Art. 2.7.2 con esclusione di attività produttive. La definizione urbanistica, sarà

COMUNE DI ASSISI

effettuata con un Piano Particolareggiato.

5. Fino alla approvazione del P.P.E. sugli edifici sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, se del caso, di restauro conservativo con redazione, in questo caso, della scheda di cui al successivo Art. 5.2 .

2.15.3 Parco del Monte Subasio

1. E' l'area montana costituita dal Monte Subasio e dal territorio limitrofo, istituita quale "Area naturale protetta" dall'art. 25 della L.R. 03/03/1995 n° 9.

Cap. 3 INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI TRASPORTO

Art. 3.1 Infrastrutture di trasporto in sede propria

3.1.1 Ferrovie

1. Il territorio comunale è interessato dalla ferrovia Foligno-Terontola. In cartografia sono evidenziati il tracciato, l'area ferroviaria e l'edificio della Stazione (Tav. 3-5A, 3-5B1 e 3-5B2).

2. Per gli interventi nelle aree laterali alla linea si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11/07/1980 n° 763.

3. Nelle zone per attrezzature ferroviarie possono essere effettuati tutti gli interventi per il migliore funzionamento della linea e della Stazione. Possono essere inoltre realizzate strutture complementari quali parcheggi e depositi.

4. Gli edifici nell'ambito dell'area di Stazione (individuate con la simbologia dei servizi generali nella TAV. 3-5B1) possono essere destinati anche ad attività sussidiarie, quali bar e ristorante, e ad attività commerciali con esclusione dei generi di largo e generale consumo di cui alla vigente normativa per il commercio.

3.1.2 Percorsi pedonali meccanizzati

1. In cartografia sono individuati percorsi pedonali meccanizzati nel Centro di Assisi ed a S. Maria degli Angeli.

2. Tali percorsi saranno realizzati mediante scale mobili o ascensori secondo quanto risulterà più idoneo in sede di progetto esecutivo al fine di garantire fluidità e agevolezza ai flussi pedonali eliminando soprattutto i faticosi percorsi in salita.

3. In fase di progettazione esecutiva, nei percorsi pedonali anche meccanizzati di nuova previsione i cui tratti terminali sono interessati da attraversamenti a raso, gli stessi dovranno essere realizzati con caratteristiche geometriche minime previste dalla tabella 9 del “Regolamento viario tipo” approvato con Del.G.R. 23.03.1999 n. 389.

4. Ove i dislivelli da superare lo consentono, dovrà essere posta ogni cura, in sede di progetto esecutivo, per garantire la possibilità di seguire gli stessi itinerari anche da parte di disabili.

5. I percorsi pedonali meccanizzati all'interno del centro storico, dovranno essere oggetto di piano attuativo che consideri l'alto valore paesaggistico degli ambiti interessati e che consenta il migliore inserimento ambientale.

Art. 3.2 Viabilità stradale

1. Nella TAV. 1 è rappresentato lo schema generale della viabilità con la gerarchizzazione delle strade.

2. Nella cartografia di P.R.G. alle scale 1:10.000 e 1:5000, al di fuori delle zone urbane sono indicate le strade di interesse interregionale (S.S. 318 e S.S. 75), quelle di interesse regionale o comprensoriale e le principali di interesse comunale. Alcune di tali strade sono definite di interesse storico-paesaggistico.

3. Nelle tavole alle scale 1:5000 e 1:2000 sono anche indicate le principali strade urbane.

4. Nella viabilità di nuova previsione e di adeguamento o potenziamento di quella esistente, si dovranno prevedere piste ciclabili in sede propria con le caratteristiche tecniche di cui al decreto 30.11.1999 n. 557.

5. Gli interventi sulle strade extraurbane dovranno essere conformi alla vigente normativa regionale L.R. 46/97 e D.G.R. 389/99 e nazionale D.M. Infr. Trasp. 5/11/2001. In ogni caso si dovrà tener conto delle esigenze di carattere ambientale, con particolare riferimento a ponti, muri, terrazze e manti ed opere d'arte in genere.

6. Le strade individuate in cartografia di "interesse storico-paesaggistico" non avranno necessariamente una sagoma di tipo costante ma dovranno adattarsi, anche con eventuali sdoppiamenti unidirezionali, alla situazione dei luoghi per non abbattere le alberature e non modificare sostanzialmente le scarpate a monte.

7. Nell'ambito urbano di S. Maria degli Angeli sono previsti tre attraversamenti della ferrovia in sovrappasso e sottopasso.

8. Negli attraversamenti di nuova previsione della ferrovia, interessanti la zona urbanizzata di S.M. degli Angeli, normati dall'art. 3.2 delle N.T.A. , ove si garantisce il transito a "qualsiasi veicolo" dovranno essere previste piste ciclabili con corsia in sede propria per i due sensi di marcia, oltre a garantire il transito pedonale in quota rialzata ove previsto.

9. Quelli presso Ponte Rosso e nella zona Tacconi-Montedison saranno tali da

COMUNE DI ASSISI

garantire il transito di qualsiasi veicolo, mentre quello di Via Patrono d'Italia avrà altezza libera ridotta in modo da consentire la realizzazione delle rampe senza interferire con la viabilità e gli accessi sui due lati della ferrovia; esso dovrà consentire anche un consistente transito pedonale, eventualmente in sede separata. Nel sottopasso presso la ex Montedison è opportuno che per il transito pedonale sia riservata apposita sede con quota rialzata rispetto a quella necessaria per i veicoli.

10. Sul tronco di strada tra Via Protomartiri Francescani e la ferrovia, non sono ammessi nuovi passi carrabili e quelli esistenti dovranno essere opportunamente modificati in sede di progetto del sottopasso.

11. In cartografia sono anche indicati alcuni percorsi pedonali attrezzati e percorsi pedonali con " $l > m. 3,00$ ".

12. Per percorsi pedonali attrezzati si intendono percorsi generalmente coperti lungo i quali sono previste aree di sosta e dotazioni di servizio quali chioschi per bibite, edicole giornali e simili ed eventuali tratte meccanizzate.

13. Per percorsi pedonali con $l > m. 3,00$ si intendono percorsi fisicamente separati da quelli veicolari, generalmente alberati, con fascia di occupazione non inferiore a m. 3,00 nella quale possono trovare posto panchine e altri elementi di arredo urbano.

14. Sia i percorsi attrezzati che i percorsi con $l > 3,00$ dovranno essere totalmente percorribili anche da disabili.

15. Gli interventi relativi alla viabilità costituiti dalla nuova strada di collegamento compresa la galleria e lo svincolo di uscita in corrispondenza di S. Chiara dovranno essere oggetto di piano attuativo che consideri l'alto valore paesaggistico dell'ambito interessato e che consenta il migliore inserimento ambientale.

Art. 3.3 Parcheggi

1. Nella cartografia della presente Variante sono indicate le aree di parcheggio previste sia per soddisfare lo standard prescritto dalla vigente normativa sia le esigenze dei flussi turistici. Le aree di parcheggio a nord della Rocca di Assisi sono indicative. *La loro realizzazione dovrà essere oggetto di Piano attuativo finalizzato al recupero*

ambientale delle cave e a soluzioni tecniche che comportino i minori impatti paesaggistici possibili e che consentano il migliore inserimento ambientale possibile.

2. Per Assisi Capoluogo i parcheggi pubblici sono inoltre previsti anche per sopperire alla carenza di parcheggi all'interno del Centro Storico.

3. In cartografia, oltre ai normali parcheggi da realizzare con progetti che tengano comunque conto degli aspetti ambientali e paesaggistici, sono indicati parcheggi alberati (P.A.) e parcheggi sotterranei.

4. I parcheggi alberati dovranno essere realizzati destinando almeno il 15% della superficie ad aree verdi, a prato o giardino pubblico, oltre alle aiuole di contorno, ove indicate, e dovranno essere alberati. Ove sono già presenti alberature le zone a verde e le aree di sosta dovranno essere articolate in modo da preservarle il più possibile, eventualmente integrandole. Ove non sono presenti alberature il parcheggio sarà piantumato con essenze tradizionali in modo da intervallare i posti-auto alle piante.

5. Tutti i parcheggi dovranno essere progettati prevedendo pavimentazioni adeguate ai contesti ambientali interessati e aiuole e alberature ornamentali per creare spazi paesisticamente qualificati.

6. Nel parcheggio di S. Maria degli Angeli, presso la ex Montedison, le alberature e le zone verdi saranno progettate in modo da consentire la sosta, per almeno il 60% della superficie, ad autobus.

Cap. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 4.1 Disposizioni generali per l'attuazione del P.R.G.

1. *Il provvedimento di assenso* per la costruzione, la ristrutturazione o l'ampliamento di nuovi edifici, qualunque sia la destinazione, può essere rilasciato nei casi e con le procedure previste per ciascuna zona, nelle zone B (Art. 2.2), D (Art. 2.6) limitatamente alle aree individuate "di completamento", E (Art. 2.7) ed S (Servizi privati Art. 2.8); queste ultime solo nel caso che l'intervento interessi l'intera zona individuata in cartografia con tale destinazione. In ogni caso il rilascio *del permesso di costruire* è subordinato alla verifica della esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o, in carenza, all'impegno, da parte del *richiedente*, alla loro realizzazione contestualmente all'edificio oggetto della richiesta di *permesso di costruire*; il progetto di quest'ultimo dovrà quindi comprendere anche tali opere.

2. In tutti i casi non previsti nel comma precedente il rilascio del *permesso di costruire* è subordinato alla preventiva approvazione di un *Piano Attuativo di cui al Titolo II della L.R. 31/97*, o di strumenti equivalenti quali il Piano per Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della Legge 18/04/1962 n° 167 e successive modificazioni, e il Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865, *fatto salvo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 1/2004.*

3. Tutti i piani attuativi devono avere i contenuti indicati all'art. 19, comma 3, della L.R. 21.10.1997 n. 31 e successive modifiche e integrazioni.

4. Fino a che non sia approvato un Piano di attuazione *tra* quelli previsti al comma precedente l'attuazione del P.R.G. può avvenire mediante l'approvazione di un *Piano attuativo di iniziativa privata*, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n° 1150 come modificato dall'art. 8 della L. 06/08/1967 n° 765, o di un Piano di Recupero, ai sensi del titolo IV delle L. 05/08/1978 n° 457. Per le zone di ristrutturazione urbanistica (R: Art. 2.3), *il Piano attuativo* comprenderà sia la individuazione degli eventuali lotti destinati a nuovi edifici sia gli interventi previsti sugli edifici non soggetti a demolizione.

Art. 4.2 Piani Attuativi di iniziativa pubblica

1. La redazione dei *Piani attuativi di iniziativa pubblica e le relative procedure sono quelle previste al Titolo II della L.R. n. 31/97, nonché quelle previste dalle altre norme vigenti nazionali e regionali in materia*

Art. 4.3 Piani attuativi di iniziativa privata

1. La redazione dei *Piani attuativi di iniziativa privata e le relative procedure sono quelle previste al Titolo II della L.R. n. 31/97, nonché quelle previste dalle altre norme vigenti nazionali e regionali in materia.*

2. Le domande intese ad ottenere l'autorizzazione per la esecuzione dei *Piani attuativi di iniziativa privata* da convenzionare debbono essere corredate dai seguenti allegati:

- a) Estratto della planimetria contenente le previsioni di P.R.G. relativa alla zona interessata ed a quelle adiacenti.
- b) Estratto della planimetria catastale con indicazione delle proprietà comprese nel piano *attuativo* proposto, aggiornata sulla base dei certificati catastali attuali.
- c) Dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga a presentare, per le particelle costituenti ogni singola proprietà, tutta la documentazione atta a provarne la piena disponibilità.
- d) Rilievo planoaltimetrico in scala 1:200 con punti quotati, integrati eventualmente da curve di livello, dell'area interessata dal piano *attuativo*, con la chiara indicazione dell'altimetria dei confini ed esteso alle aree limitrofe con il posizionamento degli edifici di terzi esistenti a distanza fino a m. 10 dai confini. L'altimetria dovrà essere riferita ad uno stabile caposaldo di sicura determinazione.
- e) Planimetria in scala 1:200 del progetto di piano *attuativo* proposto contenente i seguenti elementi:
 - rete stradale principale e secondaria e parcheggi all'aperto pubblici e privati;
 - la definizione di uno o più comparti edificatori;

COMUNE DI ASSISI

- indicazione degli edifici privati già esistenti o previsti nonché degli eventuali edifici di interesse pubblico o collettivo, con la precisazione, per ciascuno, della destinazione, della tipologia, del volume urbanistico, degli allineamenti previsti, dell'area di sedime;
 - aree a verde attrezzato e ornamentale, pubbliche e private;
 - le quote altimetriche, riferite al caposaldo di cui al precedente punto d), di ciascun punto o piano caratteristico, di spiccatto e di gronda degli edifici e dei passi carrabili previsti.
- f) Grafico delle sezioni del terreno e profili edilizi altimetrici, in scala 1:200.
- g) Piano particellare delle proprietà e delle eventuali servitù, come risulteranno a sistemazione avvenuta e contenente l'indicazione:
- delle aree di proprietà privata;
 - delle aree destinate a strade e spiazzi pubblici;
 - delle aree destinate a strade e spiazzi privati gravati da servitù di uso pubblico;
 - delle eventuali aree destinate ad edifici pubblici o di pubblico interesse;
 - delle aree a servitù per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- h) Relazione illustrativa e schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primarie.
- i) Planimetrie e particolari esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le planimetrie di cui ai punti d) ed e), per aree con superficie superiore a 2,5 ha, possono essere in scala 1:500, con sviluppi in scala 1:200 per i nodi stradali o altre situazioni particolari.

4. Dopo ottenuto il parere sul piano *attuativo di iniziativa privata* da parte dei competenti Organi comunali, deve essere prodotto il progetto esecutivo delle strade e delle reti di distribuzione idrica, dello smaltimento delle acque fognali e della rete di illuminazione pubblica, sulla base delle indicazioni fornite dagli Uffici tecnici comunali; il piano particellare sarà integrato con l'indicazione delle eventuali aree gravate da servitù per la rete di distribuzione idrica, dello smaltimento delle acque fognali e della rete di illuminazione.

5. Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche e integrazioni

Art. 4.4 Piani **attuativi di Recupero**

1. Per le zone A, definite di recupero, dal precedente Art. 2.1.1, i progetti di Piano di Recupero (P.D.R.) dovranno essere redatti solo dopo la delimitazione delle sub-zone di cui allo stesso Art. 2.1.1, o in sua assenza, dopo due anni dall'approvazione delle presenti norme.

2. I progetti di P.D.R. dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- a) estratto delle mappe storiche e catastali;
- b) planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:200;
- c) rilievi aggiornati, in scala non inferiore a 1:100, di tutti i piani, delle coperture e delle facciate alla scala 1:50, con sezioni, in tutte le posizioni significative, in scala 1:50;
- d) informazioni documentate relative all'epoca di costruzione ed alle modifiche apportate all'organismo originario dell'immobile con documentazione ufficiale dell'avvenuta legittimazione delle modificazioni recenti, con particolare riguardo ad eventuale ampliamenti o sopraelevazioni;
- e) relazione allo stato statico e strutturale degli edifici con particolare riguardo alle eventuali necessità di miglioramento ai fini antisismici;
- f) fotografie a colori dei prospetti e delle coperture nonché dei dettagli fotografici di tutti gli elementi di interesse storico, artistico e stilistico (portali, finestre, balconi, cornici, cornicioni, ecc.).

3. I progetti esecutivi dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:50 con particolari a scala maggiore ove necessario.

4. Per le eventuali zone di recupero individuate dal Comune nelle Zone B, la documentazione sarà limitata a quella di cui ai punti b), c), e), f); i rilievi delle facciate e le sezioni potranno essere alla scala 1:100.

5. Per quanto non previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. 31/97 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 4.5 Opere pubbliche in variante al P.R.G.

1. Nel caso di redazione di progetti di opere pubbliche in variante al P.R.G., ai sensi *dell'articolo 30, comma 3, lettere a) e b) della L.R. n. 31/97 e del DPR 327/2001 e*

COMUNE DI ASSISI

successive modifiche e integrazioni, dovrà essere effettuata contestualmente una verifica della struttura funzionale del P.R.G. in presenza della specifica opera progettata, in particolare per quanto riguarda la rete viaria ed i parcheggi.

2. Tale verifica sarà estesa all'intero territorio comunale, se l'opera è di interesse generale, o al centro abitato in cui è prevista se il suo ambito di servizio è limitato a tale centro.

3. Il progetto dell'opera pubblica in variante del P.R.G. dovrà essere corredato da una relazione che illustri i risultati della perizia di cui al comma precedente e potrà comportare variazioni del P.R.G. anche in aree limitrofe alla stretta pertinenza dell'opera pubblica.

4. La realizzazione delle opere indicate agli artt. 3.1.2, 3.2, 3.3 ove specificatamente previsto, è subordinata alla preventiva redazione di piano attuativo.

Art. 4.6 Disposizioni generali di carattere geologico e geotecnico

1. In fase esecutiva gli interventi edificatori, soggetti alle disposizioni di cui alla Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modifiche e integrazioni, debbono essere preceduti da un'indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica di dettaglio che tenga conto anche dei più recenti studi di pericolosità geologica a carattere regionale (cartografia geotematica delle aree terremotate e nuova carta inventario dei movimenti franosi).

2. In particolare nelle zone del territorio comunale sottoposte alle indagini di microzonazione sismica speditive dovrà essere possibilmente assunto, nella progettazione degli interventi edificatori, il coefficiente di amplificazione sismica per effetti di sito risultante dalle indagini stesse.

3. Nelle zone di tipo E1, E2, E3 ed E4 individuate nelle suddette indagini, qualora interferenti con le previsioni di piano, dovranno essere effettuate, in fase esecutiva, indagini geologiche e geotecniche specifiche secondo le modalità di cui all' Allegato B del D.G.R. n. 4363 del 31/07/98 e, per quanto non espresso, come previsto dalle normative vigenti.

Cap. 5 NORME TRANSITORIE

Art. 5.1 Definizione delle zone di recupero

1. Al fine di assicurare organicità agli interventi di recupero del patrimonio edilizio il Comune provvederà, entro due anni dall'approvazione della presente Variante Generale, alla delimitazione di sub-zone di intervento unitario come precisato all'Art. 2.1.1 precedente.

Art. 5.2 Censimento degli edifici isolati di importanza storica e/o architettonica

1. Entro due anni dalla data di approvazione della presente Variante Generale, il Comune provvederà ad effettuare il censimento degli edifici isolati di interesse storico-architettonico compresi nelle Zone E e nelle zone destinate a verde privato e di rispetto di cui agli Art. 2.13 e 2.14.

2. Per ciascun edificio o aggregato sarà redatta una scheda contenente i seguenti elementi:

- dati di inquadramento: località, foglio catastale e n° particella/e, nome dell'intestatario;
- epoca presunta della costruzione originaria e quella della eventuale trasformazione sostanziale che ha portato all'aspetto stilistico che attualmente caratterizza l'edificio;
- tipologia edilizia e strutturale;
- caratteristiche architettoniche fondamentali ed eventuali elementi di rilievo architettonico e decorativo;
- presenza o meno di superfetazioni;
- destinazione d'uso attuale e originaria presunta;
- stato di manutenzione e di degrado.

3. Ciascuna scheda sarà corredata da fotografie di tutti i prospetti.

4. Con il censimento saranno anche individuati gli immobili rurali non residenziali, di cui al punto b) del secondo comma dell'Art. 2.7.11, per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Art. 5.3 Zone in frana e relative fasce di rispetto

1. Nelle TAVV. 3-4A e 3-4B2 è individuata una zona comprendente le aree ove è presente il movimento franoso detto "Frana Ivancich" e le relative fasce di rispetto come delimitate nella cartografia allegata alle delibere del Consiglio Comunale n° 47 del 10/03/1993 e n° 71 del 07/04/1993.

2. Nell'ambito di tale zona tutti gli interventi che non siano di manutenzione ordinaria, come definito al precedente Art. 1.3.13, sono subordinati alla autorizzazione della Provincia di Perugia, ai sensi dell'art. 2 della L. 64/1974.

Art. 5.4 Zone oggetto di piani urbanistici attuativi in atto

1. Come già precisato negli articoli relativi alla zonizzazione, in cartografia sono delimitate le aree per le quali si applicano le previsioni di Piani urbanistici in atto. Gli elenchi di tali Piani, con gli estremi degli atti definitivi di approvazione, sono contenuti nelle TAV. da 3-1c a 3-8c, 3-9, 2-SUD.

2. Come già precisato all'Art. 1.1 gli atti relativi alla approvazione dei Piani attuativi di cui sopra ed i relativi allegati costituiscono parte integrante della documentazione della presente Variante Generale al P.R.G.. Tuttavia eventuali varianti alle previsioni di tali Piani, non saranno considerate varianti al P.R.G., ma solo al Piano attuativo, se non saranno modificati la delimitazione del comparto, l'indice di densità territoriale e le altezze massime previste e se le eventuali variazioni di destinazione d'uso saranno tali da rispettare i rapporti previsti per le Zone C dall'Art. 2.5 precedente.

3. Per le zone a camping le eventuali varianti allo Strumento attuativo non saranno considerate varianti al P.R.G. se saranno conformi alla normativa regionale per tali attività.

**Art. 5.5 Concessioni in sanatoria ai sensi degli artt. 31 e seguenti
L. 47/1985 e 39 L. 724/1994**

1. Le istanze di concessione edilizia in sanatoria ai sensi degli artt.31 e seguenti della legge n.47 del 1985 e dell'art. 39 della legge 724 del 1994, qualora attengano ad

COMUNE DI ASSISI

una pluralità di annessi rustici ricadenti nella medesima proprietà, vengono valutate e decise unitariamente.

2. Concorrendo tutte le condizioni prescritte dalla disciplina suddetta, il rilascio della concessione in sanatoria, previo rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 32 della Legge n.47 del 1985, è subordinato alla presentazione di un Piano Attuativo corredato con atto unilaterale d'obbligo volto a realizzare l'accorpamento degli annessi in un unico manufatto da localizzare nelle immediate vicinanze della abitazione, ove esistente, e da realizzare con tipologie, tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche della zona ove ricade l'intervento.

3. La presentazione del Piano Attuativo di cui al precedente comma consente il rilascio della concessione in sanatoria relativamente ai volumi oggetto di intervento ed il rilascio in via successiva all'approvazione del Piano di nuova concessione edilizia per la realizzazione del nuovo manufatto.

4. Il titolare della concessione edilizia può dare inizio ai lavori, solo dopo avere dato comunicazione all'Amm.ne dell'avvenuta demolizione degli annessi preesistenti e il conseguente accertamento da parte dei Servizi comunali interessati.

Art. 5.6 Piani di Recupero già adottati alla data di adozione della presente Variante

1. I piani di recupero di immobili compresi nelle zone A, già adottati alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., non sono soggetti a quanto disposto al precedente art. 2.1, punto 2.1.1, commi quinto, ottavo e nono.

2. Per i piani di recupero compresi nelle altre zone omogenee già adottati alla data del 11/08/97, valgono le previsioni e norme di P.R.G. vigenti alla data della loro adozione.

Art. 5.7 Disciplina transitoria istanze di mutamento di destinazione d'uso per attività commerciali in zona "A"

1. Per le istanze di concessione edilizia, già presentate prima della data del 11/08/1997 volte ad ottenere il mutamento di destinazione ad uso commerciale, con o

COMUNE DI ASSISI

senza opere, dei piani terra di immobili ricadenti nelle Zone “A”, si applicano le previsioni e norme di P.R.G. vigenti anteriormente a tale data.

Cap 5 bis APPLICAZIONE DI NORME

Art. 5 bis.1 Attuazione delle previsioni del P.R.G..

- 1. Al P.R.G. si applica quanto disposto dall'art. 47 della L.R. n. 1/2004.*
- 2. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. dovrà avvenire nel rispetto delle norme del Codice della strada e dei requisiti e standard relativi alla viabilità di cui alla L.R. 16 dicembre 1997 n. 46 e relative norme regolamentari.*

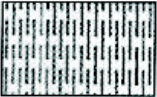
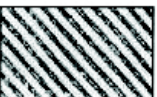
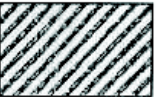
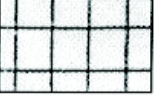
Art. 5 bis.2 Raccordo con la normativa paesaggistica del P.T.C.P. di Perugia

- 1. I titoli abilitativi dell'attività edilizia sono assoggettati al rispetto delle disposizioni di cui agli art. 38 e 39 delle NTA del PTCP di Perugia, relativamente alle parti immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera e) della l.r. n. 28/95, salvo i casi in cui le corrispondenti norme di cui alle presenti NTA siano più restrittive.*

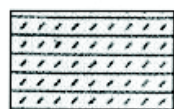
Gli interventi in attuazione delle previsioni del PRG dovranno comunque tener conto della disciplina paesaggistica prevista dal PTCP di Perugia in vigore.

CAP.6 LEGENDA TAVOLE GRAFICHE

Art.6.1 Zonizzazione

	Zone di interesse storico architettonico: A (art. 2.1)
	Zone residenziali di completamento: B (art. 2.2)
	Zone di ristrutturazione urbanistica: R (art. 2.3)
	Zone residenziali di espansione: C (art. 2.5)
	Zone residenziali oggetto di Piani urbanistici attuativi in atto: Co (art. 2.5)
di completamento 	Zone per attività produttive di interesse territoriale: D1 (art. 2.6)
di completamento 	Zone per attività produttive di interesse locale: D2 (art.2.6)
	Zone per attività produttive oggetto di Piani urbanistici attuativi in atto (Art. 2.6)
	Zone per attrezzature e servizi privati: S. (Art. 2.8)

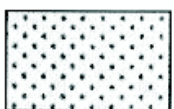
COMUNE DI ASSISI



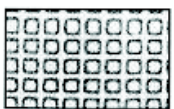
Zone per attrezzature e servizi privati comprese in
Piani urbanistici attuativi in atto
(Art. 2.8 e legenda simboli art. 6.2)



Zone per attrezzature e servizi pubblici
(Art. 2.9 e legenda simboli art. 6.2)



Zone per attrezzature e servizi pubblici e verde
pubblico
(Art. 2.9 e legenda simboli art. 6.2)



Zone per attrezzature di trasporto in sede propria
(Art. 3.1)



Zone per comunità e servizi religiosi
(Art. 2.10)



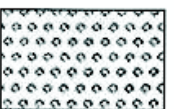
Zone per attività sportive all'aperto
(Art. 2.11)



Zone a verde pubblico attrezzato
(Art. 2.12)

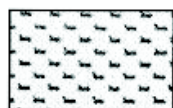


Giardino pubblico
(Art. 2.12)

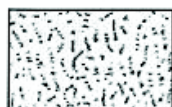


Parco ambientale
(Art. 2.12)

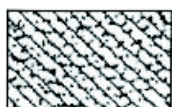
COMUNE DI ASSISI



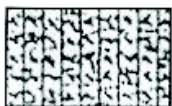
Parco fluviale
(Art. 2.12)



Zone a verde privato
(Art. 2.13)



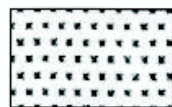
Zone a verde privato con edifici residenziali
(Art. 2.13)



Zone a verde privato con edifici per servizi privati
(Art. 2.13)



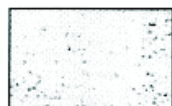
Zone di rispetto a strade, attrezzature, impianti corsi
d'acqua
(Art. 2.14)



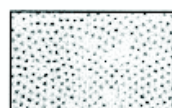
Aree cimiteriali
(Art. 2.9)



Zone agricole di pianura non di particolare interesse
agricolo: E3
(Art. 2.7.6)

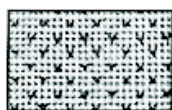


Zone agricole di rispetto urbano: E5
(Art. 2.7.8)

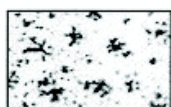


Zone agricole di rispetto fluviale: E6
(Art. 2.7.9)

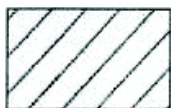
COMUNE DI ASSISI



Area a verde pubblico ornamentale di rispetto
(Art. 2.12)



Zone agricole oggetto di P.P.E.: E8
(Art. 2.15.2)



Zone aeroportuale oggetto di P.P.E. Regionale
(Art. 2.15.1)



Zona di particolare interesse agricolo



Zone di pianura di particolare interesse agricolo e
preminente interesse storico-paesaggistico



Zone agricole collinari e montane (esclusa l'area del
Parco naturale del Subasio)



Zone agricole di pianura e pendio di rilevante
interesse ambientale e storico – paesaggistico per la
città di Assisi ed il suo

Art.6.2 Simbologia Attrezzature e servizi

Attrezzature e servizi pubblici



Sede del Comune



Sede della Pretura



Teatro Comunale



Musei e Biblioteche pubbliche



Chiese



Attività culturali e sociali (anche di iniziativa privata)



Scuole superiori e Istituti di istruzione superiore (anche d privata)



Scuole dell'obbligo e materna



Depuratore



Ospedale



Servizi ed attrezzature di carattere generale (Sedi di uffici e pubblici territoriali e/o settoriali, Poste e Telecomunicazioni sportive all'aperto, Forze di Polizia dei diversi corpi, Vigili Attrezzature di trasporto, ecc.)



Aree di Protezione Civile

COMUNE DI ASSISI

Attrezzature e servizi privati- Parcheggi



Attività direzionali, commerciali e di servizio in genere



Servizi sociali privati (Scuole materne, Centri di recupero, associazioni di volontariato)



Attività turistico – ricettive



Camping



Distributori carburanti



Depositi gas



Aree per sosta e stop camper



Attività sportive, ludico ricreative, culturali e sociali



Parcheggi all'aperto



Parcheggi all'aperto alberati



Parcheggi anche sotterranei



Parcheggi privati ad uso pubblico



Percorsi Pedonali

COMUNE DI ASSISI

ALLEGATO ALLE NTA DELLA VARIANTE
TEMATICA PER LE ATTIVITA' TURISTICO-
RICETTIVE ESISTENTI (DEL CONSIGLIO
COMUNALE n° 121 DEL 18/07/1997)

ELENCO ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI

<i>NOMINATIVO</i>	<i>ESTREMI LICENZA</i>
Hotel Excelsior Via Tiberio d'Assisi – Assisi Foglio 105 Part. 202-203/2	Licenza del 10.08.1950 e del 20.10.1937
Hotel Giotto Via Fontebella – Assisi Foglio 104 Part. 151-154	Licenza pubblico esercizio del 17.08.1955
Hotel Dal Moro di Ciambella Alma Via Becchetti, 12 S.M. Angeli – Assisi Foglio 121 Part. 195/p - 205-203/2	Licenza pubblico esercizio del 10.12.1955
Hotel Subasio Via Frate Elia – Assisi Foglio 104 Part. 109-110-111	Licenza pubblico esercizio del 09.09.1957 (Gregori Violante) Licenza pubblico esercizio del 09.10.1978 (Elisei Sergio)
Hotel Belvedere Via Borgo Aretino – Assisi Foglio 106 Part. 380-381	Licenza pubblico esercizio del 31.12.1959
Albergo Porziuncola Piazza Garibaldi S.M. Angeli – Assisi Foglio 121 Part. 123-124-126-128	Licenza pubblico esercizio del 27.06.1962
Albergo Ascesi Via Frate Elia 7 – Assisi Foglio 104 Part. 118/4-119/4-119/10-91/9	Licenza pubblico esercizio del 1968
Hotel Windsor Savoia Viale Marconi – Assisi Foglio 104 Part. 155-156	Licenza pubblico esercizio del marzo 1968
Hotel Hermitage Via degli Aromatari– Assisi Foglio 105 Part. 460-461	Licenza pubblico esercizio del 11.12.1969
Albergo Roma Piazza Santa Chiara – Assisi Foglio 106 Part. 327-328	Licenza pubblico esercizio del 20.04.1970
Albergo il Castello Viale Marconi – Assisi Foglio 104 Part. 169-167-159-162-163-164-165	Licenza pubblico esercizio del 20.05.1970

COMUNE DI ASSISI

<i>NOMINATIVO</i>	<i>ESTREMI LICENZA</i>
Albergo Umbra Via degli Archi – Assisi Foglio 105 Part. 383-384	Licenza pubblico esercizio del 06.07.1971
Albergo Villa Verde SS 75 Rivotorto – Assisi Foglio 144 Part. 367-574-575-810	Licenza pubblico esercizio del 30.05.1972
Hotel Fontebella Via Fontebella – Assisi Foglio 105 Part. 448-454-455	Licenza pubblico esercizio del 16.05.1973
Albergo Da Angelo Loc. San Rufino Campagna – Assisi Foglio 127 Part. 327-284	Licenza pubblico esercizio del 28.06.1973
Albergo Domus Pacis Santa Maria degli Angeli – Assisi Foglio 121 Part. 499	Licenza pubblico esercizio del 30.06.1973 Licenza del Comune di Assisi del 07.06.1983
Albergo Cenacolo Franciscano Via Patrono d'Italia S. M. Angeli – Assisi Foglio 102 Part. 168	Licenza pubblico esercizio del 22.06.1973
Poppy Inn di Savini Patrizio Petrignano di Assisi Foglio 49 Part.18	Licenza pubblico esercizio del 10.09.1974
Albergo dei Priori Corso Mazzini – Assisi Foglio 106 Part. 274/p-273	Licenza pubblico esercizio del 30.08.1974
Albergo Villa Cherubino Via Patrono d'Italia S. M. Angeli – Assisi Foglio 121 Part. 81	Licenza pubblico esercizio del 24.10.1974
Albergo Anfiteatro Romano Via – Assisi Foglio 106 Part. 299/p	Licenza pubblico esercizio del 24.10.1974
Albergo La Rocca Via Porta Perlici Foglio 105 - Part. 160 - 159	Licenza pubblico esercizio del 03.10.1975
Hotel San Francesco di Angeletti F. & C. Via San Francesco - Assisi Foglio 104 Part. 63 – 65	Licenza di Pubblico Esercizio del 9.12.1975
Hotel da Rina di Rascioni Rina Piaggia San Pietro - Assisi Foglio 104 - Part. 169 - 170	Licenza di Pubblico esercizio del 25.5.1975
Hotel Los Angeles. Via Los Angeles - Santa Maria degli Angeli Foglio 121 Part. 514 - 696	Licenza di Pubblico esercizio del 28.06.1976

COMUNE DI ASSISI

<i>NOMINATIVO</i>	<i>ESTREMI LICENZA</i>
Hotel San Pietro Piazza San Pietro 5 B-C-D Foglio 104 Part.175/p - 197/p - 176	Licenza di pubblico esercizio dei 8.5.1976
Albergo Grotta Antica Via dei Macelli Vecchi - Assisi Foglio 105 Part. 416	Licenza di Pubblico esercizio del 01.07.1976
Albergo Properzio Via San Francesco - Assisi Foglio 104 Part. 68	Licenza di Pubblico esercizio del 07.08.1976
Hotel Berti di Berti Francesco Piazza San Pietro - Assisi Foglio 104 Part.170	Licenza di Pubblico esercizio del 15.09.1976
Hotel Moderno Via Carducci - Santa Maria degli Angeli Foglio 102 Part. 87 - 89 - 250	Licenza di Pubblico esercizio del 01.07.1977
Albergo Antonelli Via Los Angeles - Santa Maria degli Angeli Foglio 121 Part. 323 - 529 - 531	Licenza di pubblico esercizio dei 25.11.1977
Albergo Ancajani Istituto Povere Figlie Sacre Stimmate Via Ancaiani - Assisi Foglio 105 - Partt. 475 - 476 - 477	Licenza pubblico esercizio dei 19.11.1973 Licenza comunale del 22.3.1978
"Fontanella" di Tofi Bruna Rivotorto Foglio 143 Part. 7 - 10	Licenza comunale del 10.09.1979
Hotel Minerva di Lipparelli Agostino Piazza R.Bonghi - Assisi Foglio 104 Part.119/p - 120/p - 121/p - 123/p	Licenza comunale del 17.8.1981
Castel San Gregorio - Sirtori Walter Fraz. San Gregorio Foglio 2 Part. 37	Licenza comunale del 12.11.1981
Hotel Viole di Dionigi Giuseppe Viole Foglio 145 Part. 398	Licenza pubblico esercizio del 07.06.1982
Albergo Italia Vicolo della Fortezza Foglio 105 - Part. 227	Licenza pubblico esercizio del 1974
Hotel Frate Sole Santa Maria degli Angeli Foglio 121 - Part. 639	Licenza comunale del 11.03.1978

COMUNE DI ASSISI

<i>NOMINATIVO</i>	<i>ESTREMI LICENZA</i>
Hotel Le Silve Loc. Caparrocchia - Armenzano Foglio 98 - Part. 67	Licenza pubblico Esercizio del 21.09.1984
Hotel Garibaldi Piazzetta Garibaldi - Assisi Foglio 105 part. 482	Licenza comunale del 05.06.1985
Hotel La Quietè di Carloforti Costantini Clelia Loc. San Pietro Campagna - Assisi Foglio 87 Part.93 - 118	Licenza comunale dei 08.10.1985
Hotel Alexander Piazzetta Chiesa Nuova - Assisi Foglio 105 Part. 406 - 407	Licenza comunale dei 10.6.1985
"Da Giovanna" di Pecetta Giovanna Lottizzazione Pizziconi - Santa Maria degli Angeli Foglio 119 Part. 193	Licenza comunale del 06.07.1985
Hotel Cavallucci di Cavallucci Alviero Loc. San Pietro Campagna – Assisi Foglio 89 Part. 192	Licenza comunale dei 11.09.1985
Ciammarughi Maria Silvana - "Country House" Loc. Valecchie – Assisi Foglio 103 Part. 111	Licenza comunale del 11.07.1985
Hotel Ideale di Pampanini Bernardo Piazza Matteotti - Assisi Foglio 106 Part. 263	Licenza comunale del 09.07.1985
Hotel la Fortezza - Chiochetti Guglielmo Via della Fortezza - Assisi Foglio 105 part. 225	Licenza comunale del 19.08.1985
Hotel Porta Nuova di Carli Carlo Viale Umberto 1 - Assisi Foglio 107 part. 69	Licenza comunale dei 05.06.1985
Donnini Maria Gabriella Via Los Angeles - Santa Maria degli Angeli Foglio 121 Part. 640 - 641	Licenza comunale del 17.02.1987
Hotel del Viaggiatore di Rossi Maria Concetta Vicolo S. Antonio - Assisi Foglio 105 Part. 420/p - 422	Licenza comunale dei 04.06.1985
Hotel Patrono d'Italia di Cancellotti Maria Via Patrono d'Italia - Santa Maria degli Angeli Foglio 121 Part. 84	Licenza comunale dei 03.07.1987

COMUNE DI ASSISI

<i>NOMINATIVO</i>	<i>ESTREMI LICENZA</i>
Hotel Bellavista di Platoni Gabriella Loc. San Pietro Campagna - Assisi Foglio 102 Part. 21 - 23 - 25	Licenza comunale dei 26.08.1985
Hotel Il Lieto Soggiorno di Brunetti Graziella Via Arnaldo Fortini - Assisi Foglio 105 Part. 303-304	Licenza comunale dei 31.12.1985
Albergo Santa Maria - Tomassini Luciano Via Lorenzetti - Santa Maria degli Angeli Foglio 99 Part.490	Licenza comunale del 10.7.1985
Hotel le Grazie - Elisei Alessandra Via Madonna delle Grazie - Santa Maria degli Angeli Foglio 102 Part. 123	Licenza comunale del 02.1.1985
Hotel Victor - Vincenti Mario Via Santa Maria della Spina - Rivotorto Foglio 143 part. 7 - 10	Licenza comunale del 04.06.1986
Albergo Il Palazzo Via San Francesco Assisi Foglio 105 Part. 255/p - 254/p	Licenza comunale del 11.3.1987
Ostello della Gioventù - Falcinelli Giuseppe Loc. San Pietro Campagna - Assisi Foglio 103 Part. 49	Licenza comunale del 09.02.1992
Hotel Lo Scudo - Balducci Rosella Via San Francesco - Assisi Foglio 105 part. 322/p	Licenza comunale del 06.06.1986
Albergo Dal Moro - Dipendenza Via Santarelli - Santa Maria degli Angeli Foglio 121 part. 151	Licenza comunale del 11.03.1988
Hotel Panda - Ciammarughi Sandro Via Diaz - Santa Maria degli Angeli Foglio 121 Part.794	Licenza comunale del 28.07.1989
Albergo Pallotta -Balducci Margherita Via San Rufino - Assisi Foglio n. 106 Part. 238	Licenza comunale del 28.07.1989
Albergo la Torretta - Spigarelli Alfonso Via del Ponte - Petignano Foglio n. 27 Part. 103-112	Licenza comunale del 02.01.1989
Albergo Green Via San Giovanni in Campiglione - Assisi Foglio 86 Part. 5	Licenza comunale del 04.04.1990
Albergo La Terrazza Via Fratelli Canonichetti - Assisi Foglio n. 128 Part. 553	Licenza comunale del 27.11.1990

COMUNE DI ASSISI

<i>NOMINATIVO</i>	<i>ESTREMI LICENZA</i>
Albergo Marconi Piazza Dante Alighieri - Santa Maria degli Angeli Foglio n. 102 Part. 91	Licenza comunale del 08.02.1990
Albergo Montecavallo Via Patrono d'Italia Santa Maria degli Angeli - Assisi Foglio 121 Part. 85	Licenza comunale del 16.01.1992
Albergo Fontemaggio Loc. San Rufino Campagna - Assisi Foglio n. 107 Part. 2	Licenza comunale del 30.07.1992
Albergo Il Duomo Vicolo San Lorenzo - Assisi Foglio n. 105 Part. 151	Licenza comunale del 22.05.1992
Albergo La Tana del Lupo Rivotorto - Assisi Foglio 159 Part. 5	Licenza comunale del 30.07.1992
Albergo Il Maniero Loc. San Pietro Campagna Foglio n. 55 Part. 32	Licenza comunale del 27.02.1992
Hotel Cristallo Via Los Angeles - Santa Maria degli Angeli Foglio 99 Part. 183	Licenza comunale del 22.3.1992
Albergo San Rufino Via Porta Perlici Foglio 105 Part. 169 - 170 - 171/p	Licenza comunale del 11.01.1993
Hotel Vignola Via San Bernardino da Siena - S.M.Angeli Foglio 121 Part. 651 - 712	Licenza comunale del 02.03.1994
Hotel Abacus Lottizzazione Pizziconi Foglio 121 Part. 896	Licenza comunale del 25.03.1997

A1 - LEGENDA

ORGANIZZAZIONE FONDIARIA E TERRITORIALE *

insediamenti

municipio (Assisi)



viabilità

tracciati principali conservati



tracciati principali ipotizzati (Integrazioni)



impianto centuriale

cardo e decumano massimi



limiti centuriali accertati



limiti centuriali ipotizzati



allineamenti e traghetti



toponimi pericani e predali



idrografia

corsi d'acqua



limite del probabile invaso del locus umber



locus umber post-centuriazione



aree soggette ad esondazione



toponimi idrografici



SITI ARCHEOLOGICI **

siti preistorici e pre-romani

tempio, santuario, stipe votiva



necropoli, tomba, mausoleo, iscrizione funeraria



altre iscrizioni



materiale sporadico



siti romani

insediamento, villa



tempio, santuario



ninfeo, terme



necropoli, tomba, mausoleo, iscrizione funeraria



altre iscrizioni



materiale sporadico



acquedotti



mura urbane esistenti



mura urbane ipotizzate



siti tardo-antichi e di cronologia incerta

insediamento, villa



tempio, santuario



necropoli, tomba, mausoleo, iscrizione funeraria



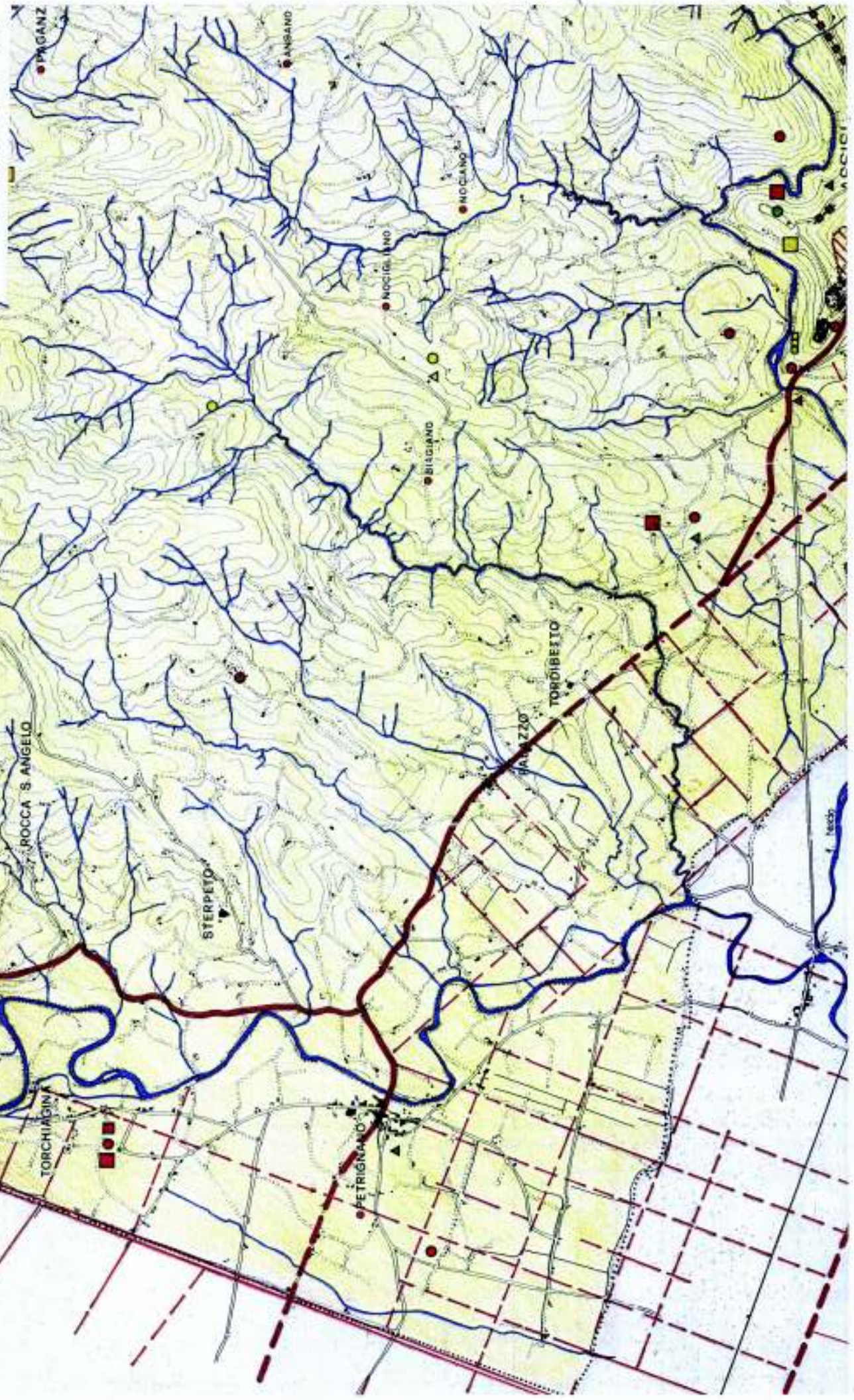
strada



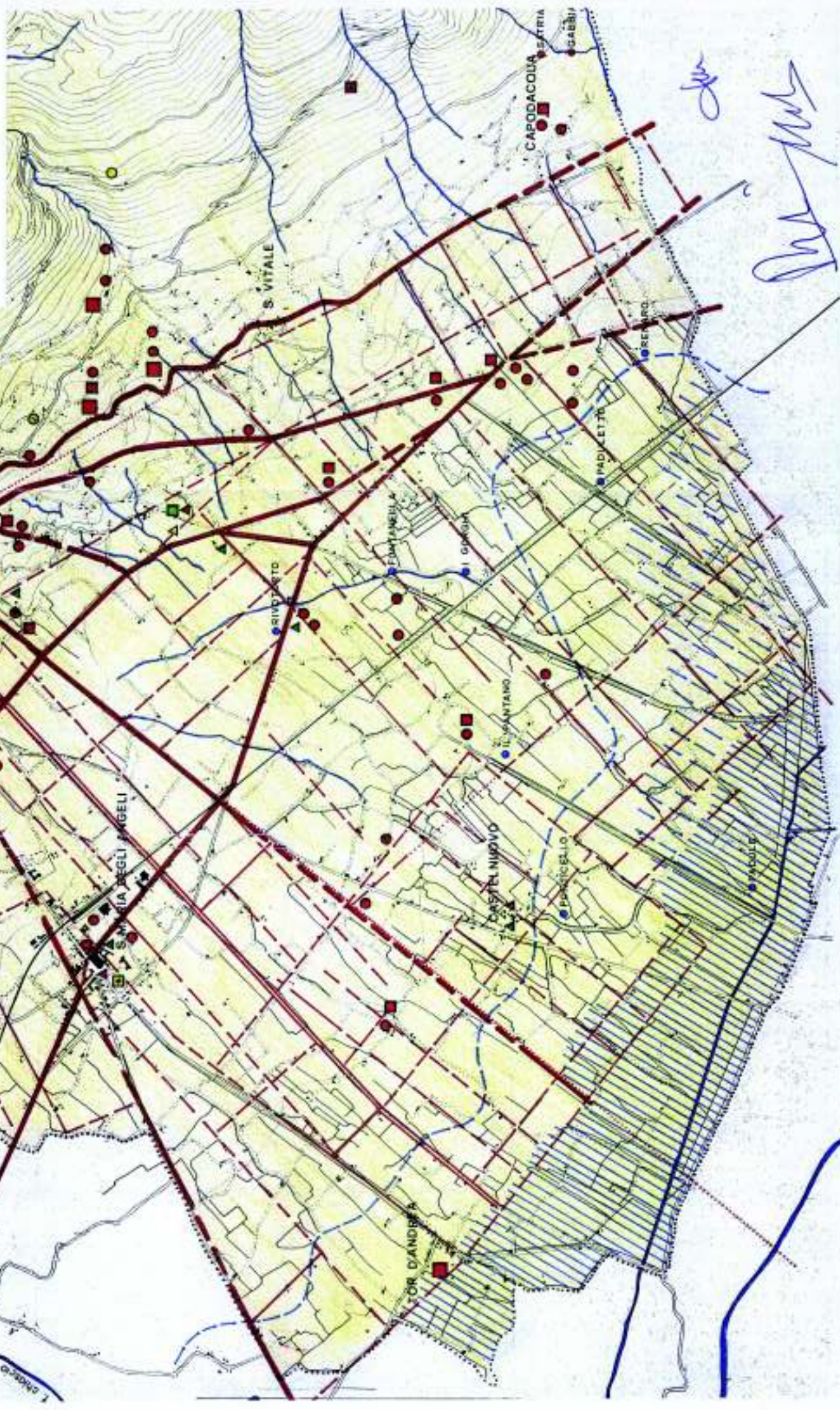
* D. MANCONI - P. CAMERIERI (con contributi di W. CRUCIANI)
"Hispellum: un impianto urbano di età romana in Umbria" in
"Assisi e l'Umbria nell'antichità" - Convegno dell'Accademia Proteriana
del Subasio - Assisi 18/21 Dicembre 1991

COMUNE DI ASSISI
Piano Regolatore Generale - Variante Generale
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ALLEGATO A
ZONA AGRICOLA (p. 271)
STRUTTURA TERRITORIALE PRE-ROMANA E ROMANA
(DA PALMI: VALORI STORICO-AMBIENTALI DEL TERRITORIO ASSISINO)
A2 - TERRITORIO NORD-OVEST 4/2000

Manfredi



COMUNE DI ASSISI
Piano Regolatore Generale - Variante Generale
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ALLEGATO A
ZONE AGRICOLE (giugno 2.7.1)
STRUTTURA TERRITORIALE PRE-ROMANA E ROMANA
(DA PALLINI - VALORI STORICO-CAMBIALI DEL TERRITORIO RURALE)
A3 - TERRITORIO SUD-OVEST 4/25589



QUADRO DI UNIONE

ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO



COMUNE DI ASSISI

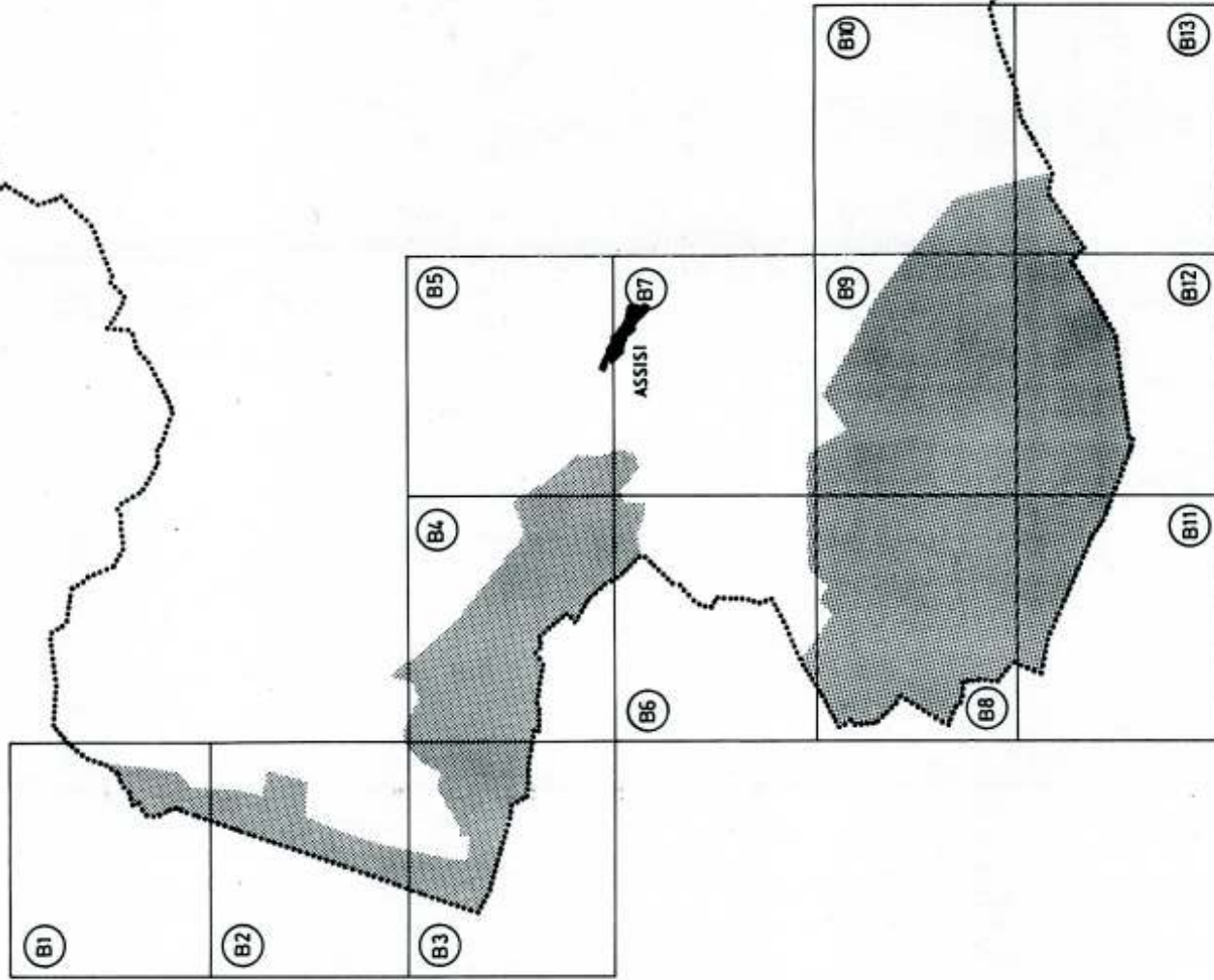
PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ALLEGATO B
ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO: (punto 2.7.3)

ELEMENTI DI PERMANENZA NEL TERRITORIO
ESTERNO AI CENTRI ABITATI

(DA: P.FALINI: VALORI STORICO-AMBIENTALI DEL TERRITORIO RURALE)

TAVOLE ALLEGATE B1 B13



LEGENDA TAVOLE

	insediamenti
	nuclei abitati, borghi, caselli
	complessi, aggregati edilizi rurali
	espansioni urbane
	manufatti isolati
	chiese, monasteri, conventi, anelli, pievi
	muretti, cappelle votive, erici isolate
	ville, palazzi
	casali, poderi, fattorie c/a colonie aggregate
	rovine
	borghi, colonie isolate
	nuclei
	ponti
	edifici industriali
	borghi, eremi, fattorie
	rifugi
	castelli
	viabilità
	comunicazioni primarie
	comunicazioni e carattere locale
	sentieri
	linee ferroviarie
	linea ferroviaria Foligno-Terontola
	idrografia
	corsi d'acqua
	canali, fossi
	siti archeologici
	siti archeologici (localizzazione indicativa)

[Handwritten signatures]