COMUNE DI PERUGIA

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Variante al PRG, parte operativa,
senza incremento di edificabilità,
con eliminazione di aree edificabili,
per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standard,
correzione errore materiale,
modifica di articoli del TUNA.

Modificato a seguito delle
controdeduzioni alle osservazioni

(stralcio)

[1] **Le parti barrate indicano le parti degli articoli eliminate; le parti in neretto indicano le parti oggetto di nuovo inserimento in sede di adozione. le parti in neretto ed evidenziate in grigio indicano le parti oggetto di nuovo inserimento con le controdeduzioni alle osservazioni.**

ART. 9 GESTIONE DEL PRG

Le varianti al PRG seguono le procedure previste dall'art.32 della LR 1/2015.

Costituiscono Variante al PRG parte strutturale:

- le modifiche cartografiche e normative di tutte le componenti sistemiche ricadenti nel territorio extraurbano di cui all'art.8;
- le modifiche cartografiche e normative all'interno del perimetro degli insediamenti di cui all'art. 7, ~~consistenti in~~ **riguardanti**:
  - incrementi delle SUC, che superino la soglia stabilita nella tabella "Potenzialità insediative a fini residenziali del nuovo PRG" (inserita nel cap. 29 della Relazione del PRG, parte strutturale), nella tabella "Zone D – Riepilogo stato di attuazione del vigente PRG e previsioni del nuovo PRG" (inserita nel cap. 30), e che non riguardino il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 72 commi 6 e 7 della LR 1/2015 e della DCC 15/2011;
  - incrementi delle SUC che superino la soglia stabilita nelle tabelle citate nel precedente comma, e che non riguardino nuove previsioni legate a forme compensative e/o premiali ai sensi delle DCC 18/2014 e DCC 41/2017. Nel caso in cui vengano interessate aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, dovranno essere rispettate le condizioni dell'art. 38 comma 6, lett.c) delle NTA del PTCP della Provincia di Perugia;
  - **le zone di cui agli artt. 34 (Pcu) e 35 (EpaU).**

Costituiscono varianti al PRG parte operativa:

- le modifiche cartografiche e normative di tutte le componenti sistemiche ricadenti nel territorio urbano di cui all'art.7 ad esclusione di quelle previste nel precedente comma;
- Le modifiche al PRG parte operativa previste nell'art.36 (Ambiti di Margine- AM).

Per l'insediamento di nuove attività commerciali di media e grande struttura di vendita dovranno essere rispettati gli indirizzi programmatori e le relative prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e sulla mobilità, riportati nell'atto di "Programmazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita (con particolare riferimento al capitolo IV "Indirizzi programmatori e prescrizioni") approvato con D.C.C. n° 58 del 10/04/2019.
Nello stesso Atto si stabilisce che nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, "per l'insediamento di attività commerciali M3, G1, G2 non sono ammessi incrementi del "consumo di suolo" rispetto a quello previsto nel PRG". In particolare si sancisce che:

1. **le presumibili varianti al PRG per dette attività commerciali vengano attivate solo in presenza di edifici esistenti da recuperare e riqualificare, valutando attentamente che gli eventuali incrementi volumetrici siano compatibili con il contesto paesaggistico e con i dettami dei decreti di vincolo.**
2. **le varianti per cambi destinazione d'uso di aree aventi un'edificabilità assegnata dal piano, dovranno essere attentamente verificate, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 38 comma 6 delle norme del Piano territoriale di coordinamento provinciale che così recita: "il PRG in sede di adeguamento, revisione o varianti non deve prevedere di norma nuovi complessi insediativi (zone omogenee C), D) di cui al D.I. 1444/68 e, per le zone F) sono consentite solo le attrezzature e gli impianti di interesse generale). L'eventuale individuazione di nuovi complessi insediativi nonché la riconferma o la modifica di quelli previsti e non dotati di strumenti attuativi adottati alla data di entrata in vigore del presente PTCP è subordinata alla motivata e dimostrata impossibilità di una diversa**

soluzione ed alla verifica della compatibilità paesaggistico-ambientale rispetto ai relativi provvedimenti di tutela".

ART. 24 INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Sviluppi Storici)

Gli insediamenti di interesse storico-ambientale sono ambiti, indicati nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con il simbolo SV. (n) "Sviluppi storici", caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali, nonché da aree ed insediamenti ad essi limitrofi.

….omissis….

Il perimetro degli "Sviluppi storici" include, nelle cartografie della parte strutturale, la perimetrazione dei centri storici (zone A) e gli ambiti di salvaguardia dei centri storici (SCS).
La parte operativa del PRG:
a) può integrare le norme delle zona A sulla base degli indirizzi del presente articolo;
b) articola gli ambiti Scs in:
- Zone BA (di cui all'art.113), di completamento e riqualificazione degli insediamenti limitrofi alle zone A, la cui definizione cartografica e normativa integra la parte operativa del PRG;
- Zone agricole ER (di cui all'art.114), con funzione di protezione paesaggistico-ambientale delle zone A, la cui definizione cartografica e normativa integra ~~la parte strutturale del PRG~~ **la parte operativa del PRG.**

E' altresì ammessa l'individuazione di zone a Parco Pubblico (Ppu, art.172); a Servizi pubblici (Spu, art.171); Parcheggio pubblico (P, art.173); Parco privato (Ppr, art.127).
La viabilità ricadente dentro gli ambiti Sv. (n) riportata nella cartografia generale del territorio comunale ha valore indicativo.

1. **Indirizzi per le zone A**.

Nelle zone "A" sono ammessi gli interventi previsti all'art. 64 della LR 1/2015 ed all'art. 92 del RR.1/2015.
Ai sensi dell'art. 66 comma 2) della LR 1/2015, nei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio e produttive, compatibili con la residenza stessa, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni d'uso o per piano di edifici.
Il PRG parte operativa:
• può precisare e modificare le perimetrazioni delle zone A medesime senza andare in riduzione;
• può delimitare gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP) di cui all'art. 65 della LR 1/2015;
• può individuare gli edifici di particolare valore storico e architettonico per cui non sono ammesse particolari destinazioni d'uso.

….omissis….

ART. 92 INTERVENTI IN AREE INSTABILI E MICROZONAZIONE SISMICA

INTERVENTI IN AREE INSTABILI
Le aree instabili in frana, così come definite e perimetrate nella cartografia "Ricognizione delle componenti ambientali" scala 1:10.000, Allegati A4_1 "Rischio ambientale" e specificatamente l'allegato: "Carta inventario dei movimenti franosi" sono:
a) aree a rischio ~~R3~~ **R2, R3 e R4** di frana del PAI;

b) aree ammesse a consolidamento di cui all'art. 91 e di cui al successivo punto c);
c) zone 8 aggiornate del PRG 2002 (zoning geologico tecnico);
d) aree a pericolosità di frana per stato di attività "*attive e quiescenti*" del PAI e dell'IFFI, e altre forme di dissesto (quiescenti, relitte ecc..).

1. Nelle aree da **elevata pericolosità geologica** (allegato: Carta inventario dei movimenti franosi) per la presenza di movimenti franosi attivi, quiescenti e zone o aggiornate non sono consentite opere che determinano un incremento delle condizioni di rischio; in particolare, è vietata la realizzazione di nuove strade ed infrastrutture lineari di alcun genere (metanodotti, condotte idriche, collettori fognari, piloni di elettrodotti, etc.) e qualsiasi altro intervento (smaltimenti mediante sub-irrigazione, movimenti di terra consistenti ecc.) a meno di un'accurata verifica della compatibilità geologica e geomorfologia degli interventi stessi con la stabilità generale dell'area.

Per le aree classificate a rischio di frana **R2**,R3 ed **R4** dal PAI, fatto salvo quanto previsto all'art. 4 comma 2 delle NTA del PAI e ferme restando le limitazioni poste in essere dall'Autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità si applicano le limitazioni di cui ~~all'art. 15~~ **agli artt. 11-14-15** delle citate norme del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.

….omissis….

ART. 105 FASCE DI RISPETTO ALLE STRADE E FERROVIE E FASCE DI IGIENE AMBIENTALE

1. Vincoli e fasce di rispetto alle strade

….omissis….

3. Fasce di igiene ambientale
Sono le fasce di rispetto alle infrastrutture indicate nella cartografia: sono generalmente interposte tra le infrastrutture viarie e le zonizzazioni di PRG, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti.
In tali fasce sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti degli edifici fronteggianti le strade, nonchè la loro occupazione con depositi a cielo aperto.

….omissis….

Disposizioni particolari

~~1. **Nella fascia di igiene ambientale posta lungo la strada Corcianese è vietata la realizzazione di infrastrutture ciclo pedonali, impianti di arredo stradale e di impianti di distribuzione di carburanti e/o lavaggio auto. In essa oltre all'ampliamento della strada esistente è ammessa soltanto la realizzazione di strade o corsie di accesso ad insediamenti ed impianti posti oltre la fascia medesima.**~~
2. Nell'area classificata fascia di igiene ambientale in località Strozzacapponi, perimetrata con tratteggio, è ammesso un impianto di distribuzione di carburanti.
3. Nell'area classificata fascia di igiene ambientale, ubicata lungo la via Cortonese e perimetrata con tratteggio nella tav 8/15 del PRG parte operativa, è prevista la realizzazione di una corsia di transito verso Via Cortonese **che non deve pregiudicare l'accessibilità dell'area privata**, di una fermata bus e di idonei servizi quali: vendita di giornali, bar, tabacchi e biglietteria; per essi è previsto il riutilizzo del manufatto esistente, ampliabile, anche con sopraelevazione, nella misura del 100% della superficie

esistente, ovvero la sua demolizione e ricostruzione con superficie doppia di quella esistente. E' altresì ammessa la realizzazione di una passerella pedonale di collegamento tra l'edificio stesso e la stazione Minimetrò prospiciente.
4. Le fasce di igiene ambientale poste lungo le vie Berlinguer, Centova e lungo la strada Corcianese sono destinate, in via esclusiva, all'ampliamento della sede viaria esistente e alla realizzazione di infrastrutture ciclo-pedonali pubbliche, con il conseguente divieto di utilizzo per finalità diverse, ancorché previste in via generale dal presente articolo.
5. Nelle fasce di igiene ambientale destinate al raddoppio della linea ferroviaria tratta Pallotta-P.S.Giovanni è altresì ammessa la realizzazione dei tratti viari previsti in adeguamento al sistema delle viabilità poderali esistenti con il conseguente divieto di utilizzo per finalità diverse, ancorché previste in via generale dall'art.105 del medesimo TUNA.
Le norme del presente comma attengono alla parte operativa del PRG.

ART. 116 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO Bo

Sono insediamenti, prevalentemente residenziali, esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), nei quali sono ammessi gli interventi di seguito riportati.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) e f) del comma 1, dell'art.7 della L.R. 1/2015 ed il loro uso a scopi residenziali (p.ti 1,2,3 e 4 art.13).
A scopo residenziale o per le esistenti attività artigianali non insalubri di 1^ e 2^ classe, è altresì ammessa la realizzazione di ampliamenti, da computare rispetto al volume dell'edificio esistente accatastato alla data del 24.06.2002, con una volumetria max. pari a mc. 300 per gli edifici unifamiliari e per quelli destinati alle attività artigianali sopra richiamate e pari a mc. 500 per quelli costituiti da due o più unità immobiliari ad uso abitativo, e comunque non superiore al 50% del volume esistente.
Gli ampliamenti di cui sopra ricomprendono gli eventuali incrementi volumetrici già assentiti in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 delle NTA del previgente PRG.
Usi diversi degli edifici esistenti, o parti di essi, da quelli residenziali e per le attività artigianali di cui sopra, in ogni caso ammessi per le zone di completamento B di cui all'art.118, sono ritenuti compatibili nella misura in atto e/o regolarmente autorizzata alla data del 24.06.2002; per detti edifici o parti di essi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi di cui al 2° comma.
Sono inoltre ammessi, previa verifica della dotazione degli standard urbanistici, cambi di destinazione d'uso del 20% della volumetria esistente e degli ampliamenti autorizzabili, per l'insediamento delle attività extraresidenziali previste all'art.118 del TUNA.
Le volumetrie di cui sopra possono essere utilizzate, totalmente o parzialmente, per la realizzazione di corpi edilizi staccati costituenti pertinenze degli edifici principali.
Sono ammesse sopraelevazioni per l'adeguamento dei sottotetti fino ad un massimo di m. 2,00 misurati in gronda; incrementi dell' altezza fino a m. 3,00 sono ammessi solo nei casi in cui l'altezza dell'edificio sopraelevato risulti minore o uguale all'altezza dell'edificio più alto tra quelli direttamente confinanti con esso.
In caso di demolizione degli edifici, residenziali e non residenziali, esistenti (ivi compresi gli annessi), la ricostruzione degli edifici residenziali può beneficiare degli incrementi volumetrici già stabiliti al 3° comma; mentre in caso di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali (sia per residenza che per attività artigianali non insalubri esistenti) l'incremento volumetrico max. è limitato a mc. 300, nel limite comunque fissato del 50% del volume esistente.
Nell'ipotesi di complessi unitari, appartenenti al medesimo proprietario, costituiti da un edificio principale e da altro accessorio, entrambi con destinazione residenziale accertata o autorizzata, alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), nei termini di cui sopra, è ammesso l'ampliamento dell'accessorio sino alla volumetria max. di mc. 300 anche mediante l'asservimento della volumetria utilizzabile per l'ampliamento dell'edificio principale.

Disposizioni particolari

….omissis….

6. Nelle zone Boo in loc. Pila, Madonna Alta, S. Sisto, S.Pietrino, Colombella, Case Nuove, San Giovanni del Pantano, Ramazzano, Elce, **S.Maria Rossa**, **Piccione**, non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati;

….omissis….

9. Nella zona Boo in loc. Capanne la volumetria ammessa è determinata sulla base delle previsioni (Bo + Eb) vigenti alla data del 31.12.2018.

ART. 118 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa , con la lettera B cerchiata ed un numero che ne indica la capacità.

Nelle cartografie costituenti il PRG parte operativa le zone B sono classificate, altresì, in ordine alla tipologia degli edifici ammessi, come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, per case albergo e per residenze collettive, possono avere, nei limiti di cui ai commi successivi, le seguenti destinazioni d'uso:

a) pubblica amministrazione
b) sedi di imprese finanziarie
c) uffici privati
d) esercizi di ristorazione
e) esercizi alberghieri
f) esercizi commerciali di vicinato e medie strutture inferiori (M1)
g) servizi ricreativi e per il benessere fisico
h) enti privati senza fine di lucro
i) edifici per il culto
l) presidi locali di pubblica sicurezza e militari
m) parcheggi pubblici
n) autorimesse private
o) laboratori artigianali
p) servizi socio-sanitari limitatamente a poliambulatori e a servizi di microresidenzialità e comunitari quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale

Le suddette attività extraresidenziali sono ammesse soltanto nel caso in cui le porzioni di edificio a ciò destinate abbiano ingresso indipendente rispetto a quello riservato alle residenze.

Nella realizzazione di nuovi edifici, le destinazioni d'uso extraresidenziali di cui al comma precedente, con esclusione del punto p per cui non è previsto alcun limite, sono ammesse, all'interno di ogni lotto, in percentuali max. delle volumetrie ammesse variabili in relazione all'appartenenza alle zone e precisamente:

• 20% per le zone B2, B3, B3° e B4;
• 30% per le zone B5 e B6;
• 35% per le zone B7 e B8.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%, ad esclusione del punto p) per cui non è previsto alcun limite.
Per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse e sopra indicate, si applicano le disposizioni di cui all'art.174 oltre a quanto previsto dalla LR 1/2015.

….omissis….

Indici edificatori

….omissis….

Disposizioni particolari

….omissis….

118) Nella zona B4 in loc. Maestrello la volumetria ammessa è pari a mc. 1.100.
119) Nella zona B4 in loc. Colombella la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 200.
120) Nella zona B3 in loc. Colle Umberto la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata.
121) Nella zona B2 in loc. Sant'Andrea delle Fratte la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata.
122) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
123) Nella zona B1 in loc. Monte Bagnolo-Valbiancara la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata.
124) Nella zona B2 in loc. Ramazzano la volumetria ammessa è pari a 1.141 mc.; è prescritto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per l'agibilità del fabbricato.
125) Nella zona B2 in loc. Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002. L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno occorrenti al completamento della prevista viabilità di PRG contermine.
126) Nella zona B2 in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
127) Nella zona B2 in loc. Balanzano la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 120.
128) Nella zona B4 in loc. P.S.Giovanni la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31/12/2018, decurtata di mc. 120.
129) Nella zona B3 in loc. Resina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
130) Nella zona B5 in loc. Castel del Piano gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla cessione gratuita al Comune dell'area (indicata con tratteggio) afferente la zona Spu (6).

ART. 123 ZONE Bn e Cn

Le zone indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa , con le lettere Bn o Cn (cerchiate) sono disciplinate da piani attuativi già approvati o convenzionati. In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi previsti nei suddetti piani, ancorchè scaduti, purchè risultino prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione in essi previste. Sono comunque ammesse varianti nel rispetto della volumetria già prevista anche secondo le modalità tanto dell'art. 58 della LR 1/2015 che dell''art. 103 del RR 2/2015; è fatto salvo l'obbligo di adeguamento alle normative, di cui alle leggi regionali, sugli standard urbanistici .

Nelle zone Bn e Cn la cui convenzione risulti scaduta, è ammesso, con concessione edilizia, il cambio di destinazione d'uso dei locali già destinati ad attività di tipo extraresidenziale. Previa verifica della dotazione degli spazi per il soddisfacimento degli standard urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse sono: pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie, uffici privati, esercizi commerciali di vicinato, servizi ricreativi e per il benessere fisico, enti privati senza fine di lucro, presidi locali di pubblica sicurezza e militari, laboratori artigianali con esclusione di quelli insalubri di 1^ e 2^ classe.

Nelle zone Bn e Cn con piano attuativo e convenzione decaduti, ancorché prive di opere di urbanizzazione, è ammessa, nel rispetto della volumetria già prevista, la presentazione di un nuovo piano attuativo con le destinazioni d'uso di cui all'art.120.

Disposizioni particolari

1. Nel comparto Cn (ex zona R5) ubicato in loc. S.Marco, l'area individuata per servizi pubblici di quartiere nel piano particolareggiato approvato con D.P.G.R. n.347 del 22.06.1996, è destinata a terminal bus, con adeguati servizi di supporto di tipo commerciale e direzionale garantiti tramite il recupero dei fabbricati esistenti, ovvero delle potenzialità edificatorie ammesse.
   Tali servizi con le relative volumetrie possono essere realizzate nella limitrofa area comunale classificata Sg(17).
2. **Nel comparto Cn (ex zona A.ic 1 – Area di via Cortonese) sono ammesse: - volumetria, altezza e destinazioni d'uso autorizzate con P.d.C. n. 2181/2005.**
3. **Nel comparto Cn (ex zona A.ic 2 – Area ex villa Buitoni) sono ammesse: - volumetria, altezza e destinazioni d'uso autorizzate con P.d.C. n.996/2004 e n. 1196/2006.**
4. **Nel comparto Cn (ex zona A.ic 3 – Area di Piaggia Colombata) gli interventi ammessi sono quelli relativi al P.A. approvato con D.C.C. n.115 del 16.09.2002 e successive varianti.**
5. **Nella zona Cn in loc. Ponte Felcino – voc. Monte Giogo il lotto n.3 non è edificabile, a seguito dell'attivazione di una procedura di intervento di delocalizzazione in variante al PRG parte operativa, ai sensi della DGR n. 447/2008 punti 2 e 7 dell'allegato "A", aggiornata con DGR 108 n.583/2015.**
6. **Nel comparto Cn ubicato in loc. Fontignano, la volumetria consentita per il lotto n.22, di cui al piano attuativo approvato con DCC n. 69/2000, è pari a quella esistente e/o autorizzata alla data del 31.12.2015.**
7. **Nella zona Bn ubicata in loc. Ponte Valleceppi, la volumetria consentita per il lotto n.11, di cui alla sistemazione urbanistica - ex B(28) approvata dal C.C. con atto n. 411/1964, è pari a quella esistente e/o autorizzata alla data del 31.12.2015.**
8. **Nel comparto Cn ubicato in loc. Villa Pitignano, i lotti nn. 1 e 2 di cui al piano attuativo approvato con DCC n.181/1994 sono privi di potenzialità edificatoria. Restano fermi, in capo ai titolari dei lotti medesimi, gli obblighi fissati dalla convenzione fino al collaudo definitivo delle opere.**

ART. 126 ZONE A PARCO PRIVATO ATTREZZATO PprA

Sono indicate nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere PprA e, ove assoggettate a prescrizioni particolari, sono accompagnate dal relativo numero d'ordine.
Come stabilito nell'art. 25 del presente Tuna, sono aree destinate alla ricreazione e al tempo libero, organizzate a parco con attrezzature per il gioco , per attività aggregative e per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto ivi compresi locali per il ristoro e parcheggi.
Le attrezzature coperte, comprensive di spogliatoi, sono ammesse nel rispetto dell'indice massimo di 0,10 mq/mq e con altezza massima pari a m. 4,50.
I servizi alle attrezzature, quali bar, ristoranti e uffici, sono ammessi nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,10 mq/mq e dell'altezza massima pari a m. 3,50.
Gli interventi sono realizzati con progetto unitario interessante l'intero comparto.

Disposizioni particolari

…omissis…

6. Nel comparto PprA ubicato in loc. Monteluce almeno il 30% della superficie deve essere sistemata a verde d'uso pubblico; contestualmente all'attuazione degli interventi ammessi, è fatto obbligo: - la sistemazione delle aree Ppu (~~15~~ **16**) con percorsi pedonali che la rendano fruibile, rimanendo esclusi interventi di altra natura, ivi compresa la piantumazione di alberature; - la preventiva sistemazione della viabilità perimetrale al comparto e delle aree destinate a parcheggio pubblico interne al comparto medesimo. Il progetto di intervento può prevedere l'utilizzo della copertura della struttura a parcheggio della limitrofa zona Fa(3) con sistemazioni a verde attrezzato e con strutture e servizi per lo sport ed il tempo libero; a tal fine è stabilito che:

a) per la fase transitoria, ovvero nel periodo di assenza di iniziative da parte comunale per la realizzazione della struttura a parcheggio, il proprietario dell'area può procedere alla sua sistemazione con impianti sportivi ed aree verdi attrezzate integrati a quelli realizzati nell'adiacente area PprA (7), previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale lo stesso assume l'impegno, anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere al Comune gratuitamente, e libera da impianti ed attrezzature, l'area Fa(3) al momento in cui l'A.C. si determinerà a realizzare l'opera pubblica prevista dal PRG;
b) al momento della realizzazione del parcheggio in struttura, è riconosciuta al soggetto cedente la possibilità di sistemare la copertura dell'opera pubblica a verde attrezzato e servizi per lo sport, previa cessione gratuita da parte del Comune, o dell'eventuale concessionario, della proprietà dei lastrici solari; in tal caso la progettazione e realizzazione dell'opera deve essere unitaria.

…omissis…

ART. 128 PARCHEGGI PRIVATI P

Nelle aree contrassegnate in cartografia con la lettera P senza cerchietto è ammesso l'utilizzo a parcheggi privati. Gli stessi, ove necessario, possono essere conteggiati per il reperimento degli standard di cui all'art.174 relativi ad insediamenti esistenti o da realizzare. In ogni caso si applicano le disposizioni di cui al p.to 7 dell'art.86 del presente TUNA.

Disposizioni particolari

…omissis…

- **Nell'area contrassegnata con la sigla P9, posta in loc. Centova, è ammesso il recupero del manufatto esistente regolarmente autorizzato con destinazione d'uso ad esercizio commerciale di vicinato nel settore non alimentare.**

ART. 140 ZONE PER SERVIZI GENERALI Sg
Le zone per servizi generali sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere "Sg"; se assoggettate alle disposizioni particolari, le lettere Sg sono accompagnate da un numero progressivo.

….omissis…..

Modalità attuative
Sono quelle indicate dagli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015.
~~Fermo salvo quanto disposto dall'art. 102 del RR 2/2015, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto~~. Gli interventi per servizi pubblici e attività di interesse generale di cui all'art.13, realizzati da soggetti privati, sono assoggettati alla previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe.

….omissis…..

ART. 141 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE PRIVATO Spr
Sono indicate in cartografia "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere Spr; se assoggettate alle disposizioni particolari di cui al presente articolo, le lettere Spr sono accompagnate dal relativo numero d'ordine.

Destinazioni d'uso
Fatte salve disposizioni particolari, le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici sono, oltre a quelle principali ammesse per le zone per Servizi generali, sub 1), le seguenti:
• case albergo;
• residenze collettive;
• sedi di imprese finanziarie;
• uffici privati;
• esercizi di ristorazione;
• esercizi alberghieri;
• attività ricettive extralberghiere
• esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita nel settore alimentare e non alimentare;
• con riferimento alle zone Spr ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 7, esercizi commerciali di grande struttura di vendita di categoria G1 ex L.R. 24/99 nei seguenti limiti:
- fatti salvi gli insediamenti esistenti, non sono ammessi esercizi commerciali nel settore alimentare e per le merceologie relative all'abbigliamento, calzature e relativi accessori;
- per le merceologie ammesse, l'insediamento è attuabile esclusivamente a seguito di trasferimento di grandi strutture già operanti nel territorio comunale;
• servizi ricreativi e per il benessere fisico;
• autorimesse private;
• laboratori artigianali;
• abitazioni, nei limiti seguenti limiti: nell'ambito di ciascuna zona, il 30% della volumetria può essere destinata a residenza, purchè l'accesso alle parti di edificio a ciò destinate sia indipendente da quello riservato per altre destinazioni, ovvero, nel caso di edifici già esistenti alla data del 24 giugno 2002 ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 7 per

i quali è dimostrata l'impossibilità di realizzare un ingresso autonomo per le abitazioni, purchè per le abitazioni vengano destinati, in via esclusiva, gli ultimi piani dell'edificio e vengano predisposte misure di interdizione all'accesso indifferenziato di persone ai pianerottoli di accesso alle abitazioni medesime.

Parametri ed indici edificatori
Fatti salvi indici, volumetrie e altezze specifici indicati nelle disposizioni particolari, si applicano i seguenti parametri:
- densità territoriale massima pari a 3,00 mc/mq.
- altezze massime degli edifici non possono superare m. 18,00.

Modalità attuative
Sono quelle indicate dagli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015.
~~Fatto salvo quanto disposto dall'art. 102 del RR 2/2015, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto.~~ Gli standard urbanistici sono dimensionati nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II, Capo I, Sezione III del RR 2/2015.

….omissis…..

Disposizioni particolari

….omissis…..

27) Nel comparto Spr ubicato in adiacenza della zona **"Fc/Fbu(1)"** in loc. S.Andrea delle Fratte (Polo unico ospedaliero) è ammessa la realizzazione di edifici, nonché di una stazione di servizio carburanti, nel rispetto della volumetria complessiva di mc. 30.000. **Detta volumetria, sulla base degli atti di compravendita, giusti rogiti G.Brunelli Rep. N.12391/1990, G.Brunelli Rep. N. 34633/1991, G.Brunelli Rep. N. 43947/1993, è imputabile alle sole particelle nn. 642-650-643-644-549-550-543-547-233-229-546-545.**

….omissis…..

106) Nel comparto Spr ubicato in loc. S.sisto lungo via G.Donizetti, la densità territoriale massima è pari a 2,5 mc/mq.; è ammessa l'attuazione diretta degli interventi di ampliamento ammessi con l'obbligo alla manutenzione del viale alberato di proprietà pubblica prospicente il comparto Spr medesimo.

ART. 142 INSEDIAMENTI COMMERCIALI A GRANDE STRUTTURA DI VENDITA IC
Sono zone, contrassegnate in cartografia con le lettere IC, nelle quali è possibile l'insediamento di centri commerciali, di esercizi commerciali di vicinato, di media superficie di vendita e con superfici di vendita superiori a mq. 2500, nei settori merceologici alimentare ed extralimentare.
Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: sedi di imprese finanziarie; uffici privati; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; biblioteche, pinacoteche, centri espositivi e servizi socio-sanitari del tipo poliambulatori e servizi comunitari.
Come stabilito all'art. 9 del presente TUNA per l'insediamento di attività commerciali a grande struttura di vendita devono essere rispettati gli indirizzi programmatici e le prescrizioni riportate nell'atto di "Programmazione commerciale per grandi strutture di vendita", approvato con D.C.C. n°58/2019.

….omissis…..

ART. 143 INSEDIAMENTI COMMERCIALI A MEDIA STRUTTURA DI VENDITA Ic

Nelle zone contrassegnate in cartografia con le lettere Ic sono previsti insediamenti con destinazione d'uso ad esercizi commerciali con superfici di vendita comprese tra mq. 250 e mq. 2500 (insediamenti commerciali a media struttura di vendita) e con superfici di vendita inferiori a mq. 250. Nell'ambito degli insediamenti commerciali di cui al presente articolo sono ammessi anche esercizi di ristorazione.
L'allocazione di insediamenti commerciali a media struttura di vendita è altresì ammesso nelle diverse zone di PRG ove risulta prevista la destinazione d'uso ad "esercizi commerciali".
Gli standard urbanistici per l'insediamento degli esercizi di cui sopra sono determinati ai sensi dell'art.87 del RR 2/2015.
Come stabilito all'art. 9 del presente TUNA per l'insediamento di attività commerciali a media struttura di vendita devono essere rispettati gli indirizzi programmatici e le prescrizioni riportate nell'atto di "Programmazione commerciale a medie strutture di vendita", approvato con D.C.C. n°58/2019.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

….omissis…..

5. Nella zona Ic posta lungo via Dottori in loc. S.Sisto, nelle serre esistenti contrassegnate in cartografia con le lettere "s" sono ammesse attività commerciali nel settore non alimentare e, limitatamente agli esercizi di vicinato, nel settore alimentare; nonché interventi di ristrutturazione tesi a realizzare la tipologia di cui all'art. 61. E' ammessa la realizzazione di un nuovo edificio per uffici, **esercizi pubblici (p.to 8, 9, 12 dell'art. 13 del TUNA), depositi e magazzini**, con una volumetria pari a 1.000 mc. e altezza max. di m. 4,00, previ interventi di riqualificazione ambientale, consistenti nella demolizione di tutti i piccoli manufatti presenti all'interno del comparto e delle serre poste in adiacenza alla zona Fa.

….omissis…..

ART. 145 INSEDIAMENTI RICETTIVI TURISTICI
Nelle zone contraddistinte in cartografia Generale del territorio comunale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con le lettere Ir, la destinazione ammessa la realizzazione di:
- esercizi alberghieri ed extralberghieri comprensivo di ristorazione, non ricompresi nelle zone Spr; sono realizzati nel rispetto delle volumetrie, altezze max, ubicazione e modalità di seguito riportate; il reperimento degli standard urbanistici dovrà avvenire nel rispetto dell'art.174 del presente TUNA; detti esercizi alberghieri possono altresì comprendere spazi per attività convegnistiche, di spettacolo ed intrattenimento in genere, nonché per servizi ricreativi e per il benessere fisico, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 13/2013 (Testo Unico sul turismo).
- esercizi di ristorazione, limitatamente ad una volumetria e/o superficie non superiori al 50% di quelle ammesse; il reperimento degli standard urbanistici dovrà avvenire nel rispetto dell'art.86 del RR 2/2015.
Per ogni insediamento ricettivo ricadente all'interno degli insediamenti di cui all'art.7, sono altresì ammessi esercizi commerciali, nel settore non alimentare, che nel totale non devono superare mq. 250 di superficie di vendita; devono essere garantiti gli standard di cui all'art.174 del TUNA.
Per ogni zona Ir, gli interventi ammessi, con le relative volumetrie, altezze massime, ubicazioni e modalità di intervento, sono indicati di seguito:

….omissis…..

43. Nel comparto Ir ubicato nei pressi della loc. S.Egidio sono ammessi i seguenti interventi:
~~a) nella casa colonica esistente quelli di cui all'art.69.~~

~~b~~ **a**) la demolizione ~~degli annessi esistenti~~ **dell'annesso esistente** e l'utilizzo della ~~loro volumetria~~ **sua volumetria** per realizzare edifici aventi altezza max. pari a m. 6,50 e caratteristiche costruttive prescritte per le zone BA di cui all'art.113.

….omissis…..

ART. 152 ZONE PER ATTIVITA' DI SVILUPPO D3

Destinazioni d'uso
Gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste per le zone D1.

Parametri ed indici edificatori
Sono gli stessi previsti per le zone D2, salvo che per:
- l'indice di utilizzazione fondiaria è pari che è pari a 0,40;
- l'altezza massima degli edifici, che è pari a m.10.

Modalità di attuazione
Fatta salva ogni diversa prescrizione particolare, è prescritta la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo; in tale sede sono reperiti gli standard urbanistici richiamati al successivo art.174.
Ove possibile, le aree per parco pubblico sono ubicate lungo i confini della zona a contatto con le zone agricole, nonchè con gli spazi aperti urbani, di cui al capo III e al capo V, tit.II e tit.I, parte seconda.

Disposizioni particolari

….omissis…..

10. Nel comparto D3 ubicato in località Sardo, gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti devono essere accompagnati dalla realizzazione di una fascia verde, della profondità di 10 metri, da attrezzare con alberature, avente funzione di schermatura, da porre in corrispondenza del lato confinante con la viabilità ed il limitrofo insediamento residenziale B3; tale fascia è conteggiata ai fini del reperimento degli standard per il verde pubblico, nonché per la determinazione dell'indice di edificabilità. Inoltre non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe. **E' prescritto l'obbligo di accesso e di uscita da Via della Gomma o in alternativa l'adeguamento della viabilità privata denominata Via dell'Agricoltura.**

….omissis…..

18. Nel comparto D3 ubicato in località Sardo, gli interventi di nuova costruzione ~~o di ampliamento degli edifici esistenti~~ devono essere accompagnati dalla realizzazione di una fascia verde, della profondità di 10 metri, da attrezzare con alberature, avente funzione di schermatura, da porre in corrispondenza del lato confinante con la viabilità ed il limitrofo insediamento residenziale B3; tale fascia è conteggiata ai fini del reperimento degli standard per il verde pubblico, nonché per la determinazione dell'indice di edificabilità. Inoltre non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe. **L'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia con la lettera (a); è prescritta, a richiesta dell'Amministrazione Comunale e qualora ritenuta dalla stessa necessaria, la cessione gratuita degli spazi necessari all'adeguamento della viabilità privata (Via dell'Agricoltura) e del relativo innesto con Via del Commercio.**

19. Nel comparto D3 ubicato in località Sardo, per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti è prescritto l'obbligo di accesso e di uscita da Via della Gomma ovvero la contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia

con la lettera (b).

ART. 162 AREE AGRICOLE PERIURBANE Ep

Sono aree agricole residuali poste a contatto con gli insediamenti esistenti, generalmente ricomprese negli Ambiti di Margine o negli Ambiti del PRG parte strutturale.
Sono indicate nelle cartografie costituenti il PRG, parte operativa, con le lettere Ep.
Nuove edificazioni sono ammesse:
- a fini residenziali, in presenza di una superficie unitaria minima pari a 5 ettari e in adiacenza agli edifici esistenti - ove presenti - con indice fondiario massimo pari 30 mc/ha e altezze massime pari a m. 6,50. Sono inoltre prescritte le condizioni di cui all'art. 113 relative alle zone di completamento e riqualificazione urbanistica.
- per gli annessi agricoli, nella misura massima di 50 mc/ha, e con dimensioni per ciascuno di essi non superiori a 100 mq.

I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04, concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione dei sopra detti volumi ammissibili fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati all'esterno dell'area vincolata. Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'area vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e tenuto conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona.
Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché ampliamenti nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. 1/2015.
Non sono ammessi allevamenti zootecnici di carattere industriale, nonchè la pratica della fertiirrigazione e lo spandimento delle acque di vegetazione dei frantoi oleari. nonché manufatti in cemento faccia vista o in lamiera nonchè coperture piane e con manto diverso dal cotto.
In tali zone è ammessa, su richiesta dei proprietari, l'attivazione della disciplina di cui all'art. 34 relativa alle aree classificate parco campagna urbano.
Nelle zone Ep è altresì ammesso, con la realizzazione di serre di cui all'art. 90, comma 2, della LR 1/2015, l'esercizio di attività florovivaistiche; per i relativi servizi di supporto è utilizzato il patrimonio edilizio esistente ovvero nuovi annessi agricoli realizzabili nel rispetto dell'indice territoriale sopra riportato.
Per tutti gli altri aspetti non disciplinati nel presente articolo si applicano le norme di cui al capo III, titolo II, parte seconda.
Tramite variante al PRG Parte operativa, sono ammesse modifiche di destinazione d'uso delle aree agricole Ep, secondo gli indirizzi di cui all'art. 36.

Disposizioni particolari

1. **Nella zona Ep ubicata in loc. Ponte Valleceppi, l'attuazione degli interventi edilizi ammessi è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno occorrenti l'allargamento della viabilità esistente contermine. La cessione avverrà su richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque, tramite atto unilaterale d'obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.**

ART. 165 AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED UNIVERSITARIA Fbs, Fbu

Le aree destinate all'istruzione superiore sono indicate con le lettere "Fbs", mentre quelle destinate all'istruzione universitaria sono indicate con le lettere "Fbu".
Gli interventi edilizi sono **assoggettati alle modalità attuative di cui agli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015.** ~~subordinati all'approvazione di un progetto, d'iniziativa pubblica o privata, contenente previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto. In caso di attuazione di un~~

~~sub-comparto funzionale, gli interventi successivi devono conformarsi alle suddette previsioni.~~
L'attuazione di nuove aree per l'istruzione è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovracomunale che detta struttura riveste.
Fatta salva ogni prescrizione particolare tesa a consentire ulteriori destinazioni d'uso, in tutte le zone Fbu nelle quali sono presenti edifici per attività didattiche è ammessa la realizzazione di servizi agli studenti quali alloggi, mense, bar, copisterie, librerie, sportelli bancari e postali, ecc., nonché l'esercizio di attività di spettacolo ed intrattenimento, quali sala da ballo, convegni, concerti, eventi teatrali, proiezioni cinematografiche e per la somministrazione di alimenti e bevande.

….omissis…..

ART.172 AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT Ppu

Sono aree pubbliche destinate alla ricreazione e al tempo libero all'aria aperta di cui all'art. 85 comma 1, lett. c), del RR 2/2015, nonché a verde ornamentale poste al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale di cui agli artt. 86 e 87 del RR 2/2015.
Sono indicate in cartografia Generale del Territorio Comunale, ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Ppu.
Fatte salve le specifiche attuative disciplinate all'art.10, le aree Ppu al servizio di insediamenti residenziali sono organizzate a parco e/o con attrezzature per il gioco e/o per lo sport, con i relativi servizi di supporto ivi compresi piccoli locali per il ristoro e parcheggi. Gli edifici necessari alla realizzazione delle sopradette attrezzature possono essere realizzati nel limite massimo di occupazione dell'area, indicato in cartografia, pari a 0,10 mq/mq e con altezza massima degli edifici pari a m. 4,50.
Nelle aree Ppu poste al servizio degli insediamenti a carattere produttivo, aventi funzione di verde ornamentale, ovvero di corridoi ecologici, è ammessa la realizzazione di accessi carrabili ai comparti posti in adiacenza delle stesse.

….omissis…..

Disposizioni particolari

….omissis…..

16) L'area Ppu posta <u>in loc. Monteluce</u> è assoggettata alle prescrizioni della disposizione particolare – punto 6 - contenuta nell'art. 126 (zone PprA) del TUNA.

ART. 177 SERVIZI EDUCATIVI PER L'INFANZIA

Ai fini del presente PRG, sono classificati servizi educativi per l'infanzia: asili nido, **scuole dell'infanzia**, centri per bambini e famiglie e spazi gioco.
Essi sono ammessi in tutte le zone di PRG con esclusione di quelle ove sono presenti o ammesse attività insalubri di 1^ classe e attività, impianti a rischio di incidente rilevante, attività estrattive, nonché nelle zone agricole EA e EB, boschi B, aree Fa, Ff, zone cimiteriali e zone D7, D8, D10.