COMUNE DI PERUGIA
S.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI STRATEGICI

PIANO REGOLATORE GENERALE

TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Parte strutturale e parte operativa

Ottobre 2024

Approvazione:

- Del. C.C. n. 83 del 24.06.2002 - Approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia "Parte Strutturale" e "Parte Operativa" ai sensi degli artt.10 e 11 della L.R.31/97 e successive modifiche ed integrazioni.

Rettifiche, modifiche ed integrazioni successive:

- DPGR n. 242 del 22.08.2002 - Approvazione accordo di programma per la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio ex Pascoli in variante al PRG, p. strutturale e p. operativa.
- Rettifiche Del. C.C. 66 del 14.04.2003
- DPGR n. 143 del 26.5.2003 - Approvazione Accordo di programma per l'attuazione del programma urbano complesso del quartiere di via Birago
- DPGR n. 144 del 26.5.2003 - Approvazione Accordo di programma per soppressione P.L. e realizzazione viabilità in loc. S.Andrea d'Agliano e S.Martino in Campo (mod.cartografia)
- Del. C.C. n. 131 del 8.09.03 - Approvazione variante n. 1 al PRG parte operativa relativa all'ambito del Polo Unico Ospedaliero e Universitario
- Del. C.C. n. 151 del 13.10.2003 - Approvazione variante al PRG parte operativa relativa alla zona di ristrutturazione di Fontivegge (comparti "L" e "I")
- Del. C.C. n. 170 del 17.11.2003 - Approvazione variante al PRG parte strutturale per la realizzazione del percorso pedonale Ponte Pattoli Villa Pitignano del Parco fluviale del Tevere
- Sentenza TAR Umbria n. 871 del 13.11.2003
- Del. C.C. n. 72 del 21.04.2004 – Approvazione Variante n. 2 al PRG parte operativa relativa a previsioni infrastrutturali, al TUNA, a prescrizioni oggetto di ricorsi, alla classificazione di aree. Rettifica di errori materiali. Approvazione tav. Q digitalizzata.
- Del. C.C. n. 75 del 21.04.2004 – Approvazione Variante n. 3 al PRG parte operativa relativa all'area di Fontivegge – Bellocchio ed aree limitrofe.
- Del. C.C. n. 76 del 21.04.2004 – Approvazione Variante al PRG parte operativa per realizzazione di un'area a parco pubblico in loc. Casaglia
- Del. C.C. n.54 del 25.10.2004 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale, art. 1, c.5, L.1/78 – Area di protezione civile in loc. Ponte Pattoli
- Del. C.C. n.76 del 11.04.2005 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la trasformazione urbanistica dell'area ex Pastificio in loc. Ponte San Giovanni – Disposizioni integrative per l'attuazione delle zone Ac.fi.
- Del. C.C. n.105 del 4.05.05 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche ed adeguamenti conseguenti al contratto di quartiere area Porta Eburnea – Porta Pesa.
- DPGR n. 252 del 6.12.2004 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la soppressione dei P.L. in loc. Villa Pitignano e Ponte Felcino con viabilità alternativa di collegamento.
- Del. C.C. n. 146 del 6.07.2005 – Approvazione Variante n. 4 al PRG parte operativa – Ex Tabacchificio di via Cortonese, aree in loc. San Marco e Ponte San Giovanni, Palazzo delle Poste e art. 153 TUNA. Rettifica cartografia PRG per errori materiali.
- Del. C.C. n. 75 del 12.4.2006 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la realizzazione della nuova viabilità e del parcheggio intermodale di Pian di Massiano.
- DPGR n. 130 del 26.6.2006 – Approvazione Accordo di programma per la riconversione e riqualificazione urbanistica dell'area del Policlinico di Monteluce in variante al PRG parte strutturale e parte operativa.
- DPGP n. 330 del 4.9.2006 – Approvazione Accordo di programma per la realizzazione della nuova viabilità al servizio del Polo Unico Sanitario "Silvestrini" e della viabilità tra Via Dottori e Via Settevalli in variante al PRG parte strutturale e parte operativa.
- Del. C.C. n.172 del 18.9.2006 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche ed adeguamenti conseguenti al contratto di quartiere area Ponte Felcino – Villa Pitignano.
- Del. C.C. n. 184 del 26.9.2006 – Approvazione dei nuovi pronunciamenti sulle osservazioni nn. 522 e 1756 al nuovo PRG a seguito di sentenza n.484 del 24.4.04 del TAR UMBRIA.
- Del. C.C. n. 200 del 23.10.2006 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C2 Ramazzano.
- Del. C.C. n. 14 del 22.1.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per modifiche ed integrazioni ad alcune previsioni viarie.
- Del. C.C. n. 61 del 16.4.2007 – Approvazione Variante n.5 al PRG parte operativa, relativa a servizi

vari, zone residenziali e articoli TUNA. Rettifica di errori materiali. Approvazione tavv. P1, P2 e P3 digitalizzate.

- Del. C.C. n. 85 del 21.5.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, relativa all'area Piazza della Rupe – Giardini del Pincetto – Mercato Coperto – Arconi.
- Del. C.C. n. 92 del 06.06.2007 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m Collestrada.
- Del. C.C. n. 104 del 11.6.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale relativa alla riclassificazione di un'area di particolare interesse agricolo di pianura "EA1" in zona per servizi generali "Sg*" in loc. Boneggio e di un'area agricola di pianura "EB2" in area di particolare interesse agricolo "EA1" in loc. Pila.
- Del. C.C. n. 124 del 9.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale per la riqualificazione e manutenzione straordinaria del Bosco Comunale di Collestrada.
- Del. C.C. n. 125 del 9.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, relativa a revisioni infrastrutturali e insediative del nodo di Via Settevalli - Ponte della Pietra - Revisione fascia di rispetto cimiteriale – Rettifica di errori materiali.
- Del. C.C. n. 126 del 9.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la riclassificazione di alcune aree di proprietà comunale.
- Del. C.C. n. 137 del 23.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, relativa alla classificazione di due aree, in loc. Castel del Piano e Villa Pitignano, per edilizia residenziale pubblica POA 2006.
- Del. C.C. n. 138 del 23.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte operativa, relativa alla riclassificazione di un'area in via E. dal Pozzo per la realizzazione di una residenza universitaria.
- Del. C.C. n. 175 del 08.10.2007 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3* Colombella.
- Del. C.C. n. 183 del 15.10.2007 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C2m Bosco.
- Del. C.C. n. 219 del 19.12.2007 – Approvazione Variante n. 5 al PRG parte strutturale.
- Del. C.C. n. 57 del 17.03.2008 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche ed integrazioni relative al Centro Storico di Perugia.
- Del. C.C. n. 101 del 26.05.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m San Martino in Campo.
- Del. C.C. n. 137 del 14.07.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3 Cenerente.
- Del. C.C. n. 152 del 28.07.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3 Piccione.
- Del. C.C. n. 162 del 15.09.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m Collestrada.
- Del. C.C. n. 163 del 15.09.2008 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i., relativo all'istanza SUAP n.545/06 – Via Settevalli.
- Del. C.C. n. 190 del 06.10.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG – C4m San Martino in Campo.
- Sentenza TAR Umbria n. 789 del 25.11.2008
- Del. C.C. n. 254 del 22.12.2008 – Approvazione piano attuativo d'iniziativa privata relativo al comparto Spr(32) posto in località S. Sisto, in variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 11/2005.
- Del. C.C. n. 258 del 22.12.2008 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per la destinazione a fini pubblici di una piccola area verde con annesso prefabbricato in località S. Maria Rossa – Apposizione vincolo espropriativo.
- Del. C.C. n. 5 del 12.01.2009 – Approvazione Variante per modifiche al TUNA, par. operativa.
- Del. C.C. n. 48 del 18.03.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG – Acfi 2 Settevalli.
- Del. C.C. n. 71 del 06.04.2009 – Approvazione P.A. di Pian di Massiano in variante al PRG.
- Del. C.C. n. 72 del 06.04.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – Ce37 via del Fosso.
- DPGR n.26 del 15/04/09 - Approvazione Accordo di programma per il raddoppio della tratta ferroviaria F.C.U. Perugia, Ponte San Giovanni, S.Anna.

- Del. C.C. n. 110 del 20.04.2009 – Approvazione Variante relativa al comparto Sg* ex sede della scuola media Pascoli, parte operativa.
- Del. C.C. n. 115 del 22.04.2009 – Approvazione Variante per previsioni infrastrutturali e aree connesse, parte operativa.
- Del. C.C. n. 116 del 22.04.2009 – Approvazione Variante per modifiche al TUNA, p.strutturale.
- Del. C.C. n. 17 del 07.09.2009 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i., relativo all'istanza SUAP n.388/07 – loc. Olmo
- Del. C.C. n. 19 del 07.09.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG – C2 San Marco.
- Del. C.C. n. 21 del 07.09.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG – D3 Sant'Andrea delle Fratte.
- Del. C.C. n. 29 del 07.09.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m La Cinella.
- Del. C.C. n. 30 del 14.09.2009 – Approvazione Variante per previsioni infrastrutturali e aree connesse, parte strutturale.
- Del. C.C. n. 48 del 05.10.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – Cn Ponte Pattoli.
- Del. C.C. n. 76 del 23.11.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – CE36 Ponte San Giovanni.
- Del. C.C. n. 89 del 09.12.2009 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per ampliamento di un immobile destinato ad attività ricettiva in loc. Toppo Fontenelle.
- Del. C.C. n.23 del 08.02.10 – Approvazione Variante al PRG, parte strutturale e operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i. relativa all'Istanza SUAP n° 120/2008 – loc. Antognolla.
- Del. C.C. n. 207 del 20/12/2010 - Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i. relativa all'Istanza SUAP n° 287/2006 – loc. Mugnano.
- Del. C.C. n. 29 del 28.02.2010 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG parte operativa – CE94 San Marino.
- Del. C.C. n.62 del 12.04.10 - Approvazione Variante al PRG Parte Operativa relativa all'art.151 bis "Fonti energetiche rinnovabili" e all'art. 151 ter "Impianti di cogenerazione" del TUNA.
- Del. C.C. n.65 del 12.04.10 - Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i. relativa all'Istanza SUAP n° 206/2006 – loc. Ponte Valleceppi.
- D.D. n.14 del 28.04.10 – Recepimento sulla cartografia di PRG del Progetto preliminare del C.D. "Nodo di Perugia".
- Del. C.C. n.89 del 10.05.10 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i. relativa all'Istanza SUAP n° 07/2008 – loc. Via Campo di Marte.
- Del. C.C. n. 95 del 24.05.10 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG parte operativa – Spr (76) San Sisto.
- Del. C.C. n. 117 del 05.07.10 – Piano di alienazioni e valorizzazione immobiliare della comunita' montana e del comune di perugia - approvazione variante al PRG parte strutturale ai sensi dell'art. 18, comma 3 della l.r.11/05.
- Del. C.C. n. 122 del 19.07.10 – Approvazione variante al PRG, parte operativa per l'ampliamento di un immobile destinato ad attività' ricettiva posto in localita' P.S. Giovanni ai sensi dell'art. 5 del dpr 447/98 e s.m.i - istanza suap 483/05.
- Del. C.C. n. 143 del 13.09.10 – Variante al PRG, parte strutturale e parte operativa, relativa alla modifica del TUNA per adeguamento al Regolamento Regionale 9/2008 ed altro. Pronunciamenti sulle osservazioni e approvazione parte operativa.
- Del. C.C. n. 164 del 11.10.10 – Piano di rischio aeroporto internazionale dell'umbria S. Egidio Perugia - art. 707 d.lgs. 96/05 in variante al prg parte strutturale.
- D.D. n. 27 del 28.10.10 (Sett. 24/06) – Aggiornamento tavole dei vincoli.
- Del. C.C. n. 206 del 20/12/2010 – Variante al PRG, parte strutturale e parte operativa, relativa alla modifica del TUNA per adeguamento al Regolamento Regionale 9/2008 ed altro. Approvazione parte strutturale.
- Del. C.C. n. 207 del 20.12.2010 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i. relativa all'Istanza SUAP n° 287/06 in loc. Mugnano.
- Del. C.C. n. 20 del 31/01/2011 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 – Spr(8) in località Pianello.

- Del. C.C. n. 29 del 14/02/2011 – Approvazione variante al PRG, p. operativa, relativa al piano di delocalizzazione in località S. Proto / S. Costanzo ai sensi dell'art. 18, c.4 della L.R. 11/2005.
- D.D. n. 16 del 18/02/2011 (Sett. 24/16) – Approvazione ai sensi dell'art. 52 quater del DPR 327/2001 del progetto relativo al metanodotto in loc. Ponte Valleceppi in variante al PRG, parte strutturale e parte operativa.
- Del. C.C. n. 46 del 21/03/2011 - Approvazione Variante al PRG Parte Operativa per integrazione dell'art. 135/ter del TUNA.
- Del. C.C. n. 59 del 04/04/2011 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 – finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione urbanistica relativo ad immobili posti in Perugia, Via Jacopone da Todi.
- Del. C.C. n. 113 del 11/07/2011 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 – Ac.fi. n. 11 in località Ponte S. Giovanni.
- Del. C.C. n. 119 del 18/07/2011 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, per le zone produttive di Ponte S. Giovanni e insediamenti sparsi limitrofi.
- Del. C.C. n. 120 del 18/07/2011 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per la realizzazione dell'opera "Passerella pedonale di Via Capitini".
- Del. C.C. n. 160 del 24/10/2011 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 18 c. 4 della L.R. 11/2005, per la riclassificazione di alcune aree di proprietà comunale inserite nel PAVI.
- Del. C.C. n. 166 del 21/11/2011 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 – finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione urbanistica di un insediamento produttivo dismesso sito in località S. Andrea delle Fratte.
- Del. C.C. n. 180 del 12/12/2011 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, per la realizzazione dell'opera "Parco pubblico compreso tra Via del Fosso e Via Magno Magnini". Apposizione del vincolo espropriativo preordinato all'esproprio".
- Del. C.C. n. 185 del 21/12/2011 – Variante al PRG, parte operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standards senza incremento di edificabilità – Rettifica errori materiali.
- Del. C.C. n. 18 del 05.03.2012 – Approvazione Variante al PRG, parte strutturale e parte operativa, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., relativo all'istanza SUAP n. 10/2010 – loc. S. Andrea delle Fratte.
- Del. C.C. n. 28 del 26.03.2012 – Approvazione Variante al PRG, parte strutturale, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., relativo all'istanza SUAP n. 4123/09 – loc. Ponte Valleceppi.
- Del. C.C. n. 35 del 16/04/2012 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 relativo al comparto C3m sito in località Mugnano.
- Del. C.C. n. 36 del 16/04/2012 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 relativo al comparto C3 sito in località Strozzacapponi.
- Del. C.C. n. 59 del 11/06/2012 – Approvazione progetto definitivo relativo al parco pubblico attrezzato a giardino in località Ponte San Giovanni, Via della Spiga – Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
- Del. C.C. n. 72 del 02/07/2012 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche all'art. 117 del TUNA.
- Del. C.C. n. 78 del 23/07/2012 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per la riqualificazione di alcune aree interne al parco pubblico Chico Mendez.
- Del. C.C. n. 101 del 26/10/2012 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, relativa al progetto del percorso pedonale per il miglioramento dell'accessibilità alla stazione Minimetrò di Madonna Alta e riqualificazione delle aree Ppu limitrofe.
- Del. C.C. n. 98 del 22/10/2012 – Approvazione variante al PRG, p. operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili, delle aree a standards e di alcuni articoli del TUNA senza incremento di edificabilità.
- Del. C.C. n. 116 del 03/12/2012 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05 relativo al comparto "ZR1" - ex Q3 sito in località Toppo Fontanelle.
- Del. C.C. n. 54 del 10/06/2013 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa mista in variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 24 comma 16 LR 11/05, relativo al comparto C3 sito in località S.Maria Rossa. Apposizione vincolo espropriativo e dichiarazione di p.u. dell'opera "Strada di PRG

in loc. S. Maria Rossa".

- Del. G.C. n. 8 del 17/01/2013 – Approvazione variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica relativo ai comparti "I" e "U" in località Fontivegge con modifica al PRG, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2005.
- Del. C.C. n. 31 del 18.03.2013 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 24 comma 16, LR 11/05, relativo ad un'area posta in località Centova, Spr(20).
- Del. C.C. n. 63 del 01/07/2013 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, concernente la valorizzazione e la razionalizzazione di beni immobili di proprietà della Comunità Montana e del Comune di Perugia, ai sensi dell'art. 18 c. 4 della L.R. 11/2005.
- Del. C.C. n. 115 del 02/12/2013 – Approvazione variante al PRG, parte operativa per l'ampliamento di un immobile ad uso produttivo in loc. Ponte Valleceppi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. – Istanza SUAP 4271/09.
- Del. C.C. n. 19 del 10/03/2014 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per la riclassificazione dell'area posta in località Ponte della Pietra da zona Ppra a zona Spu.
- Del. C.C. n. 38 del 07/04/2014 – Approvazione variante al PRG, parte strutturale e parte operativa di adeguamento ai contenuti paesaggistici del PTCP e ai contenuti degli artt. 9 e 10 del PUT.
- Del. C.C. n. 42 del 07/04/2014 – Approvazione terza variante al PRG, parte operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standard e di alcuni articoli del TUNA senza incremento di edificabilità.
- Del. G.C. n. 34 del 20/08/2014 – Approvazione piano attuativo in loc. Balanzano – Zona "D3" – Art.114 TUNA.
- Atto del C.C. n. 48 del 01.12.2014 - Approvazione variante al PRG Parte Operativa per il miglioramento dell'accessibilità pedonale alla stazione del minimetrò di Madonna Alta e apposizione vincolo preordinato all'esproprio.
- Atto del C.C. n. 51 del 19.12.14 - Approvazione variante al PRG, Parte Strutturale per l'ampliamento di un'attività produttiva posta in località San Martino in Campo (art. 8 DPR 160/10 - Istanza SUAP 12/2010 – Ecocave).
- Atto del C.C. n. 55 del 04.05.15 – Approvazione piano attuativo di iniziativa privata per la riqualificazione di un'area privata sita in via Brunamonti.
- Atto del C.C. n. 79 del 22.06.15 - Approvazione variante al PRG, Parte Operativa per la realizzazione dell'opera riqualificazione industriale di Sant'Andrea delle Fratte e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
- Atto del C.C. n. 80 del 22.6.2015 – Comparto "Ae.r 1" in zona Piscille. Approvazione piano attuativo in variante al PRG, ai sensi dell'art. 56 della LR 1/2015. Apposizione vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della viabilità pubblica.
- Atto del C.C. n. 81 del 22.06.15 - Approvazione variante al PRG, Parte Strutturale e Parte Operativa per il recupero e la rifunzionalizzazione del mercato coperto di PG.
- Atto del C.C. n. 102 del 03.08.15 - Approvazione variante al PRG, Parte Operativa relativa ai lavori di ristrutturazione intersezione stradale con Via Einaudi, Via Malanotte e Via del Giglio in località Strozzacapponi ai sensi dell'art.32 comma 6 L.R. 1/15.
- Atto del C.C. n. 105 del 3.8.2015 – Approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata sito in loc. Olmo e del progetto di riqualificazione della viabilità pubblica pedonale fuori comparto in variante al PRG – parte operativa.
- Atto del C.C. n. 154 del 14.12.2015 - Piano Attuativo di iniziativa pubblica relativo al comparto "L" E "U" in zona Fontivegge. Approvazione variante al P.P.E., ai sensi dell'art.56, c.17 della LR 1/2015.
- Atto del C.C. n. 14 del 08.2.16 - Approvazione variante al PRG, Parte Operativa, relativa al comparto Sg* area di Via Cortonese per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (social housing).
- Atto del C.C. n. 32 del 22.2.16 - Approvazione variante al PRG, Parte Strutturale, ai sensi dell'art. 32 c.3. della LR1/15, relativa all'opera "canile pubblico comunale di Collestrada – Sezione sanitaria".
- Atto del C.C. n. 40 del 07.3.16 - Approvazione parziale variante al PRG, Parte Operativa, concernente la valorizzazione di due aree di proprietà comunale".
- Atto del C.C. n. 45 del 14.3.2016 – Comparto "CE25" di Pila. Approvazione piano attuativo in variante al PRG. Localizzazione opere viarie esterne al comparto, in variante al PRG. Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità delle opere.

- Atto del C.C. n. 55 del 21.3.16 - Approvazione variante al PRG, Parte Operativa ed apposizione vincolo espropriativo relativa alla viabilità di riconnessione del comparto CE 28 alla viabilità primaria.
- Atto del C.C. n. 56 del 21.3.16 - Approvazione variante al PRG, Parte Strutturale, e Operativa per la ridefinizione di alcune zone boscate e modifica art. 137 quater TUNA.
- Atto del C.C. n. 86 del 30.05.2016 – Approvazione variante al PRG, Parte strutturale e operativa per l'ampliamento di un'attività produttiva posta in loc. Sant'Egidio ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e S.M.I – ISTANZA SUAP 2/2013.
- Atto del C.C. n. 104 del 11.07.16 – Villaggio della forma Oxylane Decathlon in località Olmo: Approvazione variante SUAP - Approvazione progetto viabilità pubblica fuori comparto, Approvazione relativa variante, apposizione vincolo espropriativo e dichiarazione pubblica utilità.
- Atto del C.C. n. 105 del 11.07.2016 – Approvazione dell'intervento di delocalizzazione in loc. Ponte Felcino/Pila e della relativa variante al PRG, parte operativa ai sensi della DGR 447/08 e dell'art. 32 c.5 LR 1/15.
- Atto del C.C. n. 128 del 19.09.2016 – Piano attuativo di iniziativa privata relativo ad un comparto "SG" in via Scarlatti. Approvazione in variante al PRG – parte operativa.
- Atto del C.C. n. 164 del 19.12.2016 - PIU' SICUREZZA 2 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, per la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via Corcianese, via Tecchi e via Quasimodo in loc. Santa Sabina – Apposizione vincolo espropriativo e dichiarazione P.U.
- Atto del C.C. n. 10 del 06.02.2017 – Comparto "CE36" di Pieve di Campo. Approvazione piano attuativo in variante al PRG – parte operativa.
- Atto del C.C. n. 11 del 06.02.2017 – Vertenza NEW CO.FIN. SRL/COMUNE DI PERUGIA. Approvazione variante di natura compensativa al PRG – parte operativa. Acquisizione rate di terreno.
- Atto del C.C. n. 53 del 08.05.2017 – Piano attuativo di iniziativa privata in variante al PRG, parte operativa, relativo a terreni classificati "D3" in loc. Pianello. Approvazione.
- Atto del C.C. n. 54 del 08.05.2017 - S.R. Pievaiola – Lavori di sistemazione delle intersezioni stradali con la S.P. 318, S.P. 320 e la viabilità comunale tra il KM 6+800 E IL KM 7+900 in loc. Castel del Piano – Approvazione variante al PRG ai sensi dell'art. 32 c. 6 e 212 c. 3 L.R.1/1.
- Atto del C.C. n. 75 del 10.07.2017 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 32 c. 5 della L.R. 1/2015 conseguente all'accordo di compensazione dell'indennità di esproprio per realizzazione rotatoria in loc. Santa Sabina e cessione volontaria.
- Atto del C.C. n.87 del 28/08/2017 – Programma di riqualificazione urbana "Sicurezza e sviluppo per Fontivegge e Bellocchio" – Approvazione progetti preliminari in modifica al PRG ex art.212 c.6 della L.R. 1/2015.
- Atto del C.C. n.131 del 18/12/2017 – Approvazione variante al PRG, parte operativa, per l'adeguamento di alcune zone di Fontivegge interessate dal progetto di riqualificazione urbana "Sicurezza e sviluppo per Fontivegge e Bellocchio".
- Atto C.C. n. 2 del 08/01/2018 – Adeguamento del PRG, parte Strutturale e Operativa, in attuazione di quanto previsto dall'Art.263, C. 3 L.R. 1/15 – Misure per la semplificazione e per lo sviluppo dell'agenda digitale – revoca parziale e approvazione variante ex art. 32 C.5 LR 1/15.
- Atto C.C. n. 31 del 12/03/2018 – Variante al PRG, parte operativa, senza incremento di edificabilità, con eliminazione di aree edificabili, per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree destinate a standard, trasferimenti di volumetria, correzioni errori materiali e di alcuni articoli del TUNA.
- Atto G.C. n.91 del 21/03/2018 – Approvazione Piano attuativo relativo al comparto CE28 di Ponte della Pietra e Progetto definitivo della viabilità di riconnessione del comparto alla viabilità primaria.
- Atto C.C. n. 14 del 09.09.2019 - Approvazione variante al PRG, Parte Operativa, per la realizzazione del nuovo plesso scolastico di Ponte Pattoli.
- Atto C.C. n. 15 del 09.09.2019 - Approvazione variante al PRG, Parte Operativa, per la valorizzazione di beni immobili di proprietà comunale inseriti nel PAVI 2018-2020.
- Atto C.C. n. 16 del 16.09.2019 - Approvazione Piano Attuativo in Variante al PRG – Parte operativa Localizzato a Pian di Massiano.
- Atto C.C. n. 28 del 30.10.2019 - Approvazione Variante al PRG – Parte operativa, sensa incremento edificabilità con eliminazione aree edificabili, limitate modifiche aree edificabili e aree a standard, correzione errori materiali, modifica TUNA.
- Atto C.C. n.36 del 09.12.2019 – Approvazione progetto definitivo del nuovo tracciato stradale di collegamento tra Via Mentana e strada di Prepo. Approvazione Variante al PRG Parte Operativa.

- Atto C.C. n.37 del 09.12.2019 – Aprovazione variante al PRG, parte strutturale e parte operativa per l'ampliamento di un'attività produttiva posta in strada San Giacomo loc. Fontignano, ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 – Istanza SUAP 2/2015.
- Atto del C.C. n. 60 del 29.06.2020 – Piano di delocalizzazione in località Ponte della Pietra/SanSisto. Approvazione Variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 1/2015.
- Atto del C.C. n. 44 del 12.04.2021 – Approvazione variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la ridefinizione di alcune aree boscate del PRG e PTCP ai sensi dell'art.32, comma 4 lett. G) e comma 5 della legge regionale 21.01.2015, n.1.
- Atto del C.C. n. 45 del 12.04.2021 – Piano di delocalizzazione in località San Proto di Montebello/Casenuove di Ponte della Pietra. Approvazione Variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 1/2015.
- Atto del C.C. n.94 del 26/07/2021 – Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del nuovo edificio scolastico provinciale in località Centova in modifica al PRG, ai sensi dell'art.212 c.6 LR 1/2015. Apposizione vincolo preordinato all'esproprio.
- Atto del CC n. 110 del 13/09/2021- Approvazione Variante al PRG, Parte Operativa, per l'integrazione dell'art. 171 del T.U.N.A.
- Atto del C.C. n.2 del 17/01/2022 – Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG parte operativa per l'inserimento del comparto CE (63) di Ponte Valleceppi – Approvazione.
- Atto del C.C. n.49 del 27/06/2022 – Variante al PRG, parte operativa, per modifiche al T.U.N.A – Approvazione.
- Atto del C.C. n.89 del 10/10/2022 – Variante al PRG, parte operativa, per la valorizzazione di beni immobili di proprietà comunale in attuazione del PAVI 2021-2023 – Approvazione.
- Atto del C.C. n. 32 del 03.04.2023 – Piano di delocalizzazione in località Pretola/SanMarco. Approvazione Variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 1/2015.
- Atto del C.C. n. 57 del 19.06.2023 - Variante al P.R.G. -parte strutturale e parte operativa -per l'introduzione del Comparto "Spr(20b)" in luogo del Comparto "Pcu(2)" e per l'approvazione delle opere compensative, ai sensi e per gli effetti dell'art.32,comma 4 lett.e) e comma 5 della L.r. 1/2015.
- Atto del C.C. n. 81 del 25.09.2023 - Variante al P.R.G. parte strutturale e parte operativa per la realizzazione della linea bus rapid transit (BRT) prevista dal piano urbano della mobilità sostenibile (PUMS) del Comune di Perugia - infrastrutturazione corridoio Pievaiola – Settevalli (Linea Castel Del Piano – Fontivegge).
- Atto del C.C. n. 92 del 16.10.2023 – Variante al P.R.G. parte operativa – Progetto definitivo dell'opera "intervento di miglioramento dell'accessibilità alla stazione di Ponte San Giovanni".
- Atto del C.C. n.74 del 21.10.2024 - Variante al PRG, parte operativa, senza incremento di edificabilità, con eliminazione di aree edificabili, per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree destinate a standard, modifica TUNA. Pronunciamenti sulle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art.32 C.5 della L.R. 1/2015.

Parte Prima

GENERALITA'

TITOLO UNICO

CAPO I : ELEMENTI COSTITUTIVI DEL NUOVO PRG

art. 1 Parte strutturale
art. 2 Parte operativa
art. 3 Testo unico norme di attuazione (TUNA)

CAPO II : ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

art. 4 Disciplina delle Unità di Paesaggio (UdP)
art. 5 Unità Urbanistico-Territoriali (UUT)
art. 6 Sistemi
art. 7 Insediamenti urbani e periurbani, centri esterni, insediamenti minori e insediamenti sparsi
art. 8 Territorio extraurbano
art. 9 Gestione del PRG

CAPO III : SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

art. 10 Specifiche per l'attuazione degli interventi
art. 11 Comparto
art. 12 Categorie di intervento
art. 13 Destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici
art. 14 Parametri e indici urbanistici
art. 15 Definizione di corso d'acqua
art. 16 Distanze dei fabbricati dai confini di comparto
art. 17 Modalità di calcolo della capacità edificatoria
art. 18 Modalità di calcolo della superficie utile coperta (SUC) e del volume
art. 19 Corrispondenze delle Zone del PRG, con le zone omogenee di cui al D.I. n°1444/1968 e con le situazioni insediative di cui al RR n. 2/2015

Parte Seconda

DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I - SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

CAPO I : GENERALITA' E REQUISITI

art. 20 Generalità
art. 21 Requisiti quali-quantitativi degli insediamenti
art. 22 Parametri ecologici e di verifica per l'attuazione del PRG

CAPO II : INSEDIAMENTI

art. 23 Ambito del centro storico urbano (capoluogo) ed Aree trasformabili At.Cs.
art. 24 Insediamenti di interesse storico-ambientale (Sviluppi Storici) Indirizzi per le zone A, BA ed ER

art. 25 Ambiti prevalentemente residenziali PR
art. 26 Ambiti prevalentemente per attività PA
art. 27 Aree per impianti a rischio di incidente rilevante Dir

CAPO III : ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

art. 28 Indirizzi per le zone di trasformazione urbana
art. 29 Indirizzi per le aree centrali a funzione integrata Ac.fi
art. 30 Indirizzi per le aree esterne di riqualificazione Ae.r

CAPO IV : ATTREZZATURE E SERVIZI

art. 31 Ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale PS
art. 32 Zone cimiteriali, pozzi e sorgenti e relative aree di rispetto

CAPO V : SPAZI APERTI URBANI

art. 33 Generalità
art. 34 Parco campagna urbano Pcu
art. 35 Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale EpaU
art. 36 Ambiti di Margine (AM)

TITOLO II - SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

art. 37 Generalità

CAPO I : PAESAGGIO E AMBIENTE

art. 38 Area Montana del Tezio e Area Fluviale del Tevere
art. 39 Ambiti di riserva naturale RN
art. 40 Ambiti di protezione AP
art. 41 Ambiti di promozione economica e sociale APES
art. 42 Ambiti di promozione economico-turistica APET
art. 43 Ambito di riordino urbanistico e risanamento ambientale RURA, RU
art. 44 Ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico AIPAS
art. 45 Aree agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale EPA
art. 46 Insediamenti turistici con rilevanza paesaggistico-ambientale It
art. 47 Itinerari naturalistici
art. 48 Recinzioni nel territorio extraurbano e reti aeree di distribuzione
art. 49 Movimenti di terra e opere di sostegno
art. 50 Filari alberati, piante isolate e sparse e alberi monumentali ed elementi di arredo del territorio
art. 51 Corridoi di naturalità
art. 52 Scelta e disposizione della flora, nel territorio extraurbano ed urbano
art. 53 Vedute e coni visuali, crinali, viabilità panoramica, aree ad alta esposizione panoramica
art. 54 Attività estrattiva e attività di reinserimento ambientale

CAPO II : AREE BOSCATE E MACCHIE ARBOREE

art. 55 Boschi B
art. 56 Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse Br

CAPO III : ZONE AGRICOLE

art. 57 Disposizioni generali

art. 58 Aree di particolare interesse agricolo EA (di pianura e di collina)
art. 59 Aree agricole EB
art. 60 Annessi agricoli
art. 61 Serre
art. 62 Disposizioni per l'attività ricettiva in zona agricola
art. 63 Miglioramenti fondiari
art. 64 Laghetti ed invasi irrigui
art. 65 Edifici ed impianti per attività agro-zootecnica
art. 66 Condizioni per la realizzazione di edifici in zona agricola

CAPO IV : BENI INDIVIDUI SPARSI

art. 67 Disposizioni generali
art. 68 Edifici di pregio architettonico
art. 69 Edifici di interesse tipologico
art. 70 Edifici da ripristinare e valorizzare
art. 71 Edifici da riqualificare
art. 72 Ruderi e ritrovamenti
art. 73 Tutela della viabilità storica minore
art. 74 Disciplina delle destinazioni d'uso

CAPO V : NORMATIVE SOVRAORDINATE

art. 75 Prevalenza norme regionali
art. 76 Vincoli vari
art. 77 Ambiti di interesse archeologico
art. 78 Beni culturali
art. 79 Aree sottoposte a vincolo indiretto
art. 80 Vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004) e aree di studio
art. 81 Disciplina delle aree di particolare interesse naturalistico ambientale. Tutela delle aree e dei siti di interesse naturalistico.
art. 82 Rete ecologica comunale RE-PG
art. 83 Aree sottoposte a Vincolo idrogeologico

CAPO VI : NORME DI TUTELA IGIENICO – AMBIENTALE

art. 84 Fasce di rispetto e aree di salvaguardia dei corsi d'acqua e dei fiumi e aree a rischio idraulico
art. 85 Ambiti di tutela delle risorse idriche sotterranee
art. 86 Disposizioni per la salvaguardia ed il potenziamento degli elementi naturali
art. 87 Elettrodotti, Gasdotti e sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi
art. 88 Fonti energetiche rinnovabili
art. 89 Impianti di cogenerazione
art. 90 Disposizioni in materia di impatto acustico
art. 91 Zoning geologico-tecnico
art. 92 Interventi in aree instabili e microzonazione sismica

TITOLO III - SISTEMA DELLA MOBILITA'

CAPO I : INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

art. 93 Aeroporti ed eliporti AE
art. 94 Zone ferroviarie Ff
art. 95 Trasporti in sede propria
art. 96 Terminal bus TB
art. 97 Scalo merci SM

art. 98 Viabilità e classificazione delle strade
art. 99 Ambiti per la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità
art. 100 Ambiti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di rilevante interesse pubblico
art. 101 Realizzazione di marciapiedi in strade esistenti
art. 102 Tipologia e geometria dei nodi viari
art. 103 Piano urbano del traffico

CAPO II : AMBITI E FASCE DI RISPETTO

art. 104 Ambito di rispetto all'Aeroporto regionale
art. 105 Fasce di rispetto alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale
art. 106 Fasce di pertinenza stradali

Parte Terza

DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI, CENTRI ESTERNI, INSEDIAMENTI MINORI E INSEDIAMENTI SPARSI

art. 107 Oggetto, finalità e articolazione della disciplina Operativa

TITOLO I : INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

CAPO I : CENTRO STORICO DI PERUGIA

art. 108 Generalità
art. 109 Interventi ammessi
art. 110 Aree non edificate

CAPO II : ALTRI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

art. 111 Sviluppi storici
art. 112 Zone con carattere storico, artistico e/o di paricolare pregio e ambientale - A
art. 113 Zone di completamento e riqualficazione BA
art. 114 Zone agricole di rispetto ER

CAPO III : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

art. 115 Generalità
art. 116 Zone residenziali di mantenimento B0
art. 117 Zone residenziali di mantenimento e riqualificazione B0/R
art. 118 Zone di completamento B
art. 119 Zone di completamento BC
art. 120 Zone per nuovi insediamenti residenziali C
art. 121 Zone per nuovi insediamenti di margine Cm
art. 122 Zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici Cs
art. 123 Zone Bn e Cn
art. 124 Zone di Ristrutturazione R
art. 125 Comparti edificatori residenziali CE
art. 126 Zone a Parco privato attrezzato PprA
art. 127 Zone a parco e/o verde privato Ppr
art. 128 Parcheggi privati P

CAPO IV : NORME SPECIALI

art. 129 Zone residenziali unitarie ZR
art. 130 Edifici isolati Is
art. 131 Disposizioni particolari per le zone di Fontivegge e Bellocchio
art. 132 Zona direzionale di via Palermo
art. 133 Disposizioni particolari per le aree limitrofe al Centro Storico
art. 134 Aree centrali a funzione intergrata - Ac.fi ed aree esterne di riqualificazione - Ae.r
art. 135 Sistemazione degli spazi aperti interni ai comparti
art. 136 Adeguamento del patrimonio edilizio esistente
art. 137 Ricostruzione di edifici distrutti per causa di forza maggiore
art. 138 Impianti tecnologici
art. 139 Occupazione di suolo

CAPO V : ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI

art. 140 Zone per servizi generali Sg
art. 141 Zone per servizi di interesse privato Spr

CAPO VI : ATTIVITA' COMMERCIALI

art. 142 Insediamenti commerciali a grande struttura di vendita IC
art. 143 Insediamenti commerciali a media struttura di vendita Ic
art. 144 Insediamento di esercizi commerciali di vicinato

CAPO VII : ATTIVITA' RICETTIVE

art. 145 Insediamenti ricettivi turistici Ir
art. 146 Case e appartamenti per vacanze
art. 147 Insediamenti ricettivi all'aria aperta IRC, IRV
art. 148 Aree per sosta attrezzata Sa

CAPO VIII : AREE PER ATTIVITA' E PER SERVIZI

art. 149 Classificazioni e definizioni
art. 150 Zone per attività D1
art. 151 Zone per attività di completamento D2
art. 152 Zone per attività di sviluppo D3
art. 153 Zone per attività a basso indice di edificabilità D4
art. 154 Zone per attività D5
art. 155 Zona per attività D6
art. 156 Zone per la lavorazione di inerti e per attivita' estrattive connesse D7
art. 157 Zone per allevamenti industriali D8
art. 158 Zone di promozione di industrie agro-alimentari D9
art. 159 Zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo D10
art. 160 Aree destinate a centri di servizi Ds
art. 161 Aree incluse nel piano comunale per insediamenti produttivi (P.I.P.) - Dn

CAPO IX : AREE AGRICOLE PERIURBANE

art. 162 Aree agricole periurbane Ep

TITOLO II : DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI

CAPO I : DOTAZIONI DI LIVELLO TERRITORIALE

art. 163 Generalità
art. 164 Aree per grandi infrastrutture per parcheggio Fa
art. 165 Aree per l'istruzione superiore ed universitaria Fbs, Fbu
art. 166 Aree per la salute e l'assistenza Fc
art. 167 Aree per parchi urbani e territoriali Fd
art. 168 Aree per attrezzature per lo sport Fe
art. 169 Aree per infrastrutture ed attrezzature tecniche Ff

CAPO II : SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

art. 170 Generalità
art. 171 Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune Spu
art. 172 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport Ppu
art. 173 Aree per parcheggi pubblici P
art. 174 Dotazioni territoriali e funzionali minime
art. 175 Reperimento standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali
art. 176 Obblighi di cessione aree e reperimento standard fuori comparto
art. 177 Servizi educativi per l'infanzia

Parte Prima

GENERALITA'

TITOLO UNICO

CAPO I : ELEMENTI COSTITUTIVI DEL NUOVO PRG

In conformità a quanto disposto dalla LR 1/2015, con particolare riferimento all'art.263, comma 3), le presenti norme sono riferite alla "parte strutturale" ed alla "parte operativa" del PRG.

ART. 1 PARTE STRUTTURALE

Gli elaborati del PRG costitutivi della "parte strutturale" sono:

- La Relazione generale con i seguenti allegati: All. 1 Esiti della Conferenza partecipativa; All. 2 Matrice di catalogazione dei beni individui; All. 3 Stato di attuazione del PRG vigente e censimento dei servizi; All. 4 Relazione geologica; All. 5 Relazione idraulica; All. 6 Verifica standard urbanistici; All. 7 Analisi dei caratteri delle aree agricole; All. 8 Verifica dei parametri ecologici; All. 9 Repertorio dei vincoli ex l. 1497/39.
- Le Norme Tecniche di Attuazione inserite nella parte seconda del presente TUNA
- La cartografia, in scala 1:5.000, articolata in n.15 fogli, (denominati PS 1/15; PS 2/15. …, PS 15/15), relativa all'intero territorio comunale;

Costituiscono "allegati A" cartografici del PRG, parte strutturale, i seguenti elaborati:

A1. Geologia di base: Relazione cartografia geologica, geomorfologica, di microzonazione sismica ed idraulica; Carta pericolosità idraulica, in scala 1:10.000, articolata in n. 7 fogli; Carte geologiche, in scala 1:10.000, articolate in n. 7 fogli; Inventario movimenti franosi, in scala 1:10.000, articolato in n. 7 fogli; Microzonizzazione sismica –livello 1, in scala 1:10.000, articolata in n. 7 fogli; (Elaborati redatti a seguito dell'adeguamento PRG al PTCP).

A2. Zoning geologico-tecnico - 1:10.000.

A3. Ricognizione dei vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio), e delle componenti della pianificazione paesaggistica locale articolati negli Allegati A3_1 "Vincoli Ex Lege" e A3_2 "Altre componenti paesaggistiche" in scala 1:10.000.

A4. Ricognizione delle componenti ambientali articolati negli Allegati A4_1 "Rischio ambientale", A4_2 "Tutela delle aree e dei siti di interesse naturalistico (art. 36 del PTCP)" e A4_3 "Rete Ecologica" in scala 1:10.000.

A5. Unità urbanistico-territoriali e modello insediativo - 1:50.000.

I contenuti degli elaborati A3_n e A4_n sono aggiornati ad ogni comunicazione di apposizione di vincolo.

ART. 2 PARTE OPERATIVA

Gli elaborati costitutivi il PRG "parte operativa" sono:

- La Relazione con i seguenti allegati: All. 1 Analisi dello stato di fatto delle aree di Settevalli e Ponte S. Giovanni; All. 2 Relazione geologica e idraulica per la parte operativa di cui all'art. 3 della LR 31/97.
- Le Norme Tecniche di Attuazione inserite nella parte Terza del presente TUNA appositamente indicate all'art. 3 e l'allegato 2 contenente la "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".
- La cartografia, in scala 1:5.000, articolata in n. 15 fogli (denominati PO 1/15; PO 2/15. …, PO 15/15), relativa al sistema urbano.
- Cartografia tematica: Tav. PO_A "Centro storico: Classificazione degli edifici e degli spazi aperti".

ART. 3 TESTO UNICO NORME DI ATTUAZIONE (TUNA)

La realizzazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio del Comune di Perugia è

disciplinata dalle norme contenute nel presente Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) con relativi allegati, nonché dalle normative di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi e dei piani di settore espressamente richiamati e dal regolamento edilizio comunale.
Per le definizioni di tipi di attività, elementi costruttivi e specifici interventi non contenute nel presente TUNA, cartografie e allegati, si rinvia agli strumenti attuativi, al regolamento edilizio ed ai piani di settore.
La parte prima "Generalità", riguarda principi e definizioni, validi sia per la parte strutturale che per la parte operativa.
La parte seconda del presente Testo Unico, detta le norme per la parte strutturale, che si articolano in norme di indirizzo per la parte operativa, con riferimento al "Sistema insediativo e dei servizi" e norme direttamente applicabili, con riferimento al "Sistema paesaggistico ambientale" e al "Sistema delle infrastrutture e della mobilità".
La parte terza detta norme esclusivamente applicabili per la parte operativa.

CAPO II : ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

ART. 4 DISCIPLINA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO (UdP)

1. Il territorio comunale è suddiviso in n. 16 Unità di Paesaggio (UdP), che costituiscono quadri di riferimento per la verifica preventiva delle trasformazioni urbanistiche.

2. Il capitolo 13 della relazione allegata al PRG descrive le singole UdP e le modalità con cui sono state perimetrate che si fondono sul metodo dell'ecologia del paesaggio, secondo cui le stesse UdP sono identificate sulla base non solo di parametri paesaggistici, ma anche su dati e valutazioni di natura ambientale.

3. Le UdP sono specificate nella cartografia di PRG in scala 1:5000 e sono indicate con un numero, da 1 a 7, e con lettera N per le unità identificate nella parte nord del territorio, e con un numero, da 1 a 9, e con lettera S per le unità identificate nella parte sud del territorio. Sono inoltre riportate nelle tavole "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …" e "Ricognizione delle componenti ambientali" Allegati A3 e A4.

Le UdP sono:

Sottosistema Nord	Sottosistema Sud
1N (Monte Tezio)	1S (Piana del Chiascio)
2N (Valle Tiberina Nord)	2S (Monte Malbe)
3N (Valli minori a Est di Perugia)	3S (Valle Tiberina Sud)
4N (Colline in destra del Tevere Nord)	4S (Valle della Genna)
5N (Colline in sinistra del Tevere Nord)	5S (Valle della Caina)
6N (Colline del Tezio)	6S (Valle della Cestola)
7N (Zona pedemontana a Nord di Perugia)	7S (Collina di Perugia)
	8S (Colline in sinistra del Tevere Sud)
	9S (Colline in destra del Tevere Sud)

Le disposizioni per le Unità di paesaggio sono le seguenti:

- **UdP 1N**: è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale.

- **UdP 2N**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata la realizzazione di laghetti per l'utilizzo delle acque sotterranee, ai sensi dell'art.64 -Laghetti ed invasi irrigui.

- **UdP 3N**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;
  gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 4N**: è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale.

- **UdP 5N**: gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 6N**: è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;
  gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 7N**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale.

- **UdP 1S**: è vietata la realizzazione di laghetti per l'utilizzo delle acque sotterranee, ai sensi dell'art. 37 - Laghetti ed invasi irrigui;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;
  in caso di dismissione dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli edifici esistenti con le destinazioni d'uso di cui alle zone D2(1), ai sensi dell'art.157 - Zone per allevamenti industriali "D8";
  è vietata la realizzazione di ogni opera di escavazione e perforazione, l'installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività nonché lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi e l'uso di pesticidi che possono recare pregiudizio alle risorse acquifere, ai sensi dell'art.85 - Ambito delle risorse idriche sotterranee.

- **UdP 2S**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;
  gli interventi di silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 3S**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata la realizzazione di laghetti per l'utilizzo delle acque sotterranee, ai sensi dell'art.64 - Laghetti ed invasi irrigui;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;

in caso di dismissione dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli edifici esistenti con le destinazioni d'uso di cui alle zone D2(1), ai sensi dell'art.157 - Zone per allevamenti industriali "D8".

- **UdP 4S**: è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;
  in caso di dismissione dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli edifici esistenti con le destinazioni d'uso di cui alle zone D2(1), ai sensi dell'art.157 - Zone per allevamenti industriali "D8";
  gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 5S**: è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale;
  in caso di dismissione dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli edifici esistenti con le destinazioni d'uso di cui alle zone D2(1), ai sensi dell'art.157 - Zone per allevamenti industriali "D8";
  gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 6S**: gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

- **UdP 7S**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale.

- **UdP 8S**: è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale.

- **UdP 9S**: gli interventi silvicolturali da effettuare nelle zone di cui all'art.56 - Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse "Br", devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica;
  è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle aree agricole presenti nell'UdP, ai sensi dell'art.54 - Attività estrattive e attività di reinserimento ambientale.
  in caso di dismissione dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli edifici esistenti con le destinazioni d'uso di cui alle zone D2(1), ai sensi dell'art.157 - Zone per allevamenti industriali "D8".

ART. 5 UNITA' URBANISTICO-TERRITORIALI

Allo scopo di organizzare e rappresentare la lettura dello stato di fatto del territorio e di correlarla ai dati dei censimenti ISTAT, al dimensionamento del fabbisogno ed alla verifica degli standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali nonché alla verifica dei parametri ecologico-ambientali connessi alle azioni di trasformazione, il territorio comunale è articolato in n. 64 Unità urbanistico-territoriali (U.U.T.), definite spazialmente sulla base delle sezioni di censimento ISTAT e caratterizzate dalla presenza di insediamenti con funzioni complesse.
Le U.U.T. sono ricomprese in:

n.15 Aree Territoriali (A.T.) definite per articolare le analisi e le scelte pianificatorie;

n. 3 sistemi insediativi, definiti per articolare le strategie insediative:

- sistema urbano e periurbano, costituito dalle A.T. in cui gli insediamenti realizzano relazioni reciproche all'interno di una configurazione spaziale e funzionale di tipo metropolitano;
- sistema dei centri esterni, costituito dalle A.T. caratterizzate per la presenza di centri secondari esterni al sistema urbano e periurbano;
- sistema degli insediamenti minori, costituito dalle A.T. caratterizzate dalla presenza di centri e nuclei abitati che, per localizzazione e funzioni insediative, sono qualificati dal PRG come minori ed esterni al sistema urbano e periurbano ed al sistema dei centri esterni.

Tale articolazione è spazialmente e nominalmente definita nella tavola Unità Urbanistico-Territoriali e modello insediativo, in scala 1:50.000, allegata al PRG parte strutturale.

ART. 6 SISTEMI

Il PRG, in coerenza con quanto stabilito dall'art. 21, comma 1, della LR 1/2015, articola le diverse componenti del territorio in Sistemi. Sono individuati tre sistemi: il sistema Insediativo e dei servizi, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, il sistema paesaggistico e ambientale.
L'insieme delle Componenti dei sistemi costituisce zonizzazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'intero territorio.

ART. 7 INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI, CENTRI ESTERNI, INSEDIAMENTI MINORI E INSEDIAMENTI SPARSI

Sono le parti di territorio che compongono il sistema "Insediativo e dei servizi" di cui al titolo I della parte seconda delle presenti norme. Gli insediamenti sono inviluppati dal tratto puntinato °°°°°°°° che indica il limite tra insediamenti e territorio extraurbano, nonchè, in linea generale, il confine tra l'ambito di competenza della parte strutturale e quello della parte operativa del PRG.
Essi si articolano in: insediamenti urbani e periurbani, centri esterni, insediamenti minori e insediamenti sparsi.
Gli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e gli insediamenti minori sono le parti del territorio su cui insistono insediamenti, esistenti e di previsione, a cui il PRG riconosce i caratteri della complessità urbana, per la presenza di aree significativamente urbanizzate a scopo residenziale, produttivo, ecc., e di servizi pubblici e/o privati.
Gli insediamenti sparsi sono limitate parti di territorio caratterizzate dalla presenza di più manufatti, con funzioni di tipo residenziale o produttive genericamente legate all'agricoltura e localizzate lungo la viabilità pubblica (definite nel PRG approvato nel 2002: insediamenti sparsi).
Per gli Insediamenti del presente articolo, la parte strutturale del PRG detta norme di indirizzo per la parte operativa, a cui è demandata l'articolazione degli insediamenti in zone con la relativa disciplina regolativa.
Nelle tavole del PRG parte strutturale gli Insediamenti sono articolati in: Ambito del centro storico, Insediamenti di interesse storico e ambientale, Ambiti prevalentemente residenziali, Ambiti prevalentemente per attività, Aree per impianti a rischio di incidente rilevante, Ambiti per attrezzature e servizi di interesse territoriale.
Sono rappresentati, a livello strutturale, negli ambiti di cui agli artt.23, 24, 25, 26, 27 e 31.

ART. 8 TERRITORIO EXTRAURBANO

E' costituito dalle aree prevalentemente non urbanizzate, situate al di fuori del "limite tra gli insediamenti e il territorio extraurbano", ricomprese in genere nel Sistema Paesaggistico e ambientale e nel Sistema delle infrastrutture, per le quali il PRG, parte strutturale, detta norme d'uso, di tutela, di valorizzazione e di trasformazione, direttamente applicabili.

ART. 9 GESTIONE DEL PRG

Le varianti al PRG seguono le procedure previste dall'art.32 della LR 1/2015 e sono redatte nel rispetto dell'art. 95 comma 2 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, 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".

CAPO III : SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

ART.10 SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ACCESSIBILITA'

Le specifiche di seguito riportate, laddove contenute nelle cartografie costituenti il PRG, parte operativa, costituiscono prescrizioni per l'attuazione delle previsioni pianificatorie; in particolare riguardano:

1. l'obbligo di osservare allineamenti costruttivi
2. i limiti di edificabilità fuori terra
3. gli edifici da demolire
4. la viabilità interna ai nuovi comparti edificatori
5. i parcheggi privati
6. il vincolo di destinazione per parcheggi, pubblici e privati, all'interno dei comparti
7. l'impianto di alberature, in filari singoli e doppi
8. i percorsi ciclo - pedonali in sede promiscua
9. i percorsi pedonali
10. la destinazione a verde per il decoro urbano (Vdu).

Le aree ricomprese all'interno dei comparti posti in adiacenza della viabilità di PRG ed evidenziate nelle cartografie di PRG parte operativa con apposita ombreggiatura, sono riservate alle opere afferenti al corpo stradale (marciapiedi, aiuole, piazzole bus, ecc.).

Nell'ambito dei Piani attuativi e dei PdC relativi a nuove edificazioni deve essere verificata ed in generale garantita la piena accessibilità agli spazi pubblici (strade e marciapiedi; aree verdi; servizi…) ed agli edifici privati oggetto del Piano o del Titolo abilitativo. A tal fine dovrà essere redatto un elaborato grafico specifico, in cui, a partire da un'area esterna al comparto di almeno 100 metri, siano descritti gli accorgimenti progettuali per rendere i suddetti spazi pubblici e privati pienamente accessibili. Dovranno altresì essere opportunamente elaborate specifiche norme, nell'ambito delle norme di attuazione del Piano attuativo.

Nel rispetto dell'art. 21 del Regolamento del Sistema di Videosorveglianza per la Sicurezza approvato con DCC n. 96/2015, "per tutte le nuove lottizzazioni, nelle quali le strade vengono classificate strada privata ad uso pubblico sarà obbligo per il lottizzante, predisporre un sistema di video sorveglianza compatibile con la piattaforma comunale, che sorvegli l'ingresso e l'uscita della strada."

ART. 11 COMPARTO

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione, si deve intendere per comparto, ogni area delimitata nella cartografia di PRG e oggetto di una specifica classificazione normativa, con relativo indice edificatorio, cui è attribuita una delle destinazioni d'uso dei suoli riportate nelle legende della cartografia medesima, parte strutturale e parti operative, nonchè nelle legende degli strumenti urbanistici attuativi.

ART. 12 CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi volti alla conservazione o trasformazione degli organismi edilizi e degli insediamenti appartengono alle seguenti categorie:

- opere interne alla singola unita' immobiliare, ai sensi dell'art.7 comma 1 lett. g) della L.R. 1/2015;
- manutenzione straordinaria, dell'art.7 comma 1 lett. b) della L.R. 1/2015;
- restauro e risanamento conservativo, dell'art.7 comma 1 lett. c) della L.R. 1/2015;
- ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.7 comma 1 lett. d) della L.R. 1/2015, con o senza modifiche della sagoma
- ampliamento: interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. e) della L.R. 1/2015;
- ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. f) della L.R. 1/2015;

Tutti i riferimenti presenti nel TUNA relativi alle tipologie di intervento dell'art.31 della legge 457/78, devono intendersi ricondotti alle tipologie previste nell'art. 7 comma 1 della L.R. 1/2015.

ART. 13 DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso dei suoli sono quelle riportate nella legenda della cartografia di PRG, parte strutturale e parti operative, nonchè nelle legende degli strumenti urbanistici attuativi approvati.
Il PRG classifica le destinazioni d'uso degli edifici, comprensive dei servizi strettamente connessi alle stesse, nel modo seguente:

residenze

1. abitazioni
2. case albergo (case per anziani con o senza assistenza sanitaria)
3. residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, case per ferie, centri soggiorno studi, case religiose di ospitalità ecc.)
4. alloggi di servizio

direzionale

5. pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
6. sedi di imprese finanziarie (banche, assicurazioni)
7. uffici privati (sedi di società commerciali, agenzie, studi e laboratori professionali e simili)

esercizi pubblici e commerciali

8. esercizi di ristorazione (ristoranti, bar, birrerie, e simili)
9. esercizi alberghieri
10. attività ricettive extralberghiere
11. esercizi commerciali, di vicinato/di media struttura/di grande struttura (ivi compresi sportelli bancari ed assicurativi, farmacie ed uffici postali)
12. servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria) e strutture multisala per proiezioni cinematografiche, ove espressamente previsto.
13. mercati
14. esercizi commerciali all'ingrosso e depositi

servizi pubblici e attività di interesse generale

15. servizi socio-sanitari, del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
16. servizi educativi per l'infanzia (asili nido, centri per bambini, centri per bambini e famiglie e spazi gioco)
17. università
18. istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
19. istruzione di grado inferiore (scuole materne, elementari e medie)
20. istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
21. biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
22. teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
23. edifici per lo sport (stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili)
24. enti privati senza fine di lucro
25. edifici per il culto
26. mercati generali e mattatoi
27. cliniche veterinarie e centri zoofili
28. presidi locali di pubblica sicurezza e militari
29. caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, ecc.)
30. prigioni e riformatori
31. cimiteri

attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici

32. stazioni per servizi di trasporto
33. parcheggi pubblici
34. autorimesse private
35. distributori di carburante
36. impianti tecnologici (per il cablaggio urbano, stoccaggio-trattamento-smaltimento rifiuti, depuratori, trasformazione-distribuzione energia elettrica, stoccaggio-trattamento-distribuzione gas, captazione-trattamento-distribuzione acqua)

attività produttive

37. laboratori artigianali (compresi quelli insalubri di 2^ classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)
38. laboratori artigianali insalubri di 1^ classe
39. laboratori artigianali insalubri di 2^classe
40. industrie (comprese quelle insalubri di 2^ classe come al punto 37)
41. industrie insalubri di 1^ classe
42. industrie insalubri di 2^ classe
43. attività produttive ad elevato contenuto tecnologico

44. edifici ed impianti per allevamenti industriali
45. impianti fissi per l'estrazione e la lavorazione degli inerti
46. impianti produttivi a rischio di incidente rilevante

attività agricole

47. edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli ed annessi agricoli (frantoi, mulini, cantine, rimessaggio macchine ed attrezzi agricoli, magazzini per lo stoccaggio e commercializzazione prodotti agricoli, silos, fienili, piccole stalle)
48. edifici ed impianti per l'attività agro-zootecnica (stalle, pollai, porcilaie, …)
49. serre permanenti
50. tettoie, chiuse ed aperte

Il PRG classifica, altresì, le destinazioni d'uso degli spazi aperti di pertinenza e per accessori al servizio degli edifici, nel modo seguente:

- a parcheggio
- per spazi verdi a giardino ed orto
- per attrezzature (es. arredi, forni, pozzi, pergolati)
- per impianti sportivi (campetti calcio, tennis, bocce, piscine)

ART. 14 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti ed indiretti ammessi dal PRG sono quelli stabiliti nel Titolo I Capo I del R.R. 2/2015.
Ai sensi dell'art. 140 comma 1 del R.R. 2/2015 per i piani attuativi adottati alla data del 12/11/2008 si applicano i parametri vigenti al momento della adozione. In allegato sono riportati i parametri stabiliti dal PRG del 2002.

ART. 15 DEFINIZIONE DI CORSO D'ACQUA

Ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) ex D.Lgs 490/99 art.146 lett. c) (ex L.431/85), per corsi d'acqua si intendono tutti quelli di cui all'allegato alla DGR 7131 del 22.09.1996.

ART. 16 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI COMPARTO

Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dall'art. 24 del RR 2/2015, la realizzazione di nuovi edifici all'interno delle zone e dei comparti previsti dal PRG devono osservare una distanza minima dai confini di dette zone e comparti pari a m. 3,00. Sono fatti salvi gli interventi di realizzazione di nuovi edifici ricadenti nelle zone A, A*, A**, B, Spu, Fbs-Fbu, Fc, Fe ed Ff. Detta norma non si applica agli interventi previsti con progetti e piani attuativi, presentati in data antecedente al 31/12/2008.
E' comunque ammessa la costruzione in aderenza tra due lotti edificabili aventi destinazioni C, D o a esse assimilabili.

ART. 17 MODALITÀ DI CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

In applicazione di quanto previsto dall'art.139 del R.R. 2/2015 gli indici territoriali e fondiari e gli incrementi di edificabilità espressi in termini volumetrici (mc/mq) nel presente TUNA, vanno ricondotti, dividendo i relativi valori per tre, ad indici ed incrementi di superficie utile coperta (suc) edificabile espressi in termini di superficie (mq/mq). Gli indici trasformati vengono arrotondati per eccesso o per difetto alla seconda cifra decimale. Gli incrementi di edificabilità espressi in termini di percentuale volumetrica vanno trasformati in analoga percentuale di incremento della suc.
Nelle zone agricole il calcolo della suc rimane disciplinato dalla relativa normativa.

ART. 18 MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE COPERTA (suc) E DEL VOLUME

1. Modalità di calcolo della SUC

Le modalità di calcolo della SUC sono quelle stabilite dall'art. 17 del Regolamento Regionale

n.2/2015 e sono recepite ed integrate dal Regolamento Comunale per l'attività edilizia e dal presente TUNA. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e) p.to2), del RR 2/2015, nel calcolo della Superficie utile coperta non sono conteggiati:

- portici, fino ad un massimo del 50% della superficie del piano di massimo ingombro
- logge e terrazze, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del relativo piano.

Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli edfici di nuova costruzione che agli edifici esistenti, come stabilito dall'art. 17 comma 6 del RR 2/2015.

2. Modalità di calcolo dei volumi.

Le modalità di calcolo dei volumi sono stabilite agli artt. 139 e 140 del RR 2/2015.

ART. 19 CORRISPONDENZE DELLE ZONE DEL PRG CON LE ZONE OMOGENEE DI CUI AL D.I. 1444/68 E CON LE SITUAZIONI INSEDIATIVE DI CUI AL RR 2/2015

In riferimento alle zone omogenee del DM 1444/68 ed alle situazioni insediative del Titolo II, Capo I, Sezione IV del RR 2/2015 si assumono le seguenti corrispondenze con le zone del PRG, in base a quanto previsto dall'art.142 del RR n.2/2015:

Zona PRG Parte Strutturale	Corrispondenza DM 1444/68	Corrispondenza RR 2/2015
SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI		
Zone con carattere storico, artistico e/o di paricolare pregio e ambientale **A** - artt. 23 e 24	**A**	Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale - art. **92**
Aree trasformabili del Centro storico **At.Cs** n.ri **1**, **3** e **6** - art. 23 e 109	**A**	Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale - art. **92**
Area trasformabile del Centro storico n.ro **2 At.Cs n° 2** - art. 23	**B**	Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Area trasformabile del Centro storico n.ro **4 At.Cs n° 4** - art. 23	**C**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Area trasformabile del Centro storico n.ro **5 At.Cs n° 5** - art. 23	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per impianti a rischio di incidente rilevante **Dir** - art. 27	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone cimiteriali - art. 32	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE		
Zone di riordino urbanistico **RU** - art. 43	**B** o **C**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94** o Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Insediamenti turistici con rilevanza paesaggistico-ambientale **It** - art. 46	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
SISTEMA DELLA MOBILITA'		
Aeroporti ed eliporti **AE** - art. 93	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Zone Ferroviarie **Ff** - art. 94	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**

Scalo merci **SM** - art. 97	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
INSEDIAMENTI E ATTIVITA'		
Zone con carattere storico, artistico e/o di paricolare pregio e ambientale **A** - artt. 108 e 112	**A**	Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale - art. **92**
Zone di completamento e riqualficazione **BA** - art.113	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Zone residenziali di mantenimento **B0** - art. 116	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Zona PRG Parte Strutturale	**Corrispondenza DM 1444/68**	**Corrispondenza RR 2/2015**
Zone residenziali di mantenimento e riqualificazione **B0/R** - art. 117	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Zone di completamento **B** - art. 118	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Zone di completamento **BC** - art. 119	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Zone per nuovi insediamenti residenziali *C* - art.120	**C**	Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Zone per nuovi insediamenti di margine **Cm** - art.121	**C**	Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici **Cs** - art.122	**C**	Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Zone **Bn** e **Cn** - art.123	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Zone di Ristrutturazione **R** - art.124	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94** o Insediamenti produttivi e per servizi dismessi - art. **97**
Comparti edificatori residenziali **CE** - art. 125	**C**	Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Zone a Parco privato attrezzato **PprA** - art. 126	**F**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone a Parco e/o verde privato **Ppr** - art. 127	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Parcheggi privati **P** - art. 128	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Zone residenziali unitarie **ZR** - art. 129	**C**	Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - art. **95**
Edifici isolati **Is** - art. 130	**B**	Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - art. **94**
Aree centrali a funzione intergrata ed aree di riqualificazione urbana **Ac.fi** - **Ae.r** - art. 134	**B** o **C**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**, o Insediamenti produttivi e per servizi dismessi - art. **97**
Zone per Servizi Generali **Sg** - art. 140	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**

Zone per Servizi di interesse Privato **Spr** - art. 141	**B** o **C**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Insediamenti Commerciali a grande struttura di vendita **IC** - art. 142	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Insediamenti Commerciali a media struttura di vendita **Ic** - art. 143	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Insediamenti Ricettivi Turistici **Ir o IR** - art. 145	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Insediamenti Ricettivi all'aria aperta **IRC o IRV** - art. 147	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zona PRG Parte Strutturale	**Corrispondenza DM 1444/68**	**Corrispondenza RR 2/2015**
Aree per sosta attrezzata **Sa** - art. 148	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per attività **D1** - art. 150	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per attività **D2** - art. 151	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per attività **D3** - art. 152	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per attività **D4** - art. 153	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per attività **D5** - art. 154	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per attività **D6** - art. 155	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per allevamenti industriali **D8** - art. 157	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone di promozione di industrie agro-alimentari **D9** - art. 158	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo **D10** - art. 159	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
Aree incluse nel piano comunale per insediamenti produttivi (P.I.P.) **Dn** - art. 161	**D**	Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione - art. **96**
DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI		
Aree per grandi infrastrutture per parcheggio **Fa** - art. 164	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per l'istruzione superiore ed universitaria **Fbs**, **Fbu** - art. 165	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per la salute e l'assistenza **Fc** - art. 166	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per parchi urbani e territoriali **Fd** - art. 167	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per attrezzature per lo sport **Fe** - art. 168	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**

Aree per infrastrutture ed attrezzature tecniche **Ff** - art. 169	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune **Spu** - art. 171	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport **Ppu** - art. 172	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**
Parcheggi **P** - art. 173	**F**	Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo - art. **91**

Parte Seconda

DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I : SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

CAPO I - GENERALITA' E REQUISITI

ART. 20 GENERALITA'

1. La disciplina di PRG relativa al Sistema insediativo e dei Servizi ha la finalità di favorire lo sviluppo ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile dell'insediamento, attraverso un complesso di norme di indirizzo per la parte operativa del PRG.

2. Il Sistema insediativo e dei servizi si articola nelle seguenti componenti:
   - AMBITO DEL CENTRO STORICO URBANO
   - INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
   - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
   - AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI E PER SERVIZI PRIVATI
   - AMBITI PER ATTREZZATURE E SERVIZI
   - SPAZI APERTI URBANI

3. Nel presente titolo è dettata la disciplina strutturale, di indirizzo per la parte operativa, per gli insediamenti urbani e periurbani, i centri esterni, gli insediamenti minori e aggregati sparsi di cui all'art. 7 comma 3.

Il Centro Storico, per la sua complessità funzionale ed autonomia fisico-formale, costituisce un ambito unitario.

ART. 21 REQUISITI QUALI-QUANTITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI

Il dimensionamento degli insediamenti previsti dal PRG parte operativa è condotto di norma, ovvero in via orientativa e non vincolante, per ogni Unità Urbanistico-Territoriale di cui all'art. 5, attraverso la definizione dei requisiti quantitativi e qualitativi degli insediamenti definiti 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.
Tali tabelle costituiscono parte integrante delle presenti norme.

I limiti di densità edilizia e altezze massime degli edifici da osservare nelle disposizioni generali contenute nel PRG parte operativa, nonché per l'attuazione degli interventi previsti agli articoli 165, 166, 168, 169 e 171 del presente TUNA sono i seguenti:

	Densità territoriali max.	Altezze max. degli edifici
Sistema urbano a configurazione metropolitana:	AT 1,2,3: 4,50 mc/mq AT 4,5,6,7,8: 3,00 mc/mq	m. 30,00 m. 22,00
Sistema dei centri esterni	1,5 mc/mq	m. 15,00
Sistema degli insediamenti minori	0,75 mc/mq	m. 9,50

Inoltre, le previsIoni della parte operativa del PRG devono:

- articolare gli ambiti per attrezzature e servizi di interesse territoriale, indicatI nelle planimetrie del PRG parte strutturale, nelle tipologie di servizi previste all'art. 84 della RR 2/2015, rispettando le quantità minime indicate nell'All. 6 alla relazione del PRG, parte strutturale;

- garantire il reperimento degli standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali e per le aree destinate ad attrezzature di interesse comunale, nel rispetto delle quantità minime indicate nell'All. 6 alla relazione alla parte strutturale del PRG che, pertanto, costituisce parte integrante delle presenti norme; sono ammesse compensazioni tra UUT limitrofe.

Nelle zone di trasformazione finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo Capo 3, anche ai sensi della DCC 15/2011, gli indici massimi consentiti sono quelli di cui all'art. 29.

ART. 22 PARAMETRI ECOLOGICI E DI VERIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG, parte operativa, ed i piani attuativi sono redatti in coerenza con gli obiettivi di tutela, uso, valorizzazione e gestione del paesaggio e delle risorse ambientali indicati nella Relazione del PRG, parte strutturale.
Le previsioni operative e attuative devono essere, altresì, verificate in riferimento ai seguenti elementi e parametri: zonizzazione e clima acustici; apparato protettivo; sistema delle infrastrutture fognarie; compatibilità igienico-sanitaria; zonizzazione geologico-tecnica; microzonazione sismica e indirizzi e normative del PAI.
Le condizioni specifiche di riferimento sono indicate, per ogni Unità di paesaggio e/o per ogni Unità urbanistico-territoriale, nella Relazione del PRG, parte strutturale, nella tavola dello Zoning geologico-tecnico, di cui al successivo art.91 e nella cartografia di zonizzazione acustica approvata dal Consiglio Comunale ai sensi della L. 447/95.

CAPO II - INSEDIAMENTI

ART. 23 AMBITO DEL CENTRO STORICO URBANO (capoluogo) ED AREE TRASFORMABILI At.Cs.

L'ambito del centro storico urbano, identificato nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, è costituito dalle aree di importanza storico-monumentale (zona omogenea A di cui al D.I. n.1444/68) e da quelle destinate all'istruzione superiore ed universitaria ricomprese all'interno delle "mura urbiche", nonché dai grandi parcheggi pubblici, anche di scambio, ad esso pertinenti.
Nell'ambito del Centro Storico ricadono altresì le seguenti aree poste all'esterno delle "mura urbiche":
- l'area di Monteripido e di S.Matteo degli Armeni
- la piazza e l'area dell'ospedale di Monteluce, l'area del c.d. "Toppo di Monteluce" e via Brunamonti
- l'area di Via Enrico dal Pozzo
- il complesso di S. Costanzo
- il complesso edilizio di S. Giuliana
- le aree poste tra le vie F.di Lorenzo, Cacciatori delle Alpi, XX Settembre e B. Orsini, via Pellas.
- l'area di via O.Antinori e di via P.Pellini
- l'area c.d. di "Fuori Porta dell'Elce"

Le zone At.Cs. n.ri 1 (Carceri), 3 (Morlacchi) e 6 (Pincetto), di seguito disciplinate, appartengono alla zona omogenea "A", di cui al D.I. n. 1444 del 2.4.68, mentre le zone At.Cs. n.ri 2 (Monteluce), 4 (Canapina) e 5 (S. Anna), non appartengono a detta zona omogenea "A".

A tale ambito, oltre al carattere di insediamento unitario, sono attribuite le funzioni di centro delle funzioni pubbliche istituzionali, delle attività culturali, delle attività rare e specializzate, ivi comprese quelle ricettive, commerciali ed artigianali, unitamente a quella residenziale.
Le azioni pianificatorie sono tese a favorire l'equilibrata presenza ed integrazione delle suddette funzioni, nel rispetto dei seguenti obiettivi e parametri urbanistici:

1. mantenimento e potenziamento delle funzioni residenziali;
2. mantenimento e potenziamento delle attività commerciali al minuto e per pubblici esercizi e delle attività artigianali compatibili con la residenza;
3. soddisfacimento delle esigenze legate alla presenza e permanenza nel Centro Storico di istituzioni quali Comune, Provincia, Regione, Prefettura, Amministrazione della Giustizia, Università, Soprintendenze e Archivio di Stato;
4. valorizzazione di tutto il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico;
5. il mantenimento delle funzioni formative e di quelle ricettive, è favorita attraverso il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici utilizzati a tale scopo;
6. gli spazi verdi esistenti, sia pubblici che privati, sono tutelati;
7. l'accessibilità è garantita tenendo conto del carattere del Centro Storico come centro di gravitazione territoriale, a livello regionale, attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e delle infrastrutture per il trasporto in sede propria, tenendo conto anche dell'obiettivo di rivalorizzazione socio-economica dei borghi medioevali.

Nella zona A del centro storico sono ammessi gli interventi previsti all'art. 64 dellla LR 1/2015 ed all'art. 92 del RR 2/2015.
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 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.

Nell'ambito del perimetro del centro storico nella Cartografia generale del PRG PS sono individuate n.6 Aree trasformabili (At.Cs), la cui normativa è definita nel PRG Parte operativa (art.109) secondo i seguenti parametri e indirizzi:

AREA	DESTINAZIONI D'USO	PARAMETRI E PRESCRIZIONI
At.Cs.1 Carceri	Sono ammesse tutte le destinazioni ammesse nei centri storici ai sensi dell'art. 66 comma 2) della LR 1/2015.	Recupero: - del complesso del carcere femminile, con interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015; - del complesso del carcere maschile, con interventi di cui alle lettere a), b), c), d) e f) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015 e la realizzazione di max. n. 2 piani f.t. ricavati tra i "raggi" dell'edificio principale. Ulteriori incrementi volumetrici per corpi tecnici, scale, ecc., sono realizzati con corpi di fabbrica aventi altezze max. non superiori a quelle, misurate in gronda degli edifici ai quali vengono ad integrarsi.

AREA	DESTINAZIONI D'USO	PARAMETRI E PRESCRIZIONI
At.Cs.2 Monteluce	Mix funzionale articolato in % della S.U.C. ammessa nelle aree di cui ai punti 1 e 3: - min. 30%, max. 43% per abitazioni di cui al p.to 1 art. 130; una quota non inferiore al 25% della SUC destinata ad abitazioni deve essere riservata ad edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata - min. 5%, max. 30% per direzionale di cui ai p.ti 6,7,8 art.13 - min. 10%, max. 35% per esercizi pubblici e commerciali di cui ai p.ti 9,12,13,14 art.13, nonché di laboratori artigianali di cui al p.to 37 art.13 - min. 40%, max. 55% per: - servizi pubblici e attività di interesse generale, p.ti 16,17,18,19,20,21,22, - 23,24 art.130; - residenze collettive, p.to 3 art.13; - esercizi alberghieri, p.to 10 art.13; - uffici per servizi socio-sanitari; tra le destinazioni sopra indicate sono obbligatorie: un presidio sanitario; un centro congressi; alloggi per studenti con posti letto in numero non inferiore a 100 e non superiore a 300. Eventuali modifiche al mix funzionale possono essere effettuate con le modalità di cui all'art. 103 della LR 1/2015	1. Negli edifici ricadenti nell'area interna alla zona At.Cs2 indicata, nella tav. A1 del PRG parte operativa, con apposito tratteggio sono ammessi, anche in assenza del piano attuativo di cui al successivo punto 3, gli interventi di cui alle lett. a,b,c,d, comma 1 dell'art.3 del DPR n. 380/2001; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui ai punti 6,7,8,16,20,21,22,24 dell'art. 130. 2. Nell'edificio per il culto della Madonna Salute degli Infermi, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lett. a,b,c, comma 1 dell'art. 7 della LR 1/2015. 3. Per le altre aree ed edifici ricadenti all'interno della zona At.Cs2, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica; la SUC ammessa, comprensiva di quella relativa agli edifici di cui al precedente punto 1, è pari a mq. 65.000; la volumetria da realizzare non può, in ogni caso, essere superiore a quella demolita. Il piano attuativo di iniziativa privata, esteso all'intera At.Cs2, dovrà: - essere redatto sulla base degli esiti di un concorso internazionale di idee, bandito dal soggetto attuatore; - valutare e proporre tutti i possibili interventi di adeguamento della viabilità perimetrale alla zona At.Cs2, per migliorare la mobilità pubblica e privata nell'area di Monteluce; - stabilire le altezze max. degli edifici; per le residenze tali altezze non potranno essere superiori a m. 16,00; - prevedere la massima pedonalizzazione degli spazi aperti ricadenti all'interno del comparto, prevedendo non meno del 90% dei parcheggi in piani interrati; - reperire tutte le aree per standard di cui agli artt. 60 e 61 LR 27/2000 e art. 26 LR 31/97; un'area, determinata sulla base dello standard 8 mq/ab, è ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici di cui all'art. 122. E' prescritta la produzione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della Legge Quadro 447/95. Il piano attuativo di cui sopra potrà, facoltativamente, essere esteso all'area limitrofa classificata tra le grandi infrastrutture per parcheggi al fine di garantire la realizzazione di una piazza pubblica sul lastrico solare della struttura esistente; in tal caso: a) la SUC ammessa nella At.Cs2 è incrementata di mq. 1.000; b) il p.a. è adottato e approvato in variante al PRG parte operativa, per attribuire la destinazione d'uso a piazza pubblica del lastrico solare di detta struttura e nuove destinazioni d'uso compatibili, per i piani sottostanti.
At.Cs.3 Morlacchi	Biblioteca Universitaria e servizi connessi	E' ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente con incremento della volumetria esistente nei limiti di cui al D.I. 1444/68 per le zone omogenee A.
At.Cs.4 Canapina	Edificio polivalente con destinazione a parcheggio pubblico e autorimesse private e, nei limiti min. del 30% e max. del 40% della S.U.C. complessiva dell'edificio, per residenze e per attività con esse compatibilili, tra cui una quantità minima del 20% e massima del 40% per pubblica amministrzione. Nelle more della realizzazione dell'edificio polivalente è ammessa la destinazione d'uso a parcheggio pubblico, su due piani di cui uno in elevazione.	Il nuovo edificio è realizzato nel rispetto della densità fondiaria max. di 3,50 mc/mq. La distanza min. del volume fuori terra da via P. Pellini è pari a m. 15,00; E' prescitto: - il ripristino della via Tornetta come percorso pedonale; - la salvaguardia delle vedute del Centro Storico dagli spazi pubblici circostanti articolando, a tale scopo, le altezze max. dell'edificio; - la destinazione delle coperture ad area prevalentemente pedonale ed integrata con il parco della canapina. E' prescritta la produzione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della Legge Quadro 447/95

AREA	DESTINAZIONI D'USO	PARAMETRI E PRESCRIZIONI
At.Cs.5 S.Anna	Sede FCU, percorso meccanizzato e piazza pedonale	Gli interventi ammessi sono quelli approvati con apposita Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 3 del DPR 18.4.94 n.383 (pubbl. Com. di Perugia n. 206 /98), ferma restando la possibilità di modificare il mix funzionale
At.Cs.6 Pincetto		**Disciplina strutturale** Nell'ambito della At.Cs. 6 è ammesso il recupero e la ristrutturazione edilizia dell'edificio denominato Mercato Coperto, ivi inclusa la ristrutturazione e ampliamento delle strutture presenti sulla terrazza per una SUC complessiva di 800 mq. E' ammessa, altresì, la realizzazione di strutture leggere in legno e metallo per attività di tipo mercatale, reversibili e di alta qualità architettonica, per una SUC massima di mq. 200. Gli interventi da effettuare sono condizionati al preventivo parere favorevole della Sprintendenza Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria (MIBACT) e nel rispetto dei requisiti previsti dall'art.92 comma 2 del Regolamento Regionale n. 2/2015 (realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli insediamenti). Qualora l'ipotesi progettuale dovesse prevedere opere di scavo si prescrive: - l'attivazione di un monitoraggio della stabilità dell'area che dovrà proseguire nelle fasi di realizzazione delle opere; - la regimazione delle acque dovrà essere effettuata già durante le fasi di cantiere convogliando le acque nei sistemi di smaltimento presenti nella zona; - sarà necessario posizionare strumenti di monitoraggio in corrispondenza delle fondamenta degli edifici di monte allo scopo di rilevare eventuali cedimenti legati alle opere di scavo previste dal progetto; - gli eventuali scavi dovranno essere eseguiti in modo graduale; - la progettazione esecutiva e il calcolo strutturale dovranno seguire quanto riportato nelle NTC '08 anche in relazione alla scelta dei coefficienti di sicurezza.

Modalità attuative delle zone at.cs

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera area perimetrata in cartografia, fatte salve prescrizioni diverse.

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.

La classificazione di tali insediamenti, in base alle suddette tipologie, viene riportata nell'elenco seguente:

Nuclei Urbani: 6.Rancolfo e Burello – 13.Tavernacce – 15.La Bruna – 30.Colle Umberto – 57.Pantano di Parlesca – 67.Chiesa e Castello Ponte Pattoli – 68.Forra Ponte Pattoli – 69.Santa Maria Ponte Pattoli – 70.Braccesca Ponte Pattoli – 75.Villa Pitignano – 78.Casa del Diavolo – 84.Colombella Bassa – 86.Piccione – 88.Fratticiola Selvatica – 94.Olmo – 98.Lacugnano – 100.San Sisto – 104.Montebello – 109.San Faustino – 111.San Manno Ferro di Cavallo – 112.Santa Lucia – 114.Ponte d'Oddi Castagno – 115.San Marco - 116.San Marco – 117.San Marco – 120.Ponte Rio – 128.Stazione Ponte Felcino – 129.Centro Ponte Felcino – 132.Bosco – 137.Ripa – 138.Pianello – 139.Sant'Egidio – 141.Ponte Valleceppi – 142.Pretola – 143.Villa degli Azzi Casaglia – 149.Collestrada – 152.Via Pontevecchio Ponte San Giovanni – 153.Via Primavera e Manzoni Ponte San Giovanni – 154.Via Volumnia Ponte San Giovanni – 155.Pieve di Campo – 158.Mugnano – 160.Fontignano – 176.Castel del Piano – 178.Pila – 184.Monte Corneo – 186.Colonetta di Montebello – 191.San Fortunato della Collina – 196.San Martino in Campo – 198.Santa Maria Rossa – 199.San Martino in Colle – 200.Sant'Enea – 204.Piaggia Colombata;

Centri Minori: 5.Pietramelina – 9.Valcaprara – 16.Castiglione Ugolino – 20.San Giovanni del Pantano

– 22.Murlo Vecchio o Caminata – 26.Pieve San Quirico – 31.Maestrello – 32.Compresso Vecchio – 33.Pieve Petroia – 44.San Lorenzo della Rabatta – 48.Migiana di Monte Tezio – 49.San Lorenzo di Monte Nero – 60.Solfagnano – 61.San Silvestro – 62.San Francesco Civitella Bennazzone – 64.Morleschio – 73.Cordigliano – 91.Castel D'Arno – 93.Fontana – 101.Sant'Andrea delle Fratte – 103.Ponte della Pietra – 108.Prepo – 118.Cenerente – 122.Cava della Breccia – 123.Santa Petronilla – 131.Pieve Pagliaccia – 136.Civitella d'Arna – 140.Lidarno – 163.Monte Petriolo – 167.San Martino dei Colli – 168.Poggio delle Corti – 170.Pilonico Materno – 172.Bagnaia – 175.Mandoleto – 182.Boneggio – 189.San Martino Delfico – 192.Sant'Andrea d'Agliano;
Complessi Unitari: 1.Ascagnano – 2.La Cinella – 3.Sant'Orfeto – 7.Vicolo Rancolfo – 10.Coltavolino – 14.Parlesca – 17.Rancale (Villa) – 19.Castello di Antognolla – 21.Pantano – 23.Palazzo Guglielmi – 25.Castello della Pieve – 27.Bagnara – 28.Castel San Giuliano – 29.Villa del Cardinale e Badia – 34.Compresso Nuovo – 35.Castellaccio di Canneto – 43.Villa Oscano – 52.Santa Croce di Monte Bagnolo – 53.San Matteo di Monte Pacciano – 54.Castello di Monte Nero – 56.Villa Bartoccini o Casa Carbone – 58.Villa Bennicelli – 63.Abbadia Celestina – 65.Rustichelli – 71.Villa Bracceschi Ponte Pattoli – 76.Villa Passo dell'Acqua Relais San Clemente – 77.Villa Taticchi Ramazzano – 79.Villa Cianelli Casa del Diavolo – 80.Carestello – 81.Abbazia di Monte Labbate – 82.Castello di Ramazzano – 83.Villa Florenzi Colombella Alta – 85.Farneto – 90.Castello di Pilonicaccio – 92.Villa Cesaroni Fontana – 95.Villa Rizzoli – 96.Santa Sabina – 97.Villa Pantano - 99.Castello di San Sisto – 102.Villa Burattini – 105.Villa Monti San Proto e Giacinto – 106.Murelli Villa Faina Palazzo – 113.Villa Sperandio – 119.San Marino – 121.Villa Podiana – 124.Villa Ruspoli – 125.Villa Monticelli – 126.Villa Valvitiano – 127.Villa Bunucci – 130.Molino Torre – 133.Casa Pasqua – 134.Montescosso – 135.Monterotondo – 144.L'Istituto Casaglia – 146.Villa Collins Villa Montevile – 147.Villa Peano – 148.Villa Baldeschi – 150.Osteria di Collestrada – 151.Villa Pucci Collestrada – 156.Villa Melarancio – 157.Villa Baglioni – 159.Castello di Fontignano – 164.Villa Rossi Scotti Chiostro – 169.Villa Poggiolo – 171.Villa Montefreddo – 173.Villa Il Palazzo – 174.Villa Gallenga Mandoleto – 177.Villa Monaldi Pila – 180.Castello di Sant'Andrea delle Fratte – 183.San Vetturino – 185.Villa Donini Ferretti – 187.Osperellone di Montebello – 188.Villa Alfani – 190.Villa Spinola – 197.Villa Donini Ferretti San Martino in Campo – 201.Villa De Angelis Sant'Enea – 202.San Bevignate – 203.Montemorcino;
Aggregati Rurali: 4.Col Francesco – 8.Casimincio – 11.Macinara – 12.Loretuccio – 18.Rancale – 24.Pegliola – 36.Romitorio – 37.Colognola – 38.Case Pepparello – 39.Tezio Vecchio – 40.La Pievuccia – 41.Castellaccio di Oscano – 42.Oscano - 45.Podere Casetola – 46.La Forcella – 47.Fontenuovo di Monte Tezio – 50.Valbiancara – 51.Rubbiano – 55.Montazzane di Monte Bagnolo – 59.San Bartolomeo – 66.La Fratticiola – 72.Palazzo Giardino Ponte Pattoli – 74.Corbine di Mezzo – 87.Palazzo di Giulio Piccione – 89.San Giustino Piccione – 110.Gualtarella – 145.Santa Maria Maddalena di Monterone – 161.Valle Monaci – 162.Osteria Vecchia di Fontignano – 165.Piscina – 166.Palazzo Mancino – 179.Il Chiostro – 181.Ponte della Pietra Casa Poggio – 193.Case Faloia – 194.Romano di Sopra – 195.Romano di Sotto.

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 zone 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 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.

2. **Indirizzi per le zone BA.**
Il PRG Parte operativa perimetra le zone edificate limitrofe ai centri storici, non aventi caratteri di interesse storico culturale, come zone BA, con l'obiettivo di favorirne la riqualificazione ed il completamento in armonia con il contesto storico e paesaggistico circostante.

Le destinazioni d'uso degli edifici ricadenti nelle zone BA sono, in linea generale, quelle ammesse nelle zone "A". Il PRG parte operativa può specificare le destinazioni d'uso ammesse nelle zone BA, differenziandole in relazione alla diversa classificazione degli insediamenti di interesse storico-ambientale.
In tali zone sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015.
Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, tesi alla demolizione degli edifici contrastanti con i valori storico-ambientali degli insediamenti ricompresi nelle zone A e A* di cui art. 111.

Il PRG Parte Operativa invidua gli ambiti BA in cui, per il contesto paesaggistico in cui sono inseriti, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con ampliamenti della volumetria nella misura massima del 20%. In tali ambiti, che il PRG parte operativa perimetra come BA0, sono ammesse sopraelevazioni solo nei casi in cui l'altezza dell'edificio ampliato, o ricostruito, risulti minore o uguale all'altezza dell'edificio più alto tra quelli, presenti nella stessa zona BAo, direttamente confinanti con esso.

In tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
- non sono ammesse alterazioni apprezzabili del profilo naturale del terreno;
- i muri di contenimento, di sottoscarpa, ecc. non possono avere altezze superiori a 60 cm.;
- non è ammesso l'uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane e di portici aggettanti;
- le porte, le finestre e i finestroni debbono avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici rurali umbri; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
- i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di intonaci a base di calce; le tinteggiature sono realizzate con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole di laterizio naturale;
- i canali e le calate devono essere realizzati in lamiera zincata verniciata o in rame.

3. **Indirizzi per le zone Er.**
Il PRG parte operativa, nell'ambito degli sviluppi Sv, perimetra le zone agricole di rispetto Er, con la finalità di protezione delle visuali da e verso gli insediamenti di interesse storico e ambientale.
In dette zone è vietata la costruzione di nuovi edifici, mentre è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente con limitati ampliamenti, in ragione del valore paesaggistico assunto all'interno dell'ambito di interesse storico-ambientale. All'interno, del perimetro degli Sviluppi storici la parte operativa del PRG può precisare e modificare le perimetrazioni delle zone ER in essi individuate, solo se incluse dentro detti ambiti "Sv (n)", senza che venga pertanto modificato il perimetro dell'ambito stesso e comunque non vada ad interessare aree sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs.42/04 o aree di particolare interesse naturalistico ambientale.

ART. 25 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia generale del territorio comunale del PRG Parte Strutturale, gli insediamenti prevalentemente residenziali, esistenti e in corso di attuazione, gli insediamenti di nuova urbanizzazione e le aree a standards di livello locale. Il PRG parte operativa articola gli ambiti prevalentemente residenziali in zone secondo gli indirizzi di cui ai successivi punti 1 e 2 e con riferimento ai limiti massimi di cui al precedente art. 21 “requisiti quali-quantitativi degli interventi”.

1. Per gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e in corso di attuazione è previsto il mantenimento delle attuali morfologie insediative e densità territoriali medie, nonchè interventi di completamento e razionalizzazione dei tessuti edilizi, delle aree e dei volumi.

   La parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:
   a) zone residenziali di completamento
   b) zone residenziali attuate con sistemazioni unitarie
   c) zone residenziali attuate o in attuazione con lottizzazioni convenzionate
   d) comparti edificatori residenziali (attuati)
   e) zone per insediamenti ricettivi, di piccole dimensioni
   f) spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
   g) servizi privati
   h) zone per servizi generali
   i) Zone di trasformazione Urbanistica di cui al capo III edl presente titolo;
   j) Parchi privati attrezzati;
   k) Parchi e verde privato;
   l) Parcheggi privati.
   m) Zone agricole periurbane Ep

   sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni:
   - direzionale
   - esercizi pubblici e commerciali, con esclusione di esercizi commerciali e di grande struttura, mercati, esercizi commerciali all’ingrosso e depositi
   - attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici
   - laboratori artigianali

   Per le zone di cui ai punti a), b), c), d) limiti percentuali massimi delle destinazioni d’uso extraresidenziali di cui al comma precedente, riferiti alle volumetrie ammesse, sono, per i nuovi edifici, pari a:
   20% per le zone con densità territoriale compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq;
   30% per le zone con densità territoriale compresa tra 2,25 e 3,00 mc/mq;
   35% per le zone con densità territoriale maggiore di 3,00 mc/mq. Verificare con operativo
   Per gli edifici esistenti alla data di adozione (22.03.1999) del presente PRG si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%.

2. Gli insediamenti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione sono perimetrati nel prg Parte operativa tenendo conto della necessità di garantire modelli residenziali differenziati, la pluralità del mercato delle aree e la minimizzazione delle nuove superfici da urbanizzare.
   Sono ubicati, di norma, in contiguità agli insediamenti residenziali esistenti previa verifica:
   - della dotazione di impianti tecnologici per l’approvvigionamento idrico ed energetico e lo smaltimento e trattamento dei reflui;
   - della salvaguardia dei crinali e delle sommità dei rilievi percepibili dalla viabilità di interesse sovracomunale.

La parte operativa del PRG, persegue altresì i seguenti obiettivi specifici:
1) la marginatura dell’edificato, se posti a contatto del limite urbano-extraurbano ovvero degli spazi aperti urbani;
2) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi locali, se ubicati in posizione prossima a spazi

pubblici esistenti o previsti dal Piano;
3) il miglioramento generale dell'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico, con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile;
4) l'integrazione dei tessuti edificati con la trama verde, pubblica e privata, attrezzata e naturale;
5) la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da immissioni nell'atmosfera
6) la valorizzazione ambientale e paesaggistica degli elementi naturali esistenti
7) il divieto di formulare nuove previsioni residenziali, ivi compreso l'ampliamento di quelle esistenti, in avvicinamento agli impianti zootecnici ed alle industrie insalubri esistenti.

la parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:
- zone per nuovi insediamenti
- zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici
- zone per nuovi insediamenti di margine
- comparti edificatori residenziali da attuare
- spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
- servizi privati
- zone per servizi generali
- zone per servizi privati
- zone agricole periurbane Ep

Le destinazioni d'uso compatibili e i relativi limiti percentuali sono quelli previsti al precedente punto 1.

ART. 26 AMBITI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA'

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia generale del territorio comunale del PRG Parte Strutturale, gli insediamenti, esistenti, da completare, e di nuova urbanizzazione con destinazioni prevalentemente commerciali, ricettive e produttive, per le quali sono indicati i seguenti obiettivi:
- riqualificazione delle morfologie insediative
- recupero delle aree dismesse
- valorizzazione del patrimonio edilizio con valore di archeologia industriale
- qualificazione degli spazi pubblici e di connessione ecologico-ambientale
- miglioramento dell'organizzazione spaziale interna e delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti
- individuazione di aree nelle quali concentrare attività di servizio alle attività produttive.
- accessibilità dal sistema viario principale di interesse comunale e sovracomunale, anche con idonea viabilità di raccordo che eviti la congestione del traffico;
- qualificazione delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti
- qualificazione dei fronti su spazi pubblici ed in genere aperti

Gli insediamenti di nuova urbanizzazione In linea generale, sono ubicati in contiguità con gli ambiti per attività esistenti a condizione che ne sia verificata e garantita una adeguata accessibilità.
In via generale l'accessibilità per le grandi strutture di vendita deve essere accompagnata da dettagliati studi di simulazione del traffico, che dovranno essere validati a fatti propri dalla Amministrazione comunale.

Negli ambiti prevalentemente per attività esistenti e da completare e di nuova urbanizzazione la parte operativa del PRG, secondo gli indirizzi della "disciplina strutturale del territorio" del presente Tuna e con riferimento ai limiti massimi di cui al precedente art.21 "requisiti quali-quantitativi degli interventi", prevede, in coerenza con quanto stabilito dall'art. 95 della LR 1/2015 di norma, le seguenti zone:
- zone per attività produttive e servizi
- zone per allevamenti industriali;
- zone per lavorazione di inerti;
- zone per attività ricettive;
- parchi privati attrezzati;
- spazi pubblici destinati a verde, servizi e parcheggi di pertinenza delle zone produttive;
- zone per servizi generali;
- zone di trasformazione Urbanistica di cui al capo III del presente Titolo;

- zone agricole periurbane Ep.

Le destinazioni d'uso di tipo residenziale sono ammesse nel limite del 20% delle volumetrie esistenti o di previsione; sono fatte salve diverse disposizioni del PRG parte operativa per l'ambito denominato Settevalli.

Le previsioni di nuovi centri di rottamazione non dovranno essere localizzate nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Non devono, inoltre, essere visibili dalla viabilità panoramica (art.53), e dai punti di belvedere (art. 136, lett. d. del D.Lgs. 42/2004). L'eventuale deroga deve essere motivata e adeguatamente dimostrata.

Disposizioni particolari
1) Nell'ambito posto in loc. Fontignano i parametri edilizi ed urbanistici sono esclusivamente quelli previsti nel progetto relativo all'istanza SUAP n. 2/2015 (approvato ai sensi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/10 e dell'art. 32, commi 6 e 11, della L.R. 1/2015).

ART. 27 AREE PER IMPIANTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE DIR

Sono aree individuate in Cartografia Generale del territorio comunale parte strutturale con la simbologia "Dir", destinate all'insediamento degli impianti a rischio di incidente rilevante di cui al al Decreto Legislativo n.334 del 17 agosto 1999 e D.M 9 maggio 2001 , ovvero aree su cui già insistono impianti con tali caratteristiche.

All'interno di una fascia di m. 200 dal confine del comparto Dir è vietata la realizzazione di nuovi edifici con destinazione residenziale nonché la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento di quelli esistenti. Nella definizione dei piani di sicurezza esterni devono essere previste misure per la riduzione dei fattori di rischio con particolare riguardo alla delocalizzazione degli edifici presenti all'interno della suddetta fascia.

Per gli impianti esistenti non sono ammesse modifiche che determinino incrementi dei fattori di rischio o, comunque, che comportino il passaggio dalla categoria di azienda sottoposta a dichiarazione a quella di azienda sottoposta a notifica ai sensi del citato DPR.
I nuovi impianti all'interno delle aree di cui al presente articolo non possono essere localizzati a distanze inferiori a metri lineari 800 dalle zone residenziali indicate nel PRG.

CAPO III - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 28 INDIRIZZI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il PRG parte operativa può individuare delle zone di Trasformazione urbanistica, finalizzate al recupero ed alla riqualificazione urbana, anche di parti consistenti del tessuto edilizio esistente, o all'insediamento di complessi edilizi aventi carattere di complessità e di molteplicità di funzioni, da favorire anche con il ricorso a meccanismi di tipo premiale.

Dette zone di trasformazione possono assumere le seguenti denominazioni:
- Aree centrali e funzione integrata - Ac.Fi
- Aree esterne di riqualificazione - Ae.r

Al fine di favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio e limitare il consumo di nuovo suolo, anche con riferimento all'art. 72 della LR 1/2015, possono essere individuate aree oggetto di riqualificazione urbana, anche di limitata dimensione da assoggettare alla normativa di tipo premiale di cui al successivo art. 29 e secondo le disposizioni della DCC 15/2011.

ART. 29 INDIRIZZI PER LE AREE CENTRALI A FUNZIONE INTEGRATA (Ac.Fi)

Le Ac.Fi sono zone in cui gli interventi di trasformazione urbanistica assumono un ruolo primario per

l'assetto del territorio urbano e periurbano, in ragione della loro interconnessione con il sistema primario delle infrastrutture per la mobilità di tipo urbano-territoriale e con i servizi generali rilevanti.
Per le zone Ac.fi, che sono perimetrate nel PRG Parte operativa e regolamentate nell'Allegato 2 al presente T.U.N.A. "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica", sono di norma consentite due procedure alternative di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui corrispondono condizioni di trasformabilità differenti relativamente "all'indice di utilizzazione edilizia" e "al mix delle destinazioni d'uso".
Il suddetto Allegato 2, "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica" contiene specifiche prescrizioni, integrative del PRG parte operativa, relativamente alle due procedure, quella "ordinaria" e quella "concertata".

Nel caso di "procedura ordinaria" è consentita la realizzazione di interventi con un indice di utilizzazione edilizia inferiore a quella assentibile nel caso di "procedura concertata", finalizzata anche al perseguimento di obiettivi di rilevanza pubblica da realizzare all'interno dell'area, ovvero in aree di interesse pubblico indicate dall'Amministrazione Comunale poste all'interno delle "Unità urbanistico-territoriali", di cui all'art.6, in cui le aree in oggetto ricadono.

Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici sono ricomprese, nei limiti e con le modalità appresso riportati, nelle seguenti tre classi funzionali:

A) Residenze (R.):
- abitazioni
- case albergo e residence
- residenze collettive, con esclusione di case per studenti
- alloggi di servizio

B) Direzionale e Produttivo (D.P.):
- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi commerciali
- mercati
- esercizi commerciali all'ingrosso
- laboratori artigianali

C) Servizi a livello urbano-territoriale (SUT), aggiuntivi rispetto a quelli necessari per il soddisfacimento degli standards urbanistici di cui agli artt.164, 165, 166, 168, 169, 171 e 173.
- case per studenti
- esercizi alberghieri
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- servizi socio-sanitari
- istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali e simili
- istruzione di grado inferiore
- istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- edifici per lo sport
- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- caserme
- stazioni per servizi di trasporto
- parcheggi pubblici

Nella tabella di seguito riportata sono indicate le tipologie delle destinazioni d'uso ammesse per ogni area, espresse in termini di mix percentuali:

Mix funzionali previsti per le Ac.fi.

Classi Dest. d'uso	MF1 %		MF2 %		MF3 %		MF4 %		MF5 - MF5* %		MF6 %	
	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.
R.	10	0 –20	30	20-40	30	20-40	10	0 –20	50	40-60 40-70*	50	40-50
D.P.	30	20-40	10	0 –20	50	40-60	50	40-60	30	20-40	10	10–20
S.U.T.	60	40-60	60	40-60	20	0 –20	40	20-40	20	0 –20	40	20-40

I mix funzionali possono, eventualmente, essere modificati in sede di variante al PRG Parte operativa

Indici e parametri edificatori
In ciascuna zona Ac.fi. l'entità della edificazione ammessa, espressa in Superficie Utile Complessiva (S.U.C.), é definita in relazione alle condizioni d'uso dell'area ed alla procedura, ordinaria o concertata, scelta.
La volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà immobiliari ricadenti nel comparto stesso, indipendentemente dalle specifiche destinazioni e prescrizioni, normative e grafiche, indicate nelle schede contenute nell'allegato n. 2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".

In caso di procedura ordinaria, i valori massimi di riferimento sono:
- per le aree libere: 1.500 mq di S.U.C. per ettaro di estensione dell'area
- per le aree occupate con funzioni prevalentemente dismesse (con meno del 50% della S.U.C. degli edifici esistenti occupata da funzioni attive al momento dell'adozione del PRG (22.02.1999) 5.000 mq di S.U.C. per ettaro di estensione dell'area
- per le aree prevalentemente occupate con funzioni attive (con più del 50% della S.U.C. degli edifici esistenti occupata da funzioni attive al momento dell'adozione del PRG): 6.500 mq di S.U.C. per ettaro di estensione dell'area. Nel caso in cui tra le funzioni attive da trasferire vi siano almeno n.10 unità immobiliari residenziali, l'indice edificatorio è aumentato del 30%.

In caso di procedura concertata gli incrementi massimi di riferimento dei valori della edificazione ammessa in caso di procedura ordinaria sono:
- per le aree libere: incremento del 200% della S.U.C / ha (4.500 mq S.U.C. / Ha);
- per le aree occupate con funzioni prevalentemente dismesse: incremento del 50% della S.U.C. / ha (7.500 mq S.U.C. / Ha);
- per le aree prevalentemente occupate con funzioni attive: incremento del 50% della S.U.C. / ha (9.750 mq S.U.C. / Ha). Nel caso in cui tra le funzioni attive da trasferire vi siano almeno n.10 unità immobiliari residenziali, l'indice edificatorio è aumentato del 30%.

Procedimenti attuativi
L'attuazione delle previsioni di PRG mediante procedura ordinaria é subordinata all'approvazione, ove possibile, di un piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera zona Ac.fi., e comunque nel rispetto dell'art. 54 della LR 1/2015.
L'attuazione delle previsioni di PRG mediante procedura concertata può essere subordinata alla conclusione di un accordo procedimentale, ai sensi dell'art.11 della legge n. 241/90, nel quale è descritto il contenuto delle scelte, ed alla susseguente approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o mista, con l'assunzione da parte dei proponenti di obbligazioni aggiuntive rispetto agli oneri di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10, finalizzate al perseguimento di sistemazioni territoriali di interesse

pubblico. L'attuazione concertata può anche essere attivata direttamente tramite piano attuativo.
L'entità dell'obbligazione aggiuntiva, i cui parametri di riferimento sono stabiliti nella DCC 15/2011, è proporzionale alla maggiore quantità di edificazione (rispetto a quella prevista in caso di procedura ordinaria) definita in sede di concertazione con il Comune, entro i limiti sopraindicati.
In ogni caso i proponenti devono impegnarsi:

1) a riservare una quota non inferiore al 25 % dell'edilizia residenziale realizzata nell'area ad alloggi da alienare o locare a prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale, mediante convenzioni di cui all'art. 8 della legge n.10/77 e di altre leggi di settore;
2) a partecipare - ove proposto dall'Amministrazione Comunale - a società a partecipazione mista di cui all'art. 12 della legge n.498/92 ed all'art. 17 comma 59 della legge 15 maggio 1997 n.127;
3) se richiesti, a bandire, d'intesa con il Comune, concorsi di idee per l'elaborazione della progettazione urbanistico-architettonica;
4) se richiesti, a predisporre, d'intesa con il Comune, Programmi Urbani Complessi secondo le procedure e con le finalità di cui alla L.R. 11 aprile 1997 n.13.

All'interno dell'area di norma devono essere generalmente reperite tutte le aree necessarie per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali minime di cui agli artt. 85, 86, 87 del R.R. 2/2015; nei comparti in cui si prevedano interventi residenziali di dimensioni inferiori all'insediamento di n. 120 abitanti, le aree per l'istruzione e di interesse comune, non sono obbligatoriamente reperite all'interno del comparto stesso.
Al fine della realizzazione delle previsioni del PRG relative alle singole aree, l'Amministrazione può procedere, in caso di inerzia degli interessati, ad invitare i proprietari delle aree a riunirsi in consorzio, ai sensi dell'art. 23 della legge n.1150/1942. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il Comune procede, con i proprietari che si siano dichiarati disponibili ad aderire al consorzio, alla costituzione di una società mista di cui all'art. 17, comma 5 della legge n.127/97, la quale provvede all'acquisizione, in via bonaria o mediante espropriazione, delle aree dei proprietari non aderenti, al fine di realizzare le trasformazioni urbanistiche previste dal PRG.

Prescrizioni per l'attuazione ordinaria degli interventi
In caso di attuazione con procedura ordinaria, gli interventi devono rispettare le prescrizioni, normative e grafiche indicate nell'allegato n.2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".

Prescrizioni per l'attuazione concertata degli interventi
Nel caso di procedura concertata le prescrizioni di cui al comma precedente hanno valore indicativo; diverse soluzioni possono essere concertate per il perseguimento di sistemazioni urbanistiche migliorative sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici e degli spazi aperti di interesse pubblico. In caso di concertazione la natura delle contribuzioni straordinarie, è posta, per ogni area, in relazione al perseguimento degli obiettivi di qualificazione indicati negli allegati normativi.
Qualora tra i suddetti obiettivi di qualificazione siano indicati interventi o opere pubbliche, gli stessi sono realizzati a cura del Comune avvalendosi delle contribuzioni strordinarie di cui sopra; a scomputo di queste ultime, i soggetti attuatori possono conferire, ove disponibili, le aree necessarie per la realizzazione delle opere.

Prescrizioni per la fase transitoria
Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, per le sole zone Ac.fi. riguardanti ambiti con attività esistenti o dismesse, è ammessa l'attuazione per stralci, previa presentazione di un piano di assetto complessivo esteso a tutta l'area. Detti stralci devono riguardare parti autonomamente funzionali dal punto di vista della accessibilità, dell'allaccio alle reti infrastrutturali pubbliche, oltre ad assicurare una adeguata e funzionale possibilità di recupero delle altre aree ed immobili ricadenti nel perimetro dell'Ac.fi.
L'attuazione dello stralcio o dell'intera zona Ac.fi., può anche avvenire nel rispetto della DCC 15/2011, in variante alle previsioni del PRG per le stesse zone Ac.fi., fermi restando i limiti volumetrici previsti.

Prescrizioni per la valutazione di impatto acustico
Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica devono rispettare le procedure fissate dall'art. 8, commi 3 e 4, della Legge Quadro 447/95.

ART. 30 INDIRIZZI PER LE AREE ESTERNE DI RIQUALIFICAZIONE Ae.r

Il PRG parte operativa può individuare zone che denomina, Aree esterne di riqualificazione (Ae.r,) regolamentate nell'Allegato 2 al presente T.U.N.A. "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica", in cui sono consentite le due procedure attuative previste per le Aree centrali a funzione integrata, di cui all'art.29.
Per le Aree esterne di riqualificazione Ae.r. è prevista la sotto riportata tipologia di mix funzionale, che può essere modificata in sede di PRG parte operativa:

Classi Destinazioni d'uso	Procedura Ordinaria	Procedura Concertata
R.	70%	60/80
D.P.	20%	0/30
S.UT.	10%	0/30

Gli indici, parametri edificatori, procedimenti attuativi e prescrizioni per l'attuazione, ordinaria o concertata, degli interventi sono quelli previsti all'art.29; in particolari situazioni ambientali gli indici edificatori sono ridotti del 15%.

CAPO IV - ATTREZZATURE E SERVIZI

ART. 31 AMBITI PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE TERRITORIALE

Sono ambiti, perimetrati nella cartografia generale del PRG parte strutturale, destinati prevalentemente alle attrezzature di interesse generale, sia pubbliche che private di interesse collettivo, anche ai sensi dell'art. 84 della RR 2/2015.
La parte operativa articola tale ambito nelle seguenti categorie e secondo i limiti di densità Territoriale e di altezza massimi stabiliti all'art. 21:

- Zone per parcheggi di scambio
- Zone per l'istruzione superiore e universitaria
- Zone per la salute e l'assistenza
- Zone per verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali
- Zone per grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo
- Zone per attrezzature tecniche
- Zone per la protezione civile
- Zone per servizi generali
- Servizi pubblici (spu)
- Parchi pubblici (Ppu)
- Infrastrutture e attrezzature per la mobilità di cui al titolo III - capo I

In detti ambiti il PRG parte operativa può perimetrare zone ad attuazione privata, denominate PprA (Parco Privato attrezzato), 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.
La localizzazione delle singole tipologie di attrezzature tiene conto delle condizioni di accessibilità, esistenti e previste, dal sistema viario principale di interesse comunale e sovracomunale, anche con idonea viabilità di raccordo che eviti la congestione del traffico.
Le previsioni di nuove infrastrutture per la raccolta e lo smaltimento di rifiuti e impianti di trattamento di reflui non dovranno essere localizzate nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Non devono, inoltre, essere visibili dalla viabilità panoramica (art. 53), e dai punti di belvedere (art. 136, lett. d. del D.Lgs. 42/2004). L'eventuale deroga deve essere motivata e adeguatamente dimostrata.

Lo smaltimento e/o gestione dei rifiuti dovrà fare riferimento al Piano di Gestione dei Rifiuti, approvato con DCR n. 300/2009.
Nell'ambito prevalentemente per servizi sito in località Centova tra il torrente Genna, la rotatoria e la zona Pcu(2) sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nella zona Spr(20b) di cui all'art. 141 del presente Tuna.

ART. 32 ZONE CIMITERIALI, POZZI E SORGENTI E RELATIVE AREE DI RISPETTO

Nelle cartografie Cartografia Generale del territorio comunale di PRG Parte strutturale sono individuati:
- I cimiteri e i relativi ambiti per l'ampliamento degli stessi;
- I pozzi e le sorgenti destinati al prelievo di acque per l'alimentazione di pubblici acquedotti; all'interno di un raggio di m. 20,00 da questi è possibile la realizzazione di manufatti destinati alla protezione dell'opera di captazione e agli impianti di sollevamento e adduzione.

1. All'interno delle aree di rispetto dei cimiteri, delimitate in cartografia, indipendentemente dalle classificazioni urbanistiche ad esse attribuite dal PRG, è vietata la realizzazione di nuovi edifici; è ammessa la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio del cimitero, quali rivendite di fiori. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015. Gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso di cui sopra sono ammessi solo se previsti dalla disciplina, contenuta nel presente TUNA, relativa alla specifica zonizzazione urbanistica cui gli edifici ricadono. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti sono anche ammesse sistemazioni del terreno per spazi a parcheggio e verde necessari all'eventuale soddisfacimento degli standard urbanistici.
   In ogni caso valgono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. e la legge n. 1428/1956.

   La riduzione delle aree di rispetto dei cimiteri e gli ambiti di ampliamento possono essere approvati con variante al PRG parte operativa. La variante potrà comportare automaticamente la modifica della cartografia del PRG parte strutturale.

2. Come previsto dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, nelle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti utilizzati per l'attingimento delle acque destinate al consumo umano è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
   a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
   b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
   c) spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
   d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
   e) aree cimiteriali;
   f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
   g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
   h) gestione di rifiuti;
   i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radoattive;
   j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
   k) pozzi perdenti;
   l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Qualora per i pozzi esistenti, tali aree di rispetto non risultino individuati in cartografia, ovvero nel caso di individuazione di nuovi pozzi, le disposizioni di cui sopra si applicano ad una fascia avente raggio pari a mt. 200.

CAPO V - SPAZI APERTI URBANI

ART. 33 GENERALITA'

Gli spazi aperti urbani perimetrati nella cartografia genereale del PRG parte strutturale sono aree agricole situate in prossimità degli insediementi esistenti e che rivestono una funzione di tutela paesaggistica, di connessione ambientale con il territorio extraurbano ovvero di marginatura degli insediamenti.
Il PRG Parte strutturale articola gli spazi aperti urbani in zone Pcu (Parco Campagna Urbano), Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico (Epau), ed Ambiti di Margine (AM) secondo i criteri dettati dai seguenti artt. 34, 35 e 36.

ART. 34 PARCO CAMPAGNA URBANO Pcu

Sono aree di interesse paesaggistico ed ambientale a cui è assegnata la funzione principale di conservazione e miglioramento dell'ecologia urbana, anche ai sensi degli artt. 84, comma 1, lett. h) e 91 del RR 2/2015.
La loro perimetrazione è riportata con le lettere Pcu, nella cartografia del PRG Parte strutturale.
La perimetrazione e la normativa del Pcu trova diretta applicazione nella parte strutturale.
Detta perimetrazione può essere modificata, ai sensi dell'art. 32, comma 4, lett. a) della LR 1/2015, nel limite max del 10% della superficie territoriale classificata Pcu.
La disciplina di seguito riportata integra esclusivamente la parte operativa del PRG.

Nelle zone Pcu, oltre all'attività agricola che riveste carattere prevalente, sono ammesse le seguenti attività compatibili:
- attività extralberghiere, comprensive di impianti sportivi all'aperto strettamente legate ad esse;
- esercizi di ristorazione;
- servizi ricreativi e per il benessere fisico;
- cliniche veterinarie e centri zoofili.

Per l'esercizio delle attività compatibili sopra elencate sono consentiti, con permesso di costruire, il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti destinati a residenza e dei loro annessi, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed f), art. 7, comma 1, della LR 1/2015, nonché ampliamenti, anche staccati ma con un unico corpo di fabbrica, aventi le caratteristiche tipologiche ed edilizie previste per le zone Ba dall'art.113, fino ad un limite massimo del 100% dei volumi regolarmente accatastati alla data del 10.12.62 o autorizzati in epoca successiva, e comunque nel limite massimo di volume aggiunto pari a mc. 1.000. Gli ampliamenti sono ammessi previa rimozione di tutti quegli elementi, eventualmente presenti all'interno dell'area di intervento, che determinano forme di degrado paesaggistico-ambientale.
In caso di edificio soggetto a tutela, ai sensi degli artt.67, 68 e 69, l'ampliamento è ammesso esclusivamente mediante la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica staccato, posto nell'area di pertinenza dello stesso ed avente caratteristiche tipologiche e materiali che si armonizzano con l'edificio esistente.
Nelle singole aree di intervento, classificate a parco campagna urbano Pcu, sono altresì ammessi, con permesso a costruire:
- interventi di sistemazione del terreno e di apertura di percorsi ciclabili e/o pedonali;
- recinzioni delle corti degli edifici residenziali esistenti realizzate con reti metalliche e paletti di ferro o legno infissi in fondazioni poste sotto il piano di campagna, previa sottoscrizione di un atto obbligo registrato e trascritto con il quale si assume l'onere della loro rimozione nel caso in cui le stesse vadano ad interferire con le opere pubbliche o di interesse generale previste dal piano attuativo di iniziativa pubblica o mista di cui all'art.34 stesso;
- impianti sportivi destinati all'equitazione, bocce e tennis, esclusivamente nelle aree adiacenti a percorsi ciclo-pedonali realizzati dal Comune. Per impianti aventi la superficie territoriale minima di mq. 10.000, è ammessa la realizzazione di attrezzature, a basso impatto paesaggistico, ad uso spogliatoi, magazzini, uffici e bar per una SUC max. di mq. 500 ed altezza max. di m. 4,50.

Sono inoltre ammesse attività sportive all'aperto e a basso impatto - rivolte al pubblico - quali equitazione, tiro con l'arco, bocce, campi da golf e campi da tennis, nei limiti e con le modalità di seguito

riportati:

A. relativamente alle aree Pcu prive di vincoli di cui al D.Lgs n. 42/2004:
   - in presenza di una disponibilità di terreni, classificati Pcu, aventi una superficie pari ad almeno 8 ettari, è ammessa, previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, la realizzazione degli impianti sportivi sopra indicati da ubicare nel 10% della superficie complessiva interessata ed in posizione tale da minimizzare il loro impatto paesaggistico-ambientale; la rimanente superficie, pari al 90% dell'area interessata dovrà essere destinata ad uso agricolo; tale limitazione non si applica per gli impianti per il golf;
   - per l'ubicazione dei servizi strettamente necessari per l'esercizio delle attività sportive, sono consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti;
   - il piano attuativo dovrà inoltre prevedere:
     1. la riqualificazione, ed eventualmente l'integrazione, della viabilità minore esistente per la realizzazione di itinerari pubblici, ciclo-pedonali e/o equestri, quali tratti di itinerari a scala territoriale già individuati dal PRG;
     2. l'integrazione della vegetazione autoctona esistente secondo dispositivi coerenti con l'assetto morfologico e naturale dei luoghi, potenziando la loro funzione di connessione ecologica e di qualificazione paesaggistica;
     3. la realizzazione di interventi di manutenzione, anche straordinaria, del reticolo idrografico, al fine di garantirne la funzionalità;
     4. spazi a parcheggio, sia pubblico che privato, con posti auto non superiori n.15, idoneamente ambientati con alberature e pavimentazioni permeabili.
B. relativamente alle aree Pcu vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, gli interventi di cui alla precedente lett. A) sono ammessi esclusivamente ove previsti in uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica.

Per l'esercizio di attività produttive e commerciali limitatamente a florovivai si applica la disciplina appositamente prevista per le zone Ep.
Per l'esercizio dell'attività agricola e per i relativi interventi edilizi si applica la relativa disciplina regionale in materia.
I manufatti esistenti (ad esclusione delle serre) regolarmente autorizzati non annessi a residenze, possono essere demoliti e le loro volumetrie utilizzate per realizzare in loco edifici aventi le destinazioni d'uso di cui sopra e le caratteristiche costruttive indicate per le zone di riqualificazione BA, con altezze massime pari a mt. 3,50 ed una SUC max di recupero pari a 300 mq. Gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), ed f), art. 7, comma 1 della L.R. 1/2015. Il progetto deve essere accompagnato da una sistemazione complessiva dell'area.
Con riferimento a detti manufatti è, in alternativa, ammesso che i proprietari presentino al Comune una proposta di demolizione e bonifica paesaggistico-ambientale dei luoghi, senza ricostruzione in sito, e il contestuale utilizzo della volumetria, anche con cambio delle destinazioni d'uso, in altre zone di PRG, disciplinate dalla parte operativa, da individuarsi, a titolo compensativo, con l'approvazione di un piano attuativo in variante alla parte operativa.

Detta possibilità è estesa ad altri immobili esistenti degradati ed incoerenti con le finalità del parco campagna urbano, ancorché non espressamente indicati nella cartografia di PRG all'interno della zona Pcu. In tal caso, l'approvazione del piano attuativo in variante avrà il compito di accertare la suddetta condizione di degrado ed incoerenza degli immobili di cui si propone la demolizione e l'interesse generale al trasferimento della relativa volumetria in altra area urbana.
In tutti i casi, nei piani attuativi sono stabilite le destinazioni d'uso dei nuovi edifici in modo da risultare compatibili al sito indicato ed ai dimensionamenti previsti dal PRG parte strutturale.

Disposizioni particolari

1. Nella zona Pcu ubicata in loc. Pian di Massiano è ammesso un ampliamento volumetrico degli edifici esistenti nella misura complessiva max di mc. 1.000, indipendentemente dalla volumetria dei singoli edifici che vi insistono.
2. Nella zona Pcu ubicata in loc. Centova è ammessa la realizzazione di un'area verde attrezzata da destinare all'uso pubblico, disciplinata da apposita convenzione con il Comune di Perugia sulla base di quanto stabilito all'art.141 (Spr20b).

3. Nella zona Pcu ubicata in loc. Sant'Andrea delle Fratte è ammessa esclusivamente la sistemazione ad Orto urbano. Per Orto urbano si intende un appezzamento di terreno destinato alla coltivazione di ortaggi, frutta e fiori, gestito collettivamente da soggetti organizzati a svolgere funzioni didattico-ricreative rivolte alla stessa comunità (associazioni, fondazioni, scuole, ecc.).
   Il tracciato viario posto a Sud della zona, dovrà essere oggetto di mantenimento.

ART. 35 AREE AGRICOLE URBANE DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE EpaU

Sono aree agricole di particolare valore paesaggistico-ambientale in rapporto al contesto urbano.
Per dette aree la disciplina di seguito riportata riguarda sia la parte strutturale che la parte operativa del PRG.
Sul patrimonio edilizio residenziale esistente sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), comma 1, art. 7 della LR 1/2015, nonché ampliamenti, nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. n. 1/2015.
La costruzione di nuovi annessi, con esclusione di stalle, è ammessa nei limiti e con le modalità di cui all'art.57; i terreni ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04, concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile fermo restando che gli annessi 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 annessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e tenuto conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona.
Non è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli annessi agricoli esistenti, fatti salvi gli interventi previsti all'art. 60, ultimo comma e art. 62.
E' ammessa la realizzazione di serre del primo tipo, di cui all'art. 61.
E' vietato il ricorso alla pratica della fertirrigazione per lo smaltimento dei reflui zootecnici e delle acque di vegetazione dei frantoi oleari.

ART. 36 AMBITI DI MARGINE (AM)

Sono aree agricole residuali che svolgono funzioni di connessione ambientale con il territorio extraurbano, di rispetto delle infrastrutture stradali; di marginatura degli insediamenti. In quest'ultimo caso possono svolgere anche la funzione di cui all'art. 21, comma 2, lett.g) della LR 1/2015.

Il PRG Parte operativa articola gli Ambiti di Margine in: Zone agricole Periurbane (Ep); in Fasce di igiene ambientale e in Pertinenze stradali.
Sono aree a cui viene generalmente assegnata una destinazione d'uso di tipo agricolo, che in sede di Variante al PRG Parte operativa, può essere modificata alle seguenti condizioni:

- trasferimenti di Suc, già previste negli insediamenti di cui all'art. 7, con l'obiettivo di decongestionare aree con previsioni sovradimensionate e/o di difficile attuazione, alle seguenti condizioni:
  a) siano garantite dotazioni territoriali aggiuntive rispetto ai minimi di legge;
  b) il trasferimento di Suc avvenga in aree immediatamente adiacenti agli insediamenti esistenti;
  c) in caso di trasferimenti di Suc a destinazione residenziale, la superficie territoriale/fondiaria della nuova previsione non può essere maggiore del 20% rispetto a quella oggetto di trasferimento (escluse le eventuali dotazioni territoriali aggiuntive);
- trasferimenti di Suc, attuati in base alle disposizioni della DCC n. 41 del 10/04/2017 (Criteri per incentivare la realizzazione di opere pubbliche, la riqualificazione ambientale e l'eliminazione dei detrattori ai sensi della LR. 1/2015 – Allegato 4);
- nuove previsioni insediative ai sensi della LR 1/2015, Titolo II, capo V, sezione II (Premialità per gli interventi nei centri storici).
- nuove previsioni insediative di tipo compensativo ai sensi della DCC 18/2014;
- nuove previsioni di aree per dotazioni territoriali e funzionali di cui al RR 2/2015, titolo II, Sezione III.
- L'indice edificatorio e le altezze massime dovranno essere compatibili con quelli degli insediamenti adiacenti e con il contesto paesaggistico circostante

TITOLO II - SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

ART. 37 GENERALITA'

La individuazione e la disciplina del Sistema paesaggistico-ambientale hanno come finalità quella di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale attraverso l'introduzione di regole di comportamento volte ad assicurare il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, ad utilizzare a fini urbanistici le risorse naturali con ritmi che non ne pregiudichino la riproducibilità nel tempo.
Con particolare riferimento al territorio agricolo, la disciplina del Sistema paesaggistico ambientale ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti, mettendo in relazione dette risorse con le politiche di programmazione regionale, nazionale e comunitaria.
Il paesaggio, inteso come risultato formale dell'interazione nel tempo di elementi naturali ed antropici, costituisce risorsa strategica per lo sviluppo del territorio di Perugia. Il Piano promuove l'attenzione al paesaggio ed all'ambiente, alla loro conservazione ed al loro arricchimento nel tempo, stabilendo azioni e comportamenti volti ad assicurare equilibrio tra aspetti paesaggistico-ambientali ed aspetti economici.
Fatta salva ogni diversa disposizione, le classificazioni e le prescrizioni di cui al presente titolo trovano applicazione diretta e sono indicate nella cartografia del PRG, parte strutturale.

CAPO I - PAESAGGIO E AMBIENTE

ART. 38 AREA MONTANA DEL TEZIO E AREA FLUVIALE DEL TEVERE

Sono le aree indicate nella "cartografia generale del territorio comunale" parte strutturale, per le quali il PRG al fine di assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, artistici, paesaggistici e la protezione del suolo, dell'aria, dell'acqua, della flora e della fauna, articola e disciplina nei seguenti quattro ambiti territoriali:

- ambiti di riserva naturale (RN)
- ambiti di protezione (AP)
- ambiti di promozione economica e sociale (APES)
- ambiti di promozione economico-turistica (APET)

Alle aree ed immobili ricompresi negli insediamenti di interesse storico-ambientale ed agli edifici censiti quali *beni individui sparsi*, pur se ricadenti negli ambiti di cui sopra, si applica esclusivamente la disciplina prevista, rispettivamente, agli artt. 24, 112 e 114 ed agli artt. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 74.

ART. 39 AMBITI DI RISERVA NATURALE RN

Sono qualificate riserve naturali le zone caratterizzate da particolari valori naturalistici e dalla presenza di un sistema ambientale di elevato pregio, perimetrate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale e individuate con le lettere RN.
All' interno delle aree RN sono vietate nuove costruzioni ed interventi di trasformazione del territorio, fatti salvi quelli strumentali alle utilizzazioni del bosco e del sottobosco.
Sugli immobili esistenti sono consentiti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015. Sugli immobili diversi da quelli tutelati dal PRG, sono altresì ammessi, esclusivamente per attività ricettive extralberghiere, gli interventi di cui alle lettere d) ed f), comma 1 art. 7 della LR 1/2015, nei limiti stabiliti dall'art.91 della L.R. 1/2015 per le zone agricole.
E' vietata la realizzazione di nuova viabilità o modificazione di quella esistente che va mantenuta con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive.

ART. 40 AMBITI DI PROTEZIONE AP

Sono ambiti di protezione le zone poste in stretta relazione con le aree di riserva naturale, caratterizzate dalla permanenza dei segni tipici del paesaggio agricolo e da elementi di naturalità, alle quali il PRG assegna funzioni di tutela delle zone RN e di valorizzazione dei caratteri ambientali esistenti.
Sono perimetrate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale e individuate con le

lettere AP.
Negli edifici esistenti, alla data del 22 marzo 1999, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della LR 1/2015, nonché ampliamenti di cui al comma 1 dell'art. 35 della LR 11/2005; sono ammesse attività turistiche collegate alle attività agricole.
Sugli immobili diversi da quelli tutelati dal PRG, sono altresì ammessi, esclusivamente per attività ricettive extralberghiere, gli interventi di cui alle lettere d) ed f), comma 1, art. 7 della LR 1/2015, nei limiti stabiliti dall'art. 91 della LR 1/2015 per le zone agricole.
Nelle aree AP ricomprese all'interno di quelle vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 è vietata la nuova edificazione ed è ammesso solo il recupero del patrimonio edilizio esistente. Nelle aree AP al di fuori di quelle vincolate ai sensi del dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 la realizzazione di nuovi edifici ai fini abitativi è subordinata al preventivo recupero degli edifici esistenti nel fondo con densità territoriale pari a 2mq/ha alla cui quantificazione non concorrono le aree classificate B, Ba, R ed altezza massima di mt. 6,50. Il volume degli edifici recuperati concorre alla definizione del volume ammesso.
In tutte le aree AP, sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04, sono vietate nuove costruzioni destinate ad annessi agricoli o ad attività produttive anche se collegate alla conduzione agricola del fondo. La realizzazione di annessi agricoli è ammessa nelle aree non vincolate paesaggisticamente con le seguenti modalità:
- h max mt 5
- Murature intonacate o in pietra
- Coperture in materiale non riflettente.

ART. 41 AMBITI DI PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE APES

Sono le zone dell'area montana del Tezio e dell'area fluviale del Tevere alle quali il PRG attribuisce una funzione di promozione economica e sociale per il loro sviluppo compatibile.
Tale funzione è assolta per mezzo dell'integrazione delle attività produttive agricole, anche connesse con il turismo, con l'attività ricettiva extralberghiera esercitata mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Dette zone sono perimetrate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale e individuate con le lettere APES; in esse:
- sono ammesse destinazioni d'uso per le: residenze, attività agricole, attività ricettive di tipo extralberghiero;
- sui beni individui sparsi si applica la disciplina prevista dagli artt. 67, 68, 69, 70 e 71 del presente TUNA;
- sul patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi sono quelli previsti alle lett.a), b), c), d) e f) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015;
- negli edifici destinati a residenza, posti al di fuori delle zone B, già esistenti alla data del 22 marzo 1999 con l'esclusione di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di almeno un'intera nuova unità abitativa, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 91 della LR 1/2015.

All'interno delle APES, le aree utilizzate ai fini agricoli, fatta eccezione di quelle boscate, concorrono alla formazione di nuovi volumi ai fini abitativi nel limite di 2 mq/ha. Tale volume qualora venga cumulato con quello espresso da aree agricole esterne alle APES, non può essere localizzato all'interno di queste, ma in zone classificate agricole Eb non sottoposte a vincolo dal D.Lgs. 42/04. L'altezza massima dei nuovi edifici, è di ml.6,50. Nuovi annessi agricoli sono realizzati nei limiti di cui all'art.60 per le zone EA2.

Per le attività extralberghiere è ammessa la realizzazione di attrezzature ludico-sportive non coperte con strutture fisse quali: piscine, campi da tennis, campi da bocce, di dimensioni commisurate al numero massimo di ospiti della singola attività, comprensive dei relativi servizi, da ubicare in contiguità con gli edifici e in posizione defilata rispetto ai punti di visuale del paesaggio maggiormente rappresentativi.

Ai fini della fruizione pubblica delle aree RN, sono ammessi nelle APES, anche con interventi diretti:
- aree per parcheggi d'uso pubblico, di superficie non superiore a mq. 500, non impermeabilizzate e

alberate;
- area di sosta temporanea, di cui all'art.37 della LR 13/2013.

Sono vietati:
- le attività di scavo ed estrazione di materiali inerti, anche se non classificabili come cava;
- gli allevamenti di tipo industriale;
- la realizzazione di elettrodotti aerei, salvo quelli a servizio degli insediamenti presenti all'interno dell'area naturale protetta;
- le piste di motocross, trial e sport similari;
- le attività di trasformazione del suolo che contrastino con gli obiettivi di tutela, valorizzazione e promozione dell'APES
- le serre.

ART. 42 AMBITI DI PROMOZIONE ECONOMICO-TURISTICO APET

1. Sono zone dell'area montana del Tezio–Antognolla alle quali il PRG attribuisce la funzione di promozione turistica.

   Sono perimetrate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale e individuate con le lettere APET.

   In dette zone è ammessa, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente alla data del 22 marzo 1999, la realizzazione di nuovi edifici con i seguenti limiti e prescrizioni:
   - La densità territoriale ammessa è pari a 400 mc/ha comprensiva della volumetria esistente. Al fine della definizione del volume ammesso non vanno computate le aree eventualmente ricomprese all'interno delle APET e classificate aree boscate B.
   - L'altezza massima dei nuovi edifici è pari a mt.6,50;

   Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i soli interventi di recupero di cui alle lett. a), b, c), d), comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015 e sui beni individui sparsi quelli di cui agli artt. 67, 68 e 69 anche con cambio di destinazione d'uso.

   In dette zone sono vietati:
   - movimenti di terra che alterano l'orografia dei luoghi, le attività di scavo ed estrazione di materiali inerti, anche se non classificabili come cava;
   - gli allevamenti di tipo industriale;
   - la realizzazione di elettrodotti aerei, salvo quelli a servizio degli insediamenti già presenti all'interno dell'area;
   - le piste di motocross, trial e sport similari;
   - le serre di 2° e 3° tipo.

2. AMBITI DI PROMOZIONE ECONOMICA-TURISTICA RELATIVI AL CENTRO TURISTICO ANTOGNOLLA - APET*

   Nelle sottoelencate zone APET* con un numero tra parentesi, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici tra loro aggregati, nel rispetto dei parametri edificatori di seguito elencati:

   APET*(1) Momigliano: S.U.C. ammessa mq. 6.500;

   APET*(2) Ponticelli: S.U.C. ammessa mq. 5.850;

   APET*(3) Piantoni: S.U.C. ammessa mq. 2.900; il rilascio del permesso a costruire è subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiescente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.

   APET*(4) Pavia: S.U.C. ammessa mq. 2.908; il rilascio del permesso a costruire è subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiescente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.

   Destinazione d'uso

   esercizi extralberghieri di cui all'art. 29 della l.r. 18/2006;

   Prescrizioni attuative

   Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità

degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.).
La disciplina degli interventi è contenuta in un unico piano attuativo nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche ed ambientali del luogo con il decreto di vincolo di cui all'art. 136 del d. lgs. 42/04;
l'altezza max degli edifici è pari a m. 6,50 m. calcolata per ogni singolo corpo di fabbrica successivamente alle sistemazioni esterne definitive; alcuni elementi architettonici caratterizzanti l'intervento quali torri ed elementi similari possono raggiungere l'altezza max di mt. 9,00; le aree di parcheggio privato, da realizzare nella misura prevista dalle relative norme, possono essere coperte con pannelli fotovoltaici; detta superficie è aggiuntiva alla S.U.C. prevista per ciascuna delle APET*, salvo che per l'APET*(4) - Pavia.
Per dette zone APET* è consentita ai sensi della normativa regionale vigente, la monetizzazione degli standard previsti dall'art.174 del TUNA (parcheggi e verde pubblici). La quota non monetizzata è reperita nel comparto P6 ricadente all'interno dell'impianto golfistico.
Le aree boscate presenti all'interno di detti ambiti concorrono alla formazione dei corridoi ecologici: per esse si applica la disciplina prevista dal PRG per le zone boscate.
Dal perimetro delle zone boscate sono stabilite delle fasce di transizione non inferiori a mt.10,00 all'interno delle quali non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione della viabilità al servizio dei comparti, purchè risulti realizzata in "Macadam" e senza opere d'arte (cordoli, muretti, etc.).

ART. 43 AMBITO DI RIORDINO URBANISTICO E RISANAMENTO AMBIENTALE RURA, RU

E' un ambito territoriale in cui sono previste azioni di riqualificazione urbanistica ed ambientale, con le modalità di seguito riportate.
Detto ambito è individuato nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale alla scala 1:5000 e contrassegnato con le lettere RURA.
La perimetrazione dell'area RURA di cui al precedente comma ha carattere di prescrizione di PRG parte strutturale, mentre la perimetrazione delle zone RU e le disposizioni di cui ai successivi commi integrano esclusivamente la disciplina della parte operativa del PRG.

Nelle zone di riordino urbanistico contrassegnate con le lettere RU, poste all'interno dell'ambito RURA, sono ammessi interventi edificatori a scopo residenziale, nel rispetto delle seguenti densità territoriali e tipologie edilizie:
- 2.000 mc/ha comprensivo del volume esistente;
- edifici unifamiliari con volumetria massima pari a mc. 600 e altezza max. pari a m. 6,00.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), f), comma 1, art. 7, della LR 1/2015.
La nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica è regolata da un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista che definisce le opere di urbanizzazione nonché gli standards di parcheggio di cui all'art.174. Per le aree interessate dal vincolo di cui al D.Lgs. 42/04, il piano attuativo subordina la edificazione ai contenuti di cui all'art.80.
La convezione di cui al piano attuativo, alla cui stipula possono partecipare tutti i proprietari degli immobili ricadenti all'interno della RURA, deve prevedere la realizzazione delle opere:
1. utili a garantire le necessarie forme di connessioni ecologiche, quali ripristini del reticolo idrografico, messa a dimora di macchie e corridoi vegetali;
2. necessarie alla bonifica ecologico-ambientale dell'intero ambito RURA, ivi compresi i necessari sistemi di smaltimento e depurazione fognaria.

In sede di pianificazione attuativa sono stabilite normative per:
- assicurare caratteristiche architettoniche omogenee dei nuovi edifici;
- la salvaguardia dei profili naturali dei terreni;
- la demolizione preventiva (prima del rilascio delle concessioni edilizie) di edifici precari e paesaggisticamente degradanti;
- la realizzazione di recinzioni con reti e pali infissi in plinti annegati nel terreno.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla realizzazione delle opere richiamate al precedente punto due.

ART. 44 AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE E STORICO AIPAS

Sono ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di insediamenti storici, di beni individui, di assetti insediativi congruenti con la morfologia, di usi del suolo e sistemazioni agricole tipici e, più in generale, da architetture del paesaggio di pregio e da elementi distintivi.
Sono perimetrati e contrassegnati con le lettere AIPAS nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale.

La loro definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del PRG.
All'interno di tali aree, comprendenti zone variamente classificate dal PRG, gli interventi edilizi ammessi, devono essere realizzati in via prioritaria nelle adiacenze di edifici esistenti e devono armonizzarsi con essi per ciò che riguarda le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche e i materiali.

Tutti gli interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

A. nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni degli edifici esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni dettate per le zone BA di cui all'art. 24.
B. per ciò che riguarda le possibilità edificatorie nelle zone agricole EA e EB:
   - la densità fondiaria massima, ai fini residenziali, è pari a 2 mq/ha. e l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore a m.4,50;
   - la densità fondiaria massima per gli annessi agricoli è pari a 2 mq/ha. e l'altezza dei manufatti non può essere superiore a m. 3,50;
   - è vietata la realizzazione di laghetti e invasi irrigui e la coltivazione di cave.
C. la realizzazione di attrezzature ludico-sportive non coperte con strutture fisse, connesse con attività ricettive agrituristiche ed extralberghiere, quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, sono ammesse solo se di dimensioni commisurate al numero massimo di ospiti e comunque all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti, purchè non interferiscano con i caratteri storico-architettonici degli edifici e non comportino modifiche morfologiche dei luoghi o muri di contenimento che non siano completamente interrati.
D. la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, deve avvenire con modalità e scelte che escludano rilevati, muri di sostegno, di sottoscarpa, ecc.; non sono ammessi movimenti di terra che alterano l'orografia dei luoghi, la realizzazione di invasi, l'abbattimento di alberi. La sostituzione della vegetazione arborea deve avvenire con alberature della stessa specie.
E. l'edificazione di nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero degli edifici esistenti nel fondo.

Ogni intervento edificatorio deve essere corredato da un rilievo dello stato di fatto, attestato anche da esauriente documentazione fotografica dimostrativa delle caratteristiche paesaggistiche del luogo dai punti più significativi di intervisibilità, nonchè da elaborazioni di immagini contenenti le proposte progettuali.

ART. 45 AREE AGRICOLE DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE EPA

Sono aree agricole poste in stretta relazione paesaggistica ed ecologica con le aree boscate.
In tali aree, contrassegnate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere EPA, sono vietati interventi di modificazione morfologica non riconducibile alle comuni pratiche agricole, di nuovi edifici.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, dell'art. 7 della LR 1/2015; nonché l'applicazione degli art. 90 e 91 della LR 1/2015.
L'utilizzazione dell'indice edificatorio per nuove costruzioni, di cui all'art. 90 della L.R. 1/2015, è ammesso in aree agricole al di fuori degli ambiti EPA.

ART. 46 INSEDIAMENTI TURISTICI CON RILEVANZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE It

Sono aree destinate per attività ricettive extralberghiere contrassegnate in "Cartografia Generale del

territorio comunale" parte strutturale con le lettere "It", ricadenti nell'ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico AIPAS, di cui all'art.44, caratterizzato dall' emergenza monumentale della Abbazia di Montelabbate.
Gli interventi ammessi nelle zone per insediamenti turistici It, sono approvati previa redazione di un piano di valorizzazione e di tutela ambientale interessante l'intero ambito AIPAS in cui ricadono le suddette zone.
Nelle zone It, la realizzazione di nuovi edifici e l'adeguamento di quelli esistenti per attività ricettive extralberghiere, nonché di servizi ad essi connessi, è ammessa nei limiti e con le modalità di seguito indicate:

- Le attività di cui sopra sono esercitate prioritariamente mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Le nuove costruzioni ed il recupero degli edifici esistenti che deve avvenire prioritariamente o contestualmente, sono ammesse previa formazione di un piano attuativo, in prossimità degli edifici esistenti alla data del 22 marzo 1999, data di adozione del nuovo PRG, nell'osservanza delle prescrizioni previste per le zone BA, di cui all'art.24; il nuovo volume ammesso per ogni zona It è pari a quello esistente all'interno della stessa It e l'altezza massima degli edifici è pari a mt.6,50.
  Ai fini del reperimento degli standards si applica quanto previsto all'art.174.
- La realizzazione di attrezzature ludico-sportive non coperte con strutture fisse, comprensive dei relativi servizi, quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, di dimensioni commisurate al numero massimo di ospiti, è ammessa all'interno delle aree It purchè non interferiscano con i caratteri storico-architettonici degli edifici e siano inserite armonicamente nell'ambiente.

All'interno dell'AIPAS:

- La convenzione, della durata non inferiore a quindici anni, deve impegnare il soggetto attuatore, e i futuri acquirenti, alla realizzazione di interventi, relativi a tutto l'ambito AIPAS, finalizzati:
  1. al mantenimento del paesaggio agricolo e dei sistemi ambientali;
  2. alla fruizione pubblica delle aree interessate dal piano attuativo, delle aree boscate e, in particolare, degli itinerari naturalistici e/o di valore storico-ambientale identificabili nel contesto considerato;
  3. al miglioramento della qualità ambientale dell'area interessata dal progetto con sistemazioni morfologiche, bonifiche idrogeologiche, rimboschimenti, recupero di viabilità e manufatti storici.

La convenzione deve, altresì, prevedere forme di utilizzazione di rilevanza pubblica del complesso abbaziale, ovvero delle parti di maggior interesse storico-artistico, quali la chiesa, la cripta ed il chiostro.
Per l'immobile censito al catasto dei fabbricati al foglio n. 105 con la particella n. 123, e relativa corte pertinenziale, sono ammessi, a fini abitativi e con intervento diretto, gli interventi di recupero di cui alle lett. c) e d), comma 1, art. 7 della LR 1/2015, senza aumento di volumetria.

ART. 47 ITINERARI NATURALISTICI

Gli itinerari individuati nell'allegato "Ricognizione dei vincoli paesaggistici - Allegato A3_2", parte strutturale, sono destinati ad un utilizzo prevalentemente pedonale, ciclabile ed equestre.
E' vietato l'uso di pavimentazioni che alterino lo stato naturale dei percorsi.
In caso di itinerari di nuova realizzazione, i progetti possono prevedere scostamenti dalle indicazioni cartografiche contenute nel suddetto allegato.

ART. 48 RECINZIONI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO E RETI AEREE DI DISTRIBUZIONE

Le recinzioni in ambito extraurbano o in aree agricole, dovranno essere eseguite, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 del R.R. 2/2015 e di quanto previsto dall'art. 30, del Regolamento Edilizio Comunale: "*Nelle aree classificate dal PRG zona agricola, negli ambiti di protezione naturalistica, aree boscate o macchie arboree, zone APES, è vietato recintare terreni ad una distanza superiore di m. 150 dalle abitazioni e di m. 100 da edifici destinati all'attività produttiva."*
Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto dell'ambiente, del contesto paesaggistico e delle disposizioni dell'art.82 Rete ecologica comunale RE-PG, senza l'eliminazione di siepi naturali e quanto altro possa costituire riparo naturale per la fauna. Esse devono essere realizzate con materiali naturali e locali (pietra, laterizi di recupero e/o fatti a mano), in alternativa, con elementi vegetali arbustivi di specie autoctona, tra quelli indicati nell'allegato C "Abachi delle specie vegetali" del PTCP, ed interposta

rete metallica fino ad una altezza massima di mt. 1,80.
Le recinzioni afferenti attività di allevamenti allo stato naturale o particolari coltivazioni dovranno essere eseguite con caratteristiche di temporaneità e sempre ché sia garantito l'attraversamento pubblico degli spazi agricoli. In tal caso le recinzioni dovranno essere eseguite con dritti in legno o acciaio con interposta rete metallica, fino ad un'altezza di mt. 1,80, eventualmente mimetizzate con elementi vegetali arbustivi di specie autoctona, tra quelli indicati nell'allegato C "Abachi delle specie vegetali" del PTCP. Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato ad una dichiarazione con la quale si obbliga al ripristino dello stato dei luoghi, nel rispetto delle norme vigenti nelle aree agricole, entro 1 anno dalla cessazione dell'attività.
Per gli impianti aerei valgono le disposizioni di cui all'art.87.

ART. 49 MOVIMENTI DI TERRA E OPERE DI SOSTEGNO

I movimenti di terra e le opere di sostegno sono regolamentate allo scopo di tutelare la morfologia dello stato dei luoghi, salvaguardando: scarpate, terrazzamenti, ciglionamenti e muri esistenti. Tali opere qualora necessarie dovranno essere realizzate limitando allo stretto indispensabile le alterazioni dell'assetto morfologico idrogeologico ed idraulico dei luoghi e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo sono da adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innesco di fenomeni erosivi e di smottamento.

Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento nello spazio rurale è effettuato attraverso l'uso di tecniche bioingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate devono essere eseguiti con interventi contenuti da gradoni e muri. I gradoni devono essere inerbiti e/o piantumati con le specie riportate negli "Abachi delle specie vegetali" allegato "A" del PTCP. I muri di contenimento potranno essere costruiti o rivestito in pietra locale o laterizio; muri in cemento dovranno essere tinteggiati con colorazioni della gamma delle terre. Gli interventi di movimento dei terreni, sono sottoposti alle disposizioni della D.G.R. n.966/2015.

ART. 50 FILARI ALBERATI, PIANTE ISOLATE E SPARSE, ALBERI MONUMENTALI ED ELEMENTI DI ARREDO DEL TERRITORIO

Nella tavola "ricognizione dei vincoli paesaggistici …", Allegato A3_2, sono individuate piante sparse, filari e alberature monumentali.
In tutto il territorio comunale per tali beni è vietato qualsiasi intervento, se non finalizzato alla loro conservazione, ripristino o potenziamento ai sensi della LR 28/2001.
Gli alberi monumentali elencati nella DGR 1289/2008, sono esclusivamente oggetto di conservazione.
Rientrano tra gli elementi di arredo del territorio i manufatti di particolare fattura stilistica quali edicole, tabernacoli, portali di ingresso ai fondi agricoli, fontane rustiche, mura di cinta, lastricati in cotto e/o pietra, pergolati, ecc., nonché elementi vegetali rilevanti, quali coppie di cipressi posti a segnale di luoghi significativi, alberature in filari (viali) specialmente se poste sui crinali, alberi di grandi dimensioni compresi quelli posti a confine dei campi e sui ciglioni. Per tali elementi è vietata la modifica, la sostituzione e la demolizione, mentre le alberature dovranno essere salvaguardate ed eventualmente sostituite in caso di danneggiamento.

ART. 51 CORRIDOI DI NATURALITA'

Sono formazioni arboree di tipo lineare non aventi caratteristiche di bosco, generalmente posizionate lungo fossi e corsi d'acqua minori, perimetrate nell'allegato A3_2 ("ricognizione dei vincoli paesaggistici …"). Il PRG ne tutela il valore ecologico e ambientale. Eventuali interventi di trasformazione del territorio che interferiscono con i corridoi di naturalità devono prevedere soluzioni progettuali che ne assicurino la continuità e la funzione di rete ecologica e di elementi di biodiversità dell'ecosistema urbano. La congruità di tali soluzioni progettuali da un punto di vista ambientale dovrà essere valutata dalla competente Unità Operativa del comune di Perugia.

ART. 52 SCELTA E DISPOSIZIONE DELLA FLORA, NEL TERRITORIO EXTRAURBANO ED URBANO

Gli interventi di messa a dimora di nuove specie nel territorio extraurbano sono regolati dall'Allegato "C", Abachi delle specie vegetali del PTCP, in relazione agli ambiti di riferimento: di pianura e valle, collinari ed alto collinari e montani.

Nei Siti di interesse comunitario (SIC) e nelle aree ad elevata diversità floristico-vegetazionale, di cui all'art. 81, è consentita solo la messa a dimora di alberi ed arbusti di specie autoctone, presenti nel sito e di certificata provenienza locale. La stessa misura di conservazione si applica per tutti gli interventi di rinaturalizzazione che riguardano rimboschimenti e siepi di campagna, necessari a ricostruire l'equilibrio dell'ecosistema naturale originale. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al rispetto degli aspetti naturali, ecologici, paesaggistici e culturali del territorio.

In particolari situazioni progettuali è consentito, proporre l'impiego di specie diverse da quelle indicate negli Abachi. Tale scelta, deve essere adeguatamente motivata, attraverso una relazione tecnica, a firma di professionisti competenti nei settori agricolo e forestale, che illustri i criteri di scelta delle specie arboree e arbustive utilizzate in deroga agli Abachi, al fine di conservare la biodiversità naturale presente nell'area di studio.

Nell'inserimento di specie vegetali negli insediamenti, di cui all'art.7, e nella realizzazione di nuovi giardini e aree verdi in genere, soggetti pubblici e privati devono essere orientati ai seguenti criteri:
- privilegiare piante autoctone, tenendo in considerazione la composizione del patrimonio arboreo presente sull'area di competenza ed utilizzo di materiale vivaistico certificato e di prima qualità;
- privilegiare specie vegetali autoctone o naturalizzate, resistenti alle fitopatie e a bassa intensità di manutenzione;
- rispetto della biodiversità;
- rispetto delle distanze di alberi e arbusti con proprietà limitrofe e delle loro aree di pertinenza;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale evitando in ambiente urbano, specie con forte potere allergenico;
- diversificazione delle specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- rispetto della funzione estetica del verde.

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di iniziativa pubblica, nonché quelli eseguiti da privati di aree e zone di cui agli artt. 164, 167, 168, 169, 34, 171, 172, 173, 105, 86, 135 e 174.

ART. 53 VEDUTE E CONI VISUALI, CRINALI, VIABILITA' PANORAMICA, AREE AD ALTA ESPOSIZIONE PANORAMICA

Nella tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …", Allegato A3_2, sono individuate le aree di intervisibilità, i coni visuali, le visuali ad ampio spettro, i crinali, la viabilità panoramica e le aree ad alta esposizione panoramica.

1. La viabilità panoramica e i crinali in territorio extraurbano sono delimitati da una fascia di rispetto di 30 m per lato.
2. Gli interventi edilizio-urbanistico e di trasformazione ambientale ricadenti in aree di intervisibilità dei coni visuali, non dovranno recare pregiudizio alla loro immagine paesaggistica e alle prospettive panoramiche.
3. Le aree ad alta esposizione panoramica sono soggette alle disposizioni dell'art. 29, punto 1, lett. g, e punto 4) della variante n. 1 al PTCP, nonché al Regolamento Regionale n. 7/2011 "Disciplina regionale per l'istallazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili".

Nelle fasce di rispetto della viabilità panoramica e dei crinali posti all'esterno degli insediamenti di cui

all'art. 7 e 24 è preclusa ogni attività di modifica del territorio e dell'ambiente, sono vietate nuove costruzioni, la realizzazione di discariche e depositi, l'istallazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche aeree e impianti puntuali e l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria con superficie superiore a mq 1,5; è fatto salvo l'adeguamento o l'ampliamento di cimiteri ed edifici scolastici già esistenti qualora non ostacolino la visuale.
Sul patrimonio edilizio esistente sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 91, della LR 1/2015; i diritti edificatori qualora ammessi dovranno essere utilizzati al di fuori di detta fascia.
All'interno dei coni e delle visuali e nelle aree di intervisibilità dei coni visuali e nelle fasce di rispetto alla viabilità panoramica e dei crinali gli interventi edilizi ammissibili ai sensi degli articoli rispettivamente n. 35 e n. 37 del PTCP, debbono essere progettati secondo le indicazioni dell'Allegato A del PTCP.
Nel territorio comunale sono presenti ventisei coni visuali, di cui diciotto distinti con colore rosso e otto distinti con colore blu, quest'ultimi inseriti con DD.MM. del 04.04.1952 (Perugia, porta Bulagaio), 09.03.1953 (Perugia, San Prospero), 05.07.1954 (Perugia, Bottinelli), 13.01.1956 (Perugia, loggia di San Pietro), 16.02.1956 (Perugia, Montemorcino), 09.03.1956 (Perugia, Monteluce), 10.05.1957 (Perugia, giardino Carducci) e 10.10.1957 (Perugia, giardino Frontone).

ART. 54 ATTIVITÀ' ESTRATTIVA E ATTIVITÀ' DI REINSERIMENTO AMBIENTALE

Sono le attività definite e disciplinate dalla L.R. n. 2 del 3.1.2000 e s.m.i.
L'estrazione di materiale di cava avviene con le modalità di escavazione e di ricomposizione ambientale previste dal Regolamento Tecnico Attuativo 3/2005 della citata L.R. 2/2000.
La coltivazione di cava è ammessa nelle zone D7 di cui all'art. 156. La coltivazione di cava è altresì ammessa nelle zone agricole EA ed EB con le limitazioni di seguito precisate:
- è vietata l'apertura di nuove attività di cava aventi impianti fissi;
- è vietata ogni forma di estrazione di materiali inerti nelle zone agricole presenti nelle Udp 1N, 3N, 4N, 6N, 7N, 1S, 2S, 3S, 4S, 5S, 7S, 8S e 9S, nonché nelle aree di cui al comma 2 dell'art. 5 della LR 2/2000;
- l'attività estrattiva è autorizzata nel limite della durata massima di quattro anni, escluse le operazioni di ricomposizione ambientale.

In ogni caso, tutti i servizi di cantiere necessari allo svolgimento delle attività di escavazione sono ammessi esclusivamente all'interno del perimetro di cava e, comunque, facendo ricorso a manufatti aventi carattere provvisorio, la cui rimozione deve essere prevista come parte integrante del progetto di ricomposizione ambientale.
Gli interventi di reinserimento ambientale di cui alla lett. l) art. 2 R.R. n. 4/2000, sono ammessi in tutto il territorio comunale con esclusione delle aree di cava già interessate da efficaci interventi di ricomposizione ambientale; gli interventi ricadenti in aree tutelate sotto il profilo paesaggistico-ambientale sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.
L'attività estrattiva nelle aree ad alta esposizione panoramica, di cui all'art. 53, sono soggette alle disposizioni dell'art. 29, punto 1, lett. g) della variante n. 1 al PTCP.

CAPO II - AREE BOSCATE E MACCHIE ARBOREE

ART. 55 BOSCHI B

Sono le parti di territorio coperte da vegetazione arborea, perimetrate ed indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere "B" - Boschi e tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1, lettera g). La loro definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del PRG.
In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico e nel rispetto della disciplina delle Unità di Paesaggio in cui ricadono, sono consentiti:
a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, dell'art. 7 della LR 1/2015, nonché gli interventi comunque ammessi dall'art. 91 della LR 1/2015;
b) la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione e l'estinsione degli incendi (quali piste tagliafuoco, torri e posti di

avvistamento, ripulitura del sottobosco ai margini delle strade);
c) l'utilizzo del suolo per attività collettive ricreative-culturali e del tempo libero, e attività sportive all'area aperta, volte alla fruizione del bosco.

Nel rispetto di quanto è previsto all'art.85 della L.R. 1/2015 e dalla LR 28/2001 è vietato:
a) il prelievo non regolamentato di biomassa;
b) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali. E' consentita la realizzazione solo per opere di rilevante interesse pubblico, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative ed attuando tutte le opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi;
c) le opere di scasso dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile morfologia dei suoli e del paesaggio;
d) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area all'allevamento;
e) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
f) la realizzazione di nuovi interventi edilizi;
g) nelle aree boscate che siano state percorse dal fuoco e vietato ogni intervento edificatorio, fatto salvo quanto autorizzato in data antecedente all'incendio. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente;
h) i rimboschimenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni specificate dal PTCP al comma 3 dell'art. 31 e con l'utilizzo delle specie arboree ed arbustive riportate nell'allegato "C" del PTCP "Abachi delle specie vegetali".

Sono peraltro vietati gli interventi di cui al comma 1 , lett. a), b), c) e d) dell'art.7 della L.R.28/2001.

L'attività di silvicultura è informata al rispetto, alla cura e allo sviluppo dei cicli biologici, di carattere vegetale o animale, e all'uso sostenibile delle risorse naturalistiche e antropiche presenti sul territorio.
Nei terreni boscati gli interventi silvicolturali consentiti, senza l'autorizzazione prevista ai sensi dell'art. 146 del DLgs. 42/2004, sono i seguenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004:
1. tagli colturali:
   - diradamento: taglio intercalare di parte delle piante di un soprassuolo coetaniforme immaturo con lo scopo principale di regolarizzarne la densità e di selezionare le piante migliori, senza che si verifichino interruzioni permanenti della copertura arborea, garantendo nel contempo la mescolanza delle specie;
   - sfollo: operazione di diradamento non accuratamente selettivo, condotto su soprassuoli giovani e con poca differenziazione dei fusti;
   - ripulitura: taglio della vegetazione arbustiva ed erbacea all'interno del bosco nel contesto di interventi silvicolturali e di prevenzione degli incendi boschivi;
2. potature e spalcature: rimozione di rami o cime multiple e/o secche praticata al fine di migliorare il portamento, la fruttificazione e la qualità del legname degli alberi;
3. tagli fitosanitari: rimozione di piante secche danneggiate o comunque suscettibili di attacchi parassitari al fine di evitare la diffusione di parassiti;
4. ricostituzione e reintegro di boschi percorsi o danneggiati da incendio da effettuarsi con essenze autoctone previste dall'allegato "C" del PTCP "Abachi delle specie vegetali";
5. tagli di avviamento ad alto fusto: interventi di diradamento graduale dei polloni sulle ceppaie finalizzati alla conversione in alto fusto dei popolamenti cedui;
6. nelle fustaie di conifere di origine artificiale si possono eseguire interventi che consentano l'insediamento e l'affermazione di specie arboree autoctone, con il fine di una graduale sostituzione parziale e/o totale delle conifere;
7. tagli di maturità: tagli di fine turno che interessano esclusivamente i boschi cedui, nel rispetto dei turni minimi dettati dall'art. 52 del Regolamento Regionale 1/81 ed aventi le seguenti caratteristiche:
   - la superficie complessiva da sottoporre a taglio nell'anno per singolo bosco di una stessa proprietà deve essere limitata ad un massimo di ha 3;
   - nei boschi a prevalenza di faggio l'età del ceduo deve essere inferiore ad anni 35;
   - nei boschi cedui a prevalenza di carpino nero (Ostrya carpinifolia), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), l'età del ceduo deve essere inferiore ad anni 25;

- nei boschi a prevalenza di leccio (Quercus ilex), l'età deve essere inferiore ad anni 30;
- nei cedui con presenza di Pino d'Aleppo (Pinus halepensis), il taglio del ceduo deve prevedere anche l'utilizzazione del pino, nel rispetto delle leggi forestali vigenti, finalizzata a contenere la eccessiva concorrenza del pino nei confronti delle specie del ceduo, garantendo comunque la presenza e la rinnovazione del pino stesso;
- le tagliate contigue della stessa proprietà devono rispettare un intervallo di almeno 3 anni;
- le tagliate devono essere disposte, ove possibile, lungo le curve di livello e non secondo la linea di massima pendenza;
- lungo le strade o piste dovrà essere conservata una fascia di rispetto di m 5 sia a monte che a valle, dove il taglio sarà eseguito rilasciando almeno un pollone per ceppaia;
- la pendenza media dei terreni suscettivi al taglio boschivo deve essere inferiore all'80%;

8. tagli di maturità di boschi esclusivamente relativi all'esercizio di diritto dell'uso civico di legnatico;
9. sottopiantagione in cedui, cedui avviati all'alto fusto e in fustaie di specie pregiate di cui alla Tabella A della LR 49/87;
10. interventi silvicolturali nei castagneti da frutto, nel rispetto di quanto previsto all'art.47 del Regolamento Regionale 1/81.

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione gli interventi silvicolturali eseguiti in conformità ad un piano di gestione forestale, qualora il piano stesso sia stato approvato anche ai fini ambientali.

Sia negli ambiti che sono gia stati interessati da rimboschimenti che in quelli di nuova individuazione sono da prevedere specifici interventi tesi al raggiungimento del climax in analogia a quello delle zone limitrofe di bosco naturale al fine di un riequilibrio paesaggistico - ambientale dell'intera area.
Tale risultato potrà essere perseguito oltre che con interventi di taglio selettivo anche con operazioni di bioingegneria.
I rimboschimenti dovranno di norma essere effettuati ricorrendo a soluzioni di impianto non rigidamente ordinato, in modo tale da consentire l'integrazione con l'immagine del bosco naturale.

Le aree boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. La disciplina da assumere a riferimento per dette zone è quella di cui al comma 1 dell'art. 10 della L. 21.11.2000 n. 353.
Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione delle densità prevista per le zone Agricole.

Nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D, F nei quali si verifichi una parziale sovrapposizione con aree boscate sono comunque riconosciuti i diritti edificatori delle relative zone. Tali diritti vengono esercitati nell'ambito dello stesso lotto o comparto al di fuori delle aree boscate.

Nelle tavole "Cartografia Generale del territorio comunale" sono individuate le "aree boscate del PTCP, le aree boscate del PRG (tratte dalla nuova carta dell'uso del suolo) e gli scostamenti fra PTCP e PRG, quest'ultimi oggetto di eventuale verifica; gli scostamenti dovranno, preventivamente a qualsiasi intervento, essere certificati dalla competente Comunità Montana ai sensi della DGR 1098/2005). Pertanto l'esatta perimetrazione delle aree è accertata dalla Comunità Montana ai sensi della DGR n. 1098/2005.
La rimozione del vincolo che accerta la non presenza aree boscate, sarà oggetto di variante di correzione di errore materiale ai sensi dell'art.32, p.to 4, lett. g) della L.R. 1/2015.

Per le aree boscate, ricadenti in ambito extraurbano, viene introdotta una fascia di transizione di ml 20 in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi ammessi dall'art. 85 della L.R. 1/2015.

Disposizioni particolari per le Unità di paesaggio
Nelle Udp 3N, 5N, 6N, 2S, 4S, 5S e 6S gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

ART. 56 RESIDENZE IN MACCHIE ARBOREE PARZIALMENTE COMPROMESSE Br

Le aree, contrassegnate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con la lettera

“Br”, sono le parti di territorio prevalentemente coperte da vegetazione arborea parzialmente compromesse dalla presenza di forme insediative di tipo residenziale a bassa densità.
Sono perimetrate ed indicate nelle cartografie di P.R.G., parte strutturale; la definizione cartografica e normativa di questa ultima integra la parte strutturale del PRG.
In tali aree sono ammessi, previa autorizzazione comunale, tutti gli interventi silvocolturali dettati dalle Norme relative alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla L.R. n. 32/81 e al relativo regolamento n. 1/81.

Sono inoltre ammessi, previa autorizzazione comunale, interventi di rimboschimento conseguenti a danni subiti dal patrimonio vegetale in accordo con quanto previsto al precedente art. 55.
E’ vietata ogni forma di nuova edificazione. Per gli edifici, residenziali esistenti sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1, art. 7 della LR 1/2015, senza che ciò comporti l’abbattimento di alberature. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti residenziali, senza sopraelevazione e senza che ciò comporti l’abbattimento di alberature, con un incremento volumetrico massimo di mc.100 qualora non si sia usufruito di tutto il volume ammesso dalla normativa vigente alla data del rilascio della concessione edilizia.

Per gli edifici esistenti di tipo produttivo sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell’art. 7, comma 1, LR 1/2015, nonché quelli di cui alla lett. f) del medesimo articolo, per finalità residenziali, soltanto laddove vengano conseguiti benefici di tipo paesaggistico-ambientali; l’accertamento dei suddetti benefici, e la conseguente ammissibilità degli interventi di ristrutturazione urbanistica, è compiuto in sede di approvazione di uno specifico piano attuativo; quest’ultimo stabilisce altresì il numero e le specie di essenze arboree da mettere a dimora nell’area di intervento.
Non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e tecnologiche se non per le opere di rilevante interesse pubblico, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative ed attuando tutte le opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità con la biocenosi e secondo quanto previsto al comma 2 dell’art. 7 della L.R. 28/2001. Gli interventi sulle infrastrutture esistenti non possono alterare le caratteristiche tipologiche originarie. E’ fatta salva soltanto la realizzazione di fasce tagliafuoco da autorizzare sulla base di uno specifico progetto di prevenzione e di difesa dagli incendi.
Nelle Udp 2N, 3N, 7N, 2S, 3S, 7S e 9S gli interventi silvicolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica.

Disposizioni particolari

1. Nella zona Br posta in loc. Monte Malbe è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso residenziale con una volumetria max. di mc. 800 ed altezza max. pari a m. 6,50; il progetto deve prevedere idonei interventi volti al recupero ambientale dell’intera area dell’ex-cava da realizzare contestualmente all’edificio.
2. Nella zona Br posta in loc. Monte Malbe è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso residenziale con una volumetria max. di mc. 600 ed altezza max. pari a m. 6,50; ricoprendo la restante parte non interessata dalla edificazione con piantumazioni autoctone di tipo macchia mediterranea.
3. Nella zona Br posta in loc. Sodi di S.Lucia è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso residenziale di volumetria pari a mc. 677 e altezza max pari a m. 3,80 esclusivamente nell’area ove alla data di adozione (22.03.1999) del presente PRG risultava effettuato un intervento di splateazione, ricoprendo la restante parte non interessata dalla edificazione con piantumazioni autoctone di tipo macchia mediterranea.

CAPO III - ZONE AGRICOLE

ART. 57 DISPOSIZIONI GENERALI

Le zone omogenee E agricole sono individuate in funzione della tutela del territorio agricolo sia per il rilievo socio-economico, che per l'integrità del paesaggio, la conservazione degli aspetti storici e culturali e la difesa dell'ambiente, in linea con gli obiettivi generali indicati nella parte prima, capo I delle presenti norme.
Le zone agricole sono individuate in "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con il simbolo E seguito da specifica (lettere e/o numeri).
Tali zone sono classificate come di seguito:

- aree di particolare interesse agricolo di pianura (EA 1) e di collina (EA 2) aree agricole di pianura (EB 1) e di collina (EB 2)
- aree agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale (Epa).

Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazione degli edifici esistenti, ricadenti in tutte le zone E (agricole) sono assoggettati alle disposizioni al Titolo IV sezione III della LR 1/2015.

Sono, altresì, da considerarsi zone omogenee "E" ai sensi del DM 1444/68, le aree agricole Ep di cui all'art. 162 e le aree agricole Epau di cui all'art. 35.

ART. 58 AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO EA (di pianura e di collina)

Sono le aree di pianura destinate all'esercizio dell'attività agricola in forma intensiva, connotate da elementi di particolare interesse ai fini della produzione e della valorizzazione agricola; tali aree sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere EA, (ed il numero 1 indicato nella legenda – parte strutturale del TUNA). Sono altresì le aree di collina destinate all'esercizio delle attività agricole, o comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, caratterizzate da elementi di particolare interesse ai fini della produzione e della valorizzazione agricola, nonché da vitalità economica basata sulla presenza di specifiche tipologie colturali, quali oliveti e vigneti, o di altri impianti specializzati; tali aree sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" con le lettere EA, (ed il numero 2 indicato nella legenda – parte strutturale del TUNA).
Gli interventi ammessi sono quelli stabiliti all'art. 92 della LR 1/2015.

Edificabilità a scopo residenziale
La massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è di 2 mq ad ettaro. La Suc è calcolata con le modalità stabilite dall'art. 90 della LR 1/2015. Le altezze max. sono fissate in m. 6,50 per le aree di pianura (EA1) e in m. 4,50 per aree di collina (EA2).
Nelle zone del territorio vincolate dal Piano di Rischio dell'Aeroporto Regionale di S.Egidio come zona di tutela A – riportata nell'allegato "Ricognizione delle componenti ambientali" – 1:10.000 allegati A4_1 (Tav. 5/7), non sono ammesse nuove edificazioni residenziali ivi inclusi gli ampliamenti.
I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004 titolo secondo e successive modifiche ed integrazioni e di quella definita dal Piano di Rischio dell'Aeroporto Regionale di S.Egidio - zona di tutela A – riportata nell'allegato A4_1 (Tav. 5/7), concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile 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 d.lgs 42/2004 titolo secondo e successive modifiche ed integrazioni, 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.
Le nuove abitazioni possono essere realizzate solo in mancanza di edifici esistenti da recuperare e/o da ampliare.
I nuovi fabbricati devono richiamare le tipologie edilizie rurali e rispettare le prescrizioni dettate per gli interventi da eseguirsi nelle zone di riqualificazione BA, di cui all'art.113, all'art. 89, comma 1 della LR 1/2015.
Nel caso in cui gli edifici esistenti ricadano all'interno di fasce di rispetto o in aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico desumibili dalla carta dello zoning geologico-tecnico allegata al

PRG, le nuove costruzioni potranno essere ubicati all'esterno di queste ma nella posizione più vicina a quella originaria.
Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 91 della LR 1/2015.

ART. 59 AREE AGRICOLE EB

Sono le aree extraurbane destinate all'uso agricolo prive di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, marginali o, comunque, compromesse all'uso agricolo intensivo. Sono identificate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con il simbolo EB, ed il numero 1 (indicato nella legenda – parte strutturale del TUNA) quelle prevalentemente pianeggianti, e con il simbolo EB, ed il numero 2 (indicato nella legenda – parte strutturale del TUNA) quelle di collina.

In tali aree tutti gli interventi di trasformazione urbanistica devono essere funzionali al recupero e alla qualificazione del paesaggio e al mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale (siepi, corridoi e fasce riparie) e della viabilità rurale.
In dette aree è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico.

Edificabilità a scopo residenziale
Si applicano le disposizioni di cui all'art.58.

ART. 60 ANNESSI AGRICOLI

Nelle zone omogenee EA ed EB è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, quali stalle, magazzini, rimesse, essiccatoi e similari, ivi compresi gli edifici a fini produttivi e/o destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 90 della LR 1/2015.

Nelle zone del territorio vincolate dal Piano di Rischio dell'Aeroporto Regionale di S.Egidio come zone di tutela A, B e C – riportate nell'allegato A4_1 (Tav. 5/7), non sono ammesse attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'articolo 136 del d.lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e di quella definita dal Piano di Rischio dell'Aeroporto Regionale di S.Egidio - zona di tutela A – riportata nell'allegato A4_1 (Tav. 5/7), concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile 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 della art. 136 del D.Lgs. 42/04, l'ubicazione degli annessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e tenuto conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona.

Gli annessi agricoli devono essere ubicati di norma nell'ambito del nucleo aziendale principale fatte salve comprovate esigenze produttive che ne rendano necessaria l'ubicazione al di fuori del medesimo; qualora non sia configurabile o definibile un nucleo aziendale, si applicano le stesse prescrizioni dettate per gli edifici ad uso residenziale. I sottotetti, i locali seminterrati ed interrati sono conteggiati per intero ai fini del calcolo della volumetria assentibile.

La costruzione dei nuovi annessi deve rispettare le seguenti prescrizioni:
- le aperture finestrate devono avere una superficie non superiore ad un decimo della superficie del locale, salvo particolari prescrizioni dettate da norme igieniche e di sicurezza;
- il davanzale delle aperture deve essere posizionato a non meno di due metri da terra, salvo particolari prescrizioni dettate da norme igieniche e di sicurezza;
- non è ammessa la realizzazione di balconi, né solai intermedi, né scale esterne e altri corpi aggettanti.

L'altezza massima è fissata in m. 6,50, con esclusione delle aree di particolare interesse agricolo di collina (EA2) nelle quali l'altezza è ridotta a m. 4,50.

ART. 61 SERRE

Sono strutture, precarie o durature, destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari. Le serre sono ammesse, nei limiti e con le condizioni stabilite dalla nomativa regionale di riferimento ed in particolare: art. 90, commi 2 e 3 della LR 1/2015; DGR 851/2015; artt. 21, 73, 74 del RR 2/2015.

Disposizioni particolari
Ai sensi dell'art. 89, comma 3, della LR 1/2015, la realizzazione di serre di cui all'art. 90 comma 3 è limitata ad un quarto della superficie interessata alla attività: nelle UdP 1N, 4N, 1S, 9S, negli ambiti di interesse paesaggistico vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, negli ambiti AIPAS, nelle aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale Epa, nelle aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale EpaU, nel parco campagna urbano PcU, nelle zone agricole di rispetto ER.

ART. 62 DISPOSIZIONI PER L'ATTIVITA' RICETTIVA IN ZONA AGRICOLA

Negli edifici destinati a residenza è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali ed incluso l'eventuale ampliamento, per attività extralberghiere e per residenze d'epoca, in base a quanto disposto dall'art. 91, comma 8, della L.R. n. 1/2015.
Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso per attività extralberghiere e per residenze d'epoca, nel rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 91 della L.R. n. 1/2015.
Le attività ricettive extralberghiere e le residenze d'epoca sono disciplinate dalla normativa regionale di settore (L.R. n.13/2013) e devono garantire il reperimento delle dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalla norma regionale (art. 86 del R.R. n. 2/2015).
In base all'art. 89 c. 2 della L.R. n. 1/2015, per lo svolgimento delle attività ricettive extralberghiere, residenze d'epoca e agrituristiche, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative pertinenziali, nel rispetto della normativa regionale di riferimento (art. 21 del R.R. n. 2/2105) ed a condizione che non interferiscano con i caratteri storico-architettonici degli edifici e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente.
Nelle zone del territorio vincolate dal Piano di Rischio dell'Aeroporto Regionale di S.Egidio come zone di tutela A, B e C – riportate nell'allegato A4 (Tav. 5/7), non è ammessa la destinazione di nuove attività ricettive di tipo extralberghiero.

ART. 63 MIGLIORAMENTI FONDIARI

Gli interventi volti a migliorare le caratteristiche dei terreni agricoli in funzione della maggiore produttività e qualificazione colturale non devono determinare una sostanziale e permanente modifica dell'assetto morfologico e paesaggistico locale e non devono configurare quali attività di cava ai sensi delle vigenti normative regionali.
Qualora l'area sia sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 gli interventi che comportano movimenti di terra dovranno attuarsi nel rispetto del contenuto del decreto di vincolo e salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità costituiscono una lettura del paesaggio connesso all'uso agricolo del territorio. E' prescritto il rispetto dei contenuti di cui alle D.G.R. 1887/97 e 966/2015.

ART. 64 LAGHETTI ED INVASI IRRIGUI

Le opere per l'accumulo di acque di scorrimento superficiale o per l'utilizzo delle acque sotterranee ai fini irrigui e/o per altre attività connesse a quelle dell'azienda agricola possono essere realizzate esclusivamente all'interno delle zone omogenee E e sono ammesse allorquando costituiscono un fondamentale elemento per l'incremento della produttività della stessa azienda. La costruzione degli sbarramenti di ritenuta e dei bacini di accumulo di competenza regionale è disciplinata dalla L.R. 40 del 28.11.1989 e successive modifciazioni ed integrazioni.
Qualora l'opera sia finalizzata all'utilizzo di acque sotterranee il volume complessivo di scavo non potrà superare quello rapportato alle esigenze del singolo turno di irrigazione**,** da calcolarsi in funzione delle capacità di ricarica della falda idrica intercettata e dimostrando altresì, con perizia giurata, che non è

possibile il ricorso all'uso di acque da pozzi o superficiali e che l'utilizzo di tali acque sotterranee rientra in un intervento di esclusivo miglioramento fondiario motivato secondo la circolare di cui alla D.G.R 1278 del 27.02.1996.

Nelle aree con acquiferi a vulnerabilità estremamente elevata ed elevata (di cui alla carta 45 della L.R.27/2000 PUT) è vietata la realizzazione di bacini di accumulo idrico, laghetti e invasi che prevedano interventi di escavazione del suolo tali da intercettare la falda sottostante.

Qualora l'area sia sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 gli interventi che comportano la realizzazione di laghetti ed invasi irrigui, dovranno avvenire nel rispetto del contenuto del decreto di vincolo, salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità costituiscono una lettura del paesaggio connesso all'uso agricolo del territorio. E' prescritto il rispetto dei contenuti di cui alle D.G.R. 1887/97 e 966/2015.

Disposizioni particolari
E' vietata la realizzazione di laghetti per l'utilizzo delle acque sotterranee all'interno delle seguenti UdP: 2N, 1S, 3S.

ART. 65 EDIFICI ED IMPIANTI PER L'ATTIVITÀ AGRO-ZOOTECNICA

Sono edifici ove si svolge, con carattere di stabilità e permanenza, l'allevamento di bestiame in stretta connessione funzionale con l'attività di coltivazione agricola; la loro realizzazione è ammessa nei limiti consentiti dall'art. 90 della L.R. n. 1/2015 e dal presente Capo.

Nelle zone agricole non sono ammesse le attività zootecniche e di trasformazione dei prodotti agricoli a carattere industriale, in base a quanto disposto dall'art. 96 del R.R. n. 2/2015.
Sono esclusi dalle norme del presente articolo le piccole stalle e i pollai utilizzati per l'allevamento a fini domestici.

La realizzazione di impianti per l'attività agro-zootecnica, quali vasche di accumulo, attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui, anche in raccordo con la disciplina imposta dal Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie) deve rispettare le seguenti distanze:
a. 30 m. da abitazioni di proprietà o al servizio dell'azienda
b. 50 m. da confini di proprietà, da strade esistenti e da realizzare
c. 200 m. da abitazioni isolate e al servizio di altra azienda, da centri e nuclei abitati esistenti all'interno della zona agricola anche se non classificati come tali dal PRG (misurati dall'abitazione più vicina all'insediamento agro-zootecnico)
d. 200 m. da fonti di captazione di acqua destinata al consumo umano
e. 500 m. dal confine della zona agricola

La realizzazione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici per allevamenti suinicoli, avicoli ed ittiogenici è subordinata alle disposizioni dell'art. 142, comma 2, del R.R. n. 2/2015.

La realizzazione di attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui al servizio di edifici esistenti già destinati ad attività agro-zootecnica prescinde dai limiti sopra definiti, con esclusione di quanto prescritto alla lett. d., laddove le stesse attrezzature risultino funzionali al contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla stessa attività.

ART. 66 CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA

La realizzazione di nuovi edifici in zona agricola, per quanto riguarda l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e la costituzione del vincolo di asservimento dei terreni, è subordinata al rispetto alle condizioni riportate nell'art. 90, commi 8, 9 e 10, della L.R. n. 1/2015.

CAPO IV - BENI INDIVIDUI SPARSI

ART. 67 DISPOSIZIONI GENERALI

Il PRG individua gli edifici sparsi nel territorio che, in ragione del loro interesse storico, architettonico e culturale o del loro valore meramente testimoniale ed ambientale, sono assoggettati alla disciplina del presente articolo e dei seguenti articoli 68, 69, 70, 71, 72, 73, e 74. Tali edifici, costituenti il sistema dei beni individui sparsi, sono collocati sia nel "territorio extraurbano" di cui all'art. 8, sia all'interno degli "insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori" di cui all'art. 7 del presente TUNA.
Gli edifici sparsi nel territorio, censiti nell'allegato cartografico Ricognizione dei vincoli paesaggistici…" Allegato A3_2 al PRG, parte strutturale con i simboli △ ○ # sono considerati beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art.89, comma 4, della LR 1/2015.
Gli edifici sparsi nel territorio indicati nell'allegato cartografico A3_2 al PRG, parte strutturale con i simboli □ e ⊘ ,in ragione del loro valore meramente testimoniale ed ambientale, non sono considerati beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art.89, comma 4, della LR 1/2015.

Agli edifici di cui ai successivi artt. 68 e 69, considerati beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art.89, comma 4, della LR 1/2015, si applicano le disposizioni della D.G.R. 19.3.2007 n. 420 e successive modificazioni "Disciplina interventi di recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett.b) LR 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" e del titolo III del Regolamento edilizio comunale. In particolare, per detti edifici sono ammessi, in funzione della specifica classificazione, gli interventi di cui agli articoli 12 e 13 della citata delibera 420/2007 e successive modificazioni ed al Regolamento Edilizio Comunale. Per quelli ricadenti nelle zone agricole EA, EB, EPAU ed Ep, la realizzazione degli ampliamenti avviene nel rispetto dell'art. 91, comma 4, della LR 1/2015.
Il progetto di tali ampliamenti viene valutato (ai sensi dell'art. 112, comma 1, lett. d), della L.R. n. 1/2015 ed in relazione alle caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche di ciascun edificio) dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, la quale, ai fini della tutela del bene, può proporre limiti e condizioni ai suddetti ampliamenti.

Per quelli ricadenti in altre zone di PRG, detti ampliamenti sono ammessi, alle condizioni e modalità sopra riportate, nei limiti delle capacità edificatorie afferenti alle singole zone di appartenenza.
Per gli edifici di cui agli artt.70 e 71, gli interventi in essi previsti, comprensivi degli ampliamenti, sono subordinati alla presentazione di una relazione storico-documentale contenente i criteri di intervento, il rilievo dello stato esistente nel quale sono evidenziate eventuali aggiunte o modifiche non coerenti con i caratteri strutturali, distributivi e stilistici dell'edificio. Gli interventi devono assicurare la conservazione ed il restauro degli elementi edilizi aventi valore storico-artistico e architettonico-decorativo, con particolare riguardo ai tetti, alle scale esterne, alle strutture orizzontali e verticali, alle murature faccia vista, alle finestre, conformemente alle disposizioni di cui alla D.G.R. 19.3.2007 n.420 e ss.mm. ii. ed al Regolamento Edilizio Comunale.
Per le aree di pertinenza dei beni individui sparsi valgono le disposizioni dell'art. 17 della D.G.R. 420/2007 e ss.mm.ii. e del Regolamento edilizio comunale. Relativamente agli annessi presenti in dette aree e ricadenti in zona agricola si applicano le relative disposizioni della L.R.1/2015. Nel caso di demolizione e ricostruzione di annessi posti in altre zone di PRG, la nuova costruzione dovrà essere realizzata a distanza non inferiore a dieci metri lineari dal bene culturale ed in posizione tale da non comprometterne le visuali godibili dalla viabilità e dai punti panoramici circostanti e comunque all'interno della stessa zona omogenea.
Non è in ogni caso ammessa la demolizione di annessi che possiedono valore testimoniale, quali essiccatoi per il tabacco, i fienili con le pareti traforate di mattoni, o manufatti analoghi. Relativamente ad essi sono consentiti interventi di recupero tendenti alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi identificativi sulla base della D.G.R. 19.3.2007 n. 420, e succesive modificazioni "Disciplina interventi di recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett.b) L.R. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" e dal Regolamento edilizio comunale.
L'individuazione di beni individui sparsi in cartografie di Piano diverse da quelle che compongono

l'allegato cartografico A3_2, integra la parte operativa del PRG; per essi si applicano le normative di cui al presente capo.

ART. 68 EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art.67, negli edifici ed infrastrutture individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico A3_2 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo △ classificati tra l'edilizia speciale e/o atipica, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 15 della D.G.R. 19.3.2007 n. 420, e succesive modificazioni "Disciplina interventi di recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett.b) L.R. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" e nel rispetto delle modalità esecutive dettate dalla stessa delibera e dal Regolamento edilizio comunale.

ART. 69 EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art.67, negli edifici individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico A3_2 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale , beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo ◯, quali case coloniche, edifici residenziali principali e fortificati, edifici per la produzione, sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 12 e 13 della D.G.R. 19.3.2007 n. 420 e succesive modificazioni "Disciplina interventi di recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett.b) L.R. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" e nel rispetto delle modalità esecutive dettate dalla stessa delibera e dal Regolamento edilizio comunale.

Per gli edifici di interesse tipologico ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 105, comma 3 della LR 1/2015, previa analisi storico-tipologica del manufatto ai sensi dell'art. 13 della DGR 420/2007 e smi, che giustifichi lo scarso valore della parte oggetto di demolizione. L'intervento è sottoposto a parere preventivo della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

ART. 70 EDIFICI DA RIPRISTINARE E VALORIZZARE

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 67 e dell'art. 22 del RR 2/2015, negli edifici parzialmente diruti, individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico A3_2 al PRG, parte strutturale **"**Insediamenti di interesse storico-ambientale , beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo □ ,sono ammessi, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, finalizzati al ripristino dell'integrità fisica, nonchè alla valorizzazione delle parti esistenti. Il progetto edilizio deve prendere a riferimento gli edifici tradizionali presenti nell'Unità di paesaggio in cui è inserito l'edificio.
E' ammesso un incremento massimo del 50% rispetto al volume originariamente esistente, idoneamente documentato, senza sopraelevazioni e comunque entro il limite di mc. 300.

ART. 71 EDIFICI DA RIQUALIFICARE

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art.67, negli edifici già oggetto di interventi che ne hanno compromesso il carattere di bene culturale, individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico A3_2 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale , beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo ⊠ , sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, senza sopraelevazioni, tendenti al recupero delle strutture più antiche ed al loro inserimento in organismi edilizi in tutto o in parte diversi dagli attuali.
E' ammessa la ricostruzione dei volumi da demolire con un incremento del 50%, comunque entro il limite di mc. 500.

ART. 72 RUDERI E RITROVAMENTI

Sono manufatti ridotti allo stato di rudere o ritrovamenti aventi carattere di bene culturale. Sono individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico A3_2 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari naturalistici con il simbolo (#).
E' fatto divieto della loro demolizione e alterazione dello stato attuale; sono consentiti gli interventi di cui all'art. 12 della D.G.R. 19.3.2007 n. 420 e succesive modificazioni "Disciplina interventi di recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett.b) L.R. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" e nel rispetto delle modalità esecutive dettate dalla stessa delibera e dal Regolamento edilizio comunale.
Sono ammessi solo interventi di consolidamento e restauro ai fini del loro mantenimento.

ART. 73 TUTELA DELLA VIABILITA' STORICA MINORE

Nella tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …" Allegato A3_2, sono individuati i tracciati della viabilità storica minore in ambito extraurbano, nei quali i futuri interventi dovranno attenersi a quanto disposto dall'art. 37, comma 2, del PTCP.

La viabilità storica minore è individuata in riferimento all' art. 37, comma 2, delle NTA del PTCP, in particolare deve essere tutelata e valorizzata tale viabilità attraverso il recupero funzionale a fini ambientali e d'uso compatibili, consentire l'utilizzo anche polivalente garantendo il mantenimento delle caratteristiche geometriche e costruttive originali ovvero ripristinando le eventuali caratteristiche perdute, ove possibile, ma comunque definite, salvaguardare e valorizzare l'orditura per la lettura, del territorio e del paesaggio attuale, quale elemento di persistenza nel paesaggio trasformato; essa deve avere, ove ciò sia consentito, caratteristiche determinate rispetto alla definizione degli allineamenti dei nuovi interventi di trasformazione territoriale, dovrà essere evitata l'asfaltatura, è ammessa la depolverizzazione e l'impiego di bitumi di basso impatto, inoltre, dovrà essere definito il criterio per l'eventuale sdemanializzazione o modifica del tracciato
Inoltre, gli interventi nella viabilità storica minore devono assicurare: il collegamento funzionale della rete viaria e la conservazione degli eventuali arredi e opere di interesse storico-culturale (edicole votive, ponti, portali d'ingresso, parapetti, lastricati e muri realizzati con materiali e forme tradizionali); la salvaguardia e/o potenziamento della dotazione vegetazionale ai bordi, costituita da siepi, filari e alberi isolati, anche al fine del raccordo naturalistico alla rete ecologica locale (RE-PG)
Gli usi compatibili con detta viabilità carrabile sono: percorsi pedonali, ciclabili, equestri. Sono ammessi gli interventi di valorizzazione degli stessi tracciati per scopi turistici o tematici (strade del vino, dell'olio, etc.), anche con l'apposizione di adeguata segnaletica, che deve essere collocata nel rispetto dei luoghi e delle vedute.
Nel territorio extraurbano di norma è esclusa l'asfaltatura, in alternativa è ammessa la depolverizzazione e l'impiego di bitumi di basso impatto.
La sdemanializzazione o la modifica della viabilità storica non è ammessa, fatti salvi particolari casi specificatamente motivati. La presenza di eventuali manufatti di interesse storico-culturale o vegetazionale, nei tratti oggetto di modifiche del tracciato, deve comunque essere mantenuta.

ART. 74 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma, negli edifici di cui al presente capo, ad eccezione di quelli ricadenti in zona agricola che hanno destinazioni regolate dall'art. 91 della LR 1/2015 sono consentite le seguenti destinazioni:
- abitazioni
- case albergo
- residenze collettive
- residenze turistiche
- esercizi di ristorazione
- attività ricettive extralberghiere
- attività ricreative

- cliniche veterinarie e centri zoofili
- laboratori artigianali che non comportino l'occupazione degli spazi aperti di pertinenza per deposito ed esposizioni di materiali e merci.

Negli edifici di cui al presente capo ricadenti in aree classificate come spazi pubblici di cui agli articoli 164, 167, 168, 171, 172 e 173, oltre alle destinazioni d'uso in essi previste sono ammesse soltanto gli usi di seguito riportati:
- il mantenimento dell'uso residenziale, ove esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999)
- esercizi di ristorazione
- attività ricreative
- biblioteche, pinacoteche, musei e gallerie.

Ai fini dell'insediamento delle attività di cui al presente comma il reperimento degli standard è sostituito da adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscono migliori soluzioni urbanistiche o in alternativa monetizzate.
Negli edifici ricadenti all'interno degli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni, insediamenti minori e aggregati sparsi, di cui all'art.7, sono altresì consentiti:
- pubblica amministrazione
- uffici privati
- esercizi alberghieri
- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie

CAPO V - NORMATIVE SOVRAORDINATE

ART. 75 PREVALENZA NORME REGIONALI

Ai sensi dell'art. 243, commi 5 e 6, della L.R. n. 1/2015, tutte le norme e le disposizioni regolamentari contenute nel presente TUNA, comprese quelle in materia di igiene, non sono più applicabili qualora risultino contrarie o incompatibili con quelle contenute nella L.R. n. 1/2015 e ss.mm.ii., nelle relative norme regolamentari (compresi i regolamenti già emanati in applicazione di leggi regionali previgenti) e nei relativi atti di indirizzo.
In particolare le modalità attuative del PRG sono disciplinate dalle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n. 2/2015 (articoli da 101 a 106), le quali sono prevalenti rispetto a quelle eventualmente contenute nel presente TUNA e che risultino in contrasto con le norme regionali sopracitate.

ART. 76 VINCOLI VARI

Le aree sottoposte ai vincoli sottoelencati risultano dagli atti esistenti presso gli uffici statali e regionali competenti, nonchè presso gli uffici comunali:
- Aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 10, del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di cui al successivo articolo 78;
- Aree sottoposte al vincolo dei beni paesaggistici ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 136, lett. c) relativa a complessi caratteristici e lett. d) relativa alle bellezze panoramiche, di cui al successivo articolo 80;
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative fasce di rispetto sottoposti a tutela con D.G.R n.7131/95 ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 142, comma 1, lett. b), di cui al successivo articolo 84;
- Ambiti di interesse archeologico ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 142, comma 1, lett. m), di cui al successivo art.77;
- Aree oggetto di proposta di vincolo dei beni paesaggistici ai sensi della Parte terza del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 136, lett. C) relativa a complessi caratteristici e lett. D) relativa alle bellezze panoramiche), di cui al successivo articolo 80;
- Aree sottoposte a vincolo indiretto ai sensi dell'art.45 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Siti di Interesse Comunitari (SIC), ricompresi nelle Arree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui al successivo articolo 81;

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.1923 n.3267, di cui al successivo articolo 83;
- Aree a moderato rischio di alluvionamento, di cui al successivo articolo 84;
- Fasce fluviali e zone a rischio idraulico individuate dal PAI, di cui al successivo articolo 84;
- Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n. 581 del 18.11.1991 e s.m.i., di cui al successivo articolo 104;
- Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale (art.6 L.R.52/83 e art.14 L.R. 27/00), di cui al successivo articolo 81;
- Aree instabili ex art.2 L.64/74 ammesse a consolidamento (L.R. 65/78);
- Aree instabili ad alto rischio geologico (area 8 zoning Geologico Tecnico);
- Aree demaniali lungo i corsi d'acqua e pertinenze idrauliche, di cui al successivo articolo 84;
- Aree sottoposte a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, di cui al successivo articolo 79;
- Siti Benedettini, ai sensi dell'art. 29 del PUT.

Le perimetrazioni di tali vincoli sono riportate nelle: tavole "Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio" e le componenti della pianificazione paesaggistica locale", Allegati A3_1 e A3_2 e tavole "Ricognizione delle componenti ambientali", Allegati A4_1, A4_2 e A4_3.

Esse sono aggiornate dal Comune a seguito di ulteriori comunicazioni di apposizione di vincoli senza che ciò costituisca variante o modifica ai contenuti del PRG. Un eventuale mancato inserimento o mancato aggiornamento non impedisce né preclude l'operatività delle limitazioni derivanti dal provvedimento di vincolo.
Per "Codice dei beni culturali ed il paesaggio" si intende: "Codice dei beni culturali ed il paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137" approvato con decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e s.m.i.
Ogni riferimento eventualmente contenuto nelle norme del presente TUNA alla L.1089/39, alla L.1497/39, alla L.431/85 e al D.Lgs 490/99 è da intendersi come riferito alle corrispondenti disposizioni del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

ART. 77 AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Dette aree, riconosciute con DGR n.5847/96 ed individuate ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 142, comma 1, lett. M), nella "tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …", Allegato A3_1, "Vincoli Ex Lege", sono articolate in :
a) aree interessate da strutture archeologiche o materiali antichi;
b) aree il cui interesse archeologico è relativo ad indizi;
c) aree il cui interesse archeologico, definito non vincolante (all. PTCP A.3.2).

Nelle aree di cui al p.to a), l'esercizio delle funzioni è espletato interessando la Soprintendenza per Beni Archeologici dell'Umbria il cui parere è essenziale alla formazione del provvedimento autorizzatorio comunale; il suddetto parere qualora non rilasciato nei 20 giorni successivi dalla data di ricevimento della richiesta si intende acquisito in senso favorevole.
Nelle aree di cui al p.to b), nel caso in cui gli interventi comportano scavi o movimenti di terra , prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria.

ART. 78 BENI CULTURALI

Dette aree, di cui all'art. 10 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono individuate nella tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …", Allegato A3_1, "Vincoli Ex Lege.
L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere che interessi beni soggetti a tale vincolo è subordinata alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 e seguenti del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e del Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n. 363.

ART. 79 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO INDIRETTO

Per le aree sottoposte a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. N. 42/2004, valgono le prescrizioni riportate nei relativi Decreti di vincolo o comunicazioni di avvio del procedimento.
Le aree interessate sono le seguenti:

- Area N. 1 "Località Colle Umberto e dintorni";
- Area N. 2 "Località Castel del Piano – ex podere dei Padri Zocchetti".

ART. 80 VINCOLI PAESAGGISTICI (D. Lgs. 42/2004) E AREE DI STUDIO

Nella tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …", Allegato A3_1 sono individuate le aree vincolate come beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 136, lett. a) relativa alle bellezze naturali e singolarità geologiche, lett. c) relativa a complessi caratteristici e lett. d) relativa alle bellezze panoramiche, nonché le aree oggetto di proposta di vincolo dei beni paesaggistici ai sensi della Parte terza del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In tali aree gli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica o ambientale, e comunque qualsiasi attività comportante modifica dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti, sono subordinati al rispetto dei valori paesaggistici oggetto di tutela ed evidenziati nei relativi provvedimenti di apposizione del vincolo riportati nell'allegato 9 alla Relazione del PRG, parte strutturale, e sono soggetti alla acquisizione della preventiva autorizzazione ambientale prescritta dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
Inoltre, in tali aree:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono consentiti nel rispetto della disciplina relativa alla classificazione degli edifici, alla progettazione ed alle prescrizioni e modalità esecutive di cui al Titolo III del Regolamento edilizio e della DGR n. 420 del 19.3.2007 e successive modificazioni;
- fermo restando il rispetto dei principi ispiratori del vincolo paesaggistico di cui al precedente comma, gli interventi di nuova edificazione previsti dal presente TUNA debbono essere progettati secondo le indicazioni riportate nell'allegato A del PTCP ed i contenuti paesaggistici per il PRG fissati dal medesimo PTCP.

Sono esclusi dal rispetto di detta disciplina gli interventi oggetto di piani attuativi già adottati alla data del 13 agosto 2001.

Bellezze naturali e singolarità geologiche (lett. a, art. 136 D.Lgs. 42/2004).
In tali zone:

1. è vietata l'alterazione delle caratteristiche vegetazionali eventualmente presenti, l'eliminazione degli esemplari botanici e la trasformazione delle associazioni vegetali;
2. sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.7, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. 1/2015;
3. sono vietate tutte le attività di trasformazione edilizio-urbanisticha, nonché ambientale che possono pregiudicare detti beni.

Complessi caratteristici (lett. c, art. 136 D.Lgs. 42/2004).
In tali zone:

1. sono consentite le attività di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale che non pregiudichino detti beni;
2. sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui 7, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R.1/2015; quelli di nuova edificazione nelle zone omogenee B di cui al D.M.1444/68, quelli di attuazione di nuovi complessi insediativi zone omogenee C, D, F, di cui al D.M. 1444/68, dotati di strumenti attuativi adottati alla data di entrata in vigore del PTCP vigente. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono rifarsi anche ai contenuti di cui alla DGR 420/2007 e ss.mm.ii.;
3. nelle zone omogenee E, comprese nell'ambito vincolato, sono ammessi di norma solamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.91 della LR 1/2015. I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate, concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati

all'esterno dell'area vincolata, ma in adiacenza ad essa. Nel caso in cui tutti i terreni risultino ricadenti in aree vincolata, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e nel rispetto di quanto previsto dall'art.53 in merito alle vedute dei coni visuali e dei crinali.

Bellezze panoramiche (lett d, art. 136, D.Lgs. 42/2004).
In tali ambiti:
1. sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche;
2. gli interventi ammessi sono quelli previsti per i Complessi caratteristici ai punti 2 e 3; la loro attuazione dovrà salvaguardare l'integrità delle visuali panoramiche e dei punti di affaccio;
3. dovrà essere verificata l'interferenza con i decreti di vincolo al fine di definire le mitigazioni necessarie facendo esplicito riferimento agli atti di vincolo e da quanto previsto dall'art. 53 in merito alle vedute dei coni visuali e dei crinali.

Nella medesima tavola sono riportati gli ambiti fluviali e gli ambiti di interesse archeologico tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/204.

Ambiti Fluviali (lett. c, art. 142, D.Lgs. 42/2004).
Per tali ambiti trova applicazione quanto riportato all'art. 84, relativamente agli aspetti paesaggistico-ambientali.

Ambiti di interesse archeologico (lett. m, art. 142, D.Lgs. 42/2004).
Nelle aree di interesse archeologico sottoposte a tutela ai sensi della lett. m), art 142, del D.Lgs. 42/2004, il provvedimento autorizzativo per le opere edilizie, le opere di infrastrutturazione e di trasformazione edilizia ed urbanistica, sia pubbliche che private, è rilasciato previo parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria;

Ambiti Boscati (lett. g, art 142, D.Lgs. 42/2004).
Per tali ambiti trova applicazione quanto riportato all'art. 55, relativamente agli aspetti paesaggistico-ambientali.

Aree di studio (DPGR 61/1998).
Per le aree di studio si applica quanto stabilito dall'art. 87, comma 2 della LR 1/2015.
Disposizioni progettuali

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati rappresentando adeguatamente il contesto circostante dalle visuali più significative.
   Particolare cura dovrà essere riservata all'inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi siti in ambito agricolo e/o nei margini urbani.
2. I colori dei rivestimenti dei manufatti per attività produttive di beni e servizi, posti ai margini urbani dovranno essere sulle scale delle terre e comunque rapportarsi adeguatamente con il contesto rurale circostante.
3. Particolare attenzione, supportata da adeguate documentazioni grafiche, dovrà essere posta alle coperture degli edifici per attività produttive di beni e servizi, che dovranno essere trattate con materiali, forme e colori che ne garantiscano un appropriato inserimento nel paesaggio sia urbano che rurale. Eventuali impianti tecnologici dovranno essere integrati con le coperture o opportunamente schermati.

Le aree verdi all'interno dei lotti o degli ambiti dovranno essere localizzate dentro e lungo i perimetri, mantenendo e assicurando la connessione e la continuità con quelle eventualmente esistenti e con la rete ecologica comunale (RE-PG). Le essenze vegetali dovranno essere individuate tra quelle indicate nell'allegato C del PTCP. In tali aree oltre alle disposizioni contenute nel presente articolo si applica la disciplina in materia di sostenibilità ambientale, di cui alla L.R. 1/2015.

ART. 81 DISCIPLINA DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE. TUTELA DELLE AREE E DEI SITI DI INTERESSE NATURALISTICO

Nella tavola "Ricognizione delle componenti ambientali" Allegato A4_2, sono individuate le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree ad elevata diversità floristico-vegetazionale, aree faunistiche segnalate, oasi di protezione faunistica e i siti di interesse comunitario (SIC).

1. Le aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 36 del PTCP, comprendono le parti di territorio che assumono particolare importanza per gli specifici caratteri biotici, abiotici, antropici, componenti di assetti ecosistemici di qualsiasi estensione ed ubicazione.
2. Le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nel rispetto dell'art. 36 delle NTA del PTCP, sono articolate in:
   - aree urbane consolidate o interessate da processi di urbanizzazione (da ricondurre alla classe 1);
   - aree dell'agricoltura intensiva (da ricondurre alla classe 2);
   - sistema reticolare principale di riferimento per la zoocenosi (da ricondurre alla classe 3).
   - aree di elevato interesse naturalistico (da ricondurre alla sottoclasse 4a);
   - aree di elevatissimo interesse naturalistico (da ricondurre alla sottoclasse 4b).

Esse sono destinate alla salvaguardia ed alla valorizzazione dell'ambiente naturale o naturalizzato, al fine di favorire utilizzazioni che non contrastino con le loro caratteristiche. In tutte le classi sono consentiti gli interventi che non modificano sostanzialmente la morfologia dei suoli, dei corsi d'acqua e della vegetazione nel rispetto degli assetti paesistici ed ecosistemici e degli usi tradizionali dei luoghi.

In dette aree vige la disciplina della zona omogenea di PRG, con le limitazioni e le indicazioni che seguono:

- CLASSE 1. *(Aree urbane consolidate o interessate da processi di urbanizzazione in atto)*.
  La Classe 1 ricomprende gli insediamenti urbani, caratterizzati dalla presenza di strutture edificate o aree edificabili che per la loro caratteristica non necessitano di un'alta tutela ad eccezione degli spazi verdi che concorrono alla formazione dei corridoi ecologici.
  Gli interventi edilizi e di trasformazione dei suoli debbono essere progettati secondo le indicazioni riportate nell'allegato A del PTCP allo scopo di verificare la presenza all'intorno di parti della rete di interesse naturalistico: boschi, vegetazione ripariale, nonché gli elementi di Habitat, in modo da sostenere la conservazione ed il potenziamento dalla Rete Ecologica Comunale "RE-PG".
  Tra le aree in cui vengono realizzate le trasformazioni e il contesto naturale seminaturale preesistente dovrà essere progettata una sistemazione con specie vegetali arboree ed arbustive facenti parte della flora naturale, naturalizzata e colturale, comunque storica del sito.
  In località Antognolla le trasformazioni previste agli articoli 42 e 145 devono tener conto degli elementi di naturalità presenti e favorire la costruzione di reti ecologiche in relazione attiva con quelle territoriali. In particolare tra le aree in cui vengono realizzate le trasformazioni e il contesto naturale e seminaturale preesistente, dovrà essere interposto un buffer vegetazionale di almeno 3 metri con specie vegetali arboree ed arbustive e cespugliate facenti parte della flora naturale, naturalizzata e colturale, comunque storica del sito.
  Gli spazi non sottoposti ad interventi, oltre il buffer vegetazionale, dovranno essere lasciati rigorosamente alla naturale biocenotica senza alcuna azione antropica diretta ed indiretta di tutti gli spazi residuali. Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con pali in legno infissi nel terreno e rete metallica posizionata ad almeno 20 cm. da terra

- CLASSE 2. *(Aree dell'agricoltura intensiva: seminativi, vigneti, oliveti, aree rimboschite con vegetazione alloctona).*
  In queste aree qualsiasi intervento dovrà essere indirizzato verso la componente faunistica che in tali contesti trova un favorevole habitat. Nelle aree di agricoltura intensiva ricadenti in questa classe dovranno essere valorizzate e sviluppate le specifiche potenzialità produttive con particolare riferimento alle produzioni particolari e di pregio.
  Nelle altre aree agricole ricadenti in questa classe dovrà essere previsto l'uso produttivo e favorire lo sviluppo di tecniche di produzione biologica ed incentivare la compatibilità tra le attività produttive

e il valore naturalistico ambientale.
Sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art. 91 della L.R. 1/2015.
Nelle aree della Classe 2 deve essere promosso, anche con il ricorso alle risorse del Piano di Sviluppo Rurale:
- lo sviluppo di sistemi a basso impatto ambientale tramite l'introduzione dei metodi dell'agricoltura integrata; la riduzione dell'impiego di concimi, il ricorso a colture di tipo biologico;
- la salvaguardia del paesaggio e delle caratteristiche tradizionali dei terreni agricoli e tutela di ambienti agricoli ad alto valore naturale tramite la costituzione o conservazione di elementi naturali o paesaggistici; la cura dei terreni agricoli abbandonati; la costituzione e/o conservazione di aree di riproduzione e di alimentazione della fauna selvatica;
- la conservazione e il ripristino delle porzioni di territorio caratterizzate da particolare condizioni orografiche (tipo pendenza) che hanno indotto nel tempo a interventi antropici per la sistemazione del suolo agricolo con forme storiche tradizionali;
- il mantenimento e la tutela degli elementi di attrattività per la fauna ornitica ai fini riproduttivi, di alimentazione, di sosta/rifugio/svernamento, quali boschetti, stagni, siepi.

- CLASSE 3. *(Sistema reticolare principale di riferimento per la zoocenosi: boschi, corsi d'acqua, bacini lacustri e loro fasce di rispetto, ambiti naturali e seminaturali diversi dai boschi (rupi, aree nude, pascoli secondari e, se presenti, pascoli primari; aree cespugliate).*
  Nel sistema reticolare principale di riferimento per la zoocenosi ricadono le aree aventi forti connotati di naturalità.
  La gestione, il trattamento e gli interventi consentiti nelle aree boscate della presente classe seguiranno le disposizioni di cui all'art.55 delle presenti norme.
  In dette aree è incompatibile l'individuazione di nuovi complessi insediativi che non riguardano attrezzature o impianti a rete o puntuali di interesse pubblico, garantendo soluzioni compensative finalizzate alla ricostruzione della continuità dei punti critici di passaggio e al potenziamento della qualità ambientale.
  Sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art.91 della L.R. 1/2015.
  Dovrà essere garantito un alto grado di biopermiabilità che dovrà essere confrontabile con quella esistente al momento dell'avvio dei lavori, per le grandi infrastrutture viarie deve essere garantita, ai fini della biopermeabilità, la possibilità di attraversamenti adeguati, sia per dimensioni che per frequenza; le recinzioni dovranno essere realizzate con le modalita di cui all'art.48.

- CLASSE 4a. *(Aree di elevato interesse naturalistico).*
  La Classe 4a comprende l'*Area faunistica segnalata* di Monte Tezio; le *Aree di elevata diversità flogistico-vegetazionale*: dei boschi di Farneto presso Colombella, le aree esterne al sito SIC dell'Ansa degli Ornari e al SIC Boschi e brughiere di Podere Pianello e Farneto Monti Marzolina-Montali.
  Nell'Aree di elevato interesse naturalistico sono vietati:
  - il transito di qualsiasi veicolo a motore lungo piste, mulattiere e sentieri di boschi, praterie, prati e seminativi, nonché al di fuori della rete rotabile, se non per comprovate esigenze colturali, di gestione del fondo e di servizio. Per la viabilità forestale vanno applicate le limitazioni al traffico veicolare a motore ai sensi dell'art. 7, comma 3, lettera a), della LR 28/2001, previa tabellazione da parte dell'Ente competente per territorio;
  - il transito con qualsiasi mezzo nei corpi idrici perenni, temporanei, puntuali, lineari, areali e negli impluvi, se non per comprovate esigenze produttive e di servizio su predefiniti punti di guado;
  - l'accumulo dei residui della lavorazione agricola nei terreni ubicati nelle adiacenze di corpi d'acqua di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone, per una fascia pari a 2 volte l'alveo, ed all'interno dei corpi d'acqua stessi;
  - lo sfalcio, la trinciatura e le lavorazioni nei seminativi soggetti a set-aside, nel periodo tra il 20 febbraio e il 31 agosto;
  - l'utilizzo di specie alloctone per rimboschimenti/imboschimenti, rinfoltimenti e impianti di arboricoltura da legno;
  - il taglio dei pioppeti dal 20 febbraio al 31 agosto;
  - l'apertura di nuove cave, miniere e torbiere, nonché l'ampliamento di quelle esistenti;

- l'apertura di nuove discariche e degli impianti di trattamento e smaltimento di fanghi e rifiuti, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti;
- l'alterazione e la riduzione di paludi, stagni, acquitrini, prati umidi, zone di allagamento naturale temporaneo e corpi d'acqua. Il divieto si applica anche a tutti i corpi d'acqua naturali di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone;
- l'estirpazione della vegetazione dei corpi idrici, ad eccezione degli interventi per la rimozione dell'apporto solido e degli interventi per il mantenimento dell'officiosità idraulica. Il divieto si applica anche a tutti i corpi d'acqua naturali di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone;
- l'immissione di specie o sottospecie animali alloctone;
- il sorvolo a bassa quota con mezzi aerei ed elicotteri non preventivamente autorizzato, salvo che per motivi di soccorso, protezione civile ed antincendio;
- l'incendio delle stoppie e della vegetazione spontanea nel periodo 1 gennaio - 31 agosto;
- lo spietramento e la successiva lavorazione e messa a coltura di pascoli aridi;
- interventi in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui all'art. 83 della LR 1/2015.

In dette aree vige la disciplina della zona omogenea di PRG. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici nel territorio extraurbano all'esterno degli insediamenti di cui agli art. 7. Sono ammessi: gli interventi edilizi comunque previsti dall'art. 91 della LR 1/2015 gli edifici esistenti; gli interventi previsti nelle zone Br; la realizzazione di infrastrutture viarie, la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico; per infrastrutture e impianti pubblici esistenti sono consentiti lavori di manutenzione, adeguamento e sistemazione necessarie al buon funzionamento degli impianti stessi. Le opere sono subordinate all'accertamento dell'assenza delle condizioni di divieto di cui al comma 3 dell'art. 83 della LR 1/2015.
Per le aree boscate comprese nella sottoclasse 4a il patrimonio vegetale dovrà essere qualificato e potenziato sostenendo la trasformazione dei cedui in fustaie e cedui composti.

All'interno delle aree forestali non è ammessa la deroga alle norme stabilite dall'art. 27 del Regolamento Regionale 7/2002 (superfici massime di ceduazione inferiore ai 5 ha in un anno e ai 10 ha in tre anni). Per interventi colturali in fustaia il limite massimo di intervento è di 10 ha/anno. Per interventi di rinnovazione in fustaia il limite massimo di superficie accorpata è fissato in un ettaro.

Nell'Area Faunistica segnalata di Monte Tezio sono inoltre vietate:
- l'immissione di specie o sottospecie animali alloctone. L'immissione di specie o sottospecie animali autoctone o naturalizzate può essere effettuata previa valutazione dei possibili effetti sulla biocenosi esistente;
- qualsiasi alterazione delle cavità ipogee, e in particolare l'ostruzione degli ingressi esistenti, la realizzazione di nuove aperture, la realizzazione di strutture e attrezzature per la visita, l'illuminazione;
- l'installazione di reti di rivestimento su pareti rocciose e scarpate se non per comprovate esigenze di incolumità pubblica a ridosso di strade, edifici e centri abitati qualora non siano adottabili soluzioni tecniche alternative a minor impatto;
- la realizzazione di nuove strade e piste carrabili sulle praterie montane;
- l'installazione di nuovi elettrodotti sulle praterie montane e nelle fasce di transizione tra queste e le formazioni arbustive e arboree;
- L'installazione di impianti eolici, di qualsiasi tipologia e dimensione (ivi compresi i cosiddetti "microimpianti" di altezza complessiva non superiore a 30 metri), è vietata nelle cosiddette "aree ad alta esposizione panoramica". In qualsiasi altra area dell'Area Faunistica Segnalata Monte Tezio, l'installazione di impianti eolici, di qualsiasi tipologia e dimensione (ivi compresi i cosiddetti "microimpianti" di altezza complessiva non superiore a 30 metri) è subordinata alla verifica contestuale di tutte le seguenti condizioni da accertare tramite apposito studio preventivo:
  a) condizioni di ventosità adeguate ai fini della funzionalità degli impianti, rilevata in sito per un periodo di tempo continuativo non inferiore a diciotto mesi;
  b) condizioni di sicurezza idrogeologica, idraulica e sismica;
  c) assenza di rischi per le falde sotterranee in rapporto alla loro vulnerabilità;
  d) condizioni di accessibilità dell'area e della sua infrastrutturazione tecnologica edenergetica;

e) assenza di impatto visivo paesaggistico-panoramico (visibilità dai punti "tradizionalmente" panoramici - belvedere e coni visuali tutelati con vincoli sovraordinati o meno, visibilità dalle strade della rete viaria locale, visibilità dagli insediamenti urbani);
f) assenza di impatto naturalistico (compatibilità con la componente floristicovegetazionale, con la componente faunistica ed in particolare con l'avifauna e la chirotterofauna, con il sistema naturalistico ambientale);
g) assenza di impatto socio-economico (compatibilità con le previsioni degli strumenti di pianificazione, compatibilità con i processi di sviluppo locale già in atto o programmati con le attività produttive o terziarie presenti in loco).

Nell'ambito di Antognolla le Aree di elevato interesse naturalistico ricomprendono le Aree faunistiche segnalate.
In dette aree sono vietati interventi in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al comma 2 dell'art.83 della L.R.1/2015.

Le aziende agricole singole o associate devono promuovere piani attuativi che prevedano modalità di gestione colturale rispettose dell'ambiente in conformità a disposizioni comunitarie in materia di tutela ambientale.

- CLASSE 4b. *(Aree di elevatissimo interesse naturalistico).*
Sono le aree che ricomprendono i territori di elevatissimo interesse naturalistico. In tali aree sono incluse i *Siti di Interesse Comunitario* (SIC), nonché l'Oasi di protezione faunistica di Ascagnano e l'*Oasi di protezione faunistica* esterna al SIC Ansa degli Ornari.
I siti presenti nel territorio comunale sono:
SIC *Boschi di Montelovesco e Monte delle Portole* IT5210012
SIC *Valle del Torrente Nese* IT5210015
SIC *Monte Malbe* IT5210021
SIC *Ansa degli Ornari* IT5210025
SIC *Boschi e brughiere di Podere Pianello e Farneto* IT5210029
SIC *Boschi Sereni - Torricella* IT5210033
SIC *Boschi e pascoli di Fratticiola Selvatica* IT5210075
SIC *Boschi a Farnetto di Collestrada* IT5210077
Per tali siti valgono le norme riportate nei rispettivi "Piani di Gestione", nei quali sono riportate le caratteristiche geografiche e naturalistiche dei singoli siti, nonché le misure di conservazione e le azioni vietate.
In dette aree vige la disciplina della zona omogenea di PRG, è vietata la realizzazione di nuovi edifici nel territorio extraurbano all'esterno degli insediamenti di cui all'art. 7. Sono ammessi: gli interventi edilizi comunque previsti dall'art. 91 della LR 1/2015 sugli edifici esistenti e gli interventi previsti nelle zone Br, e comunque nel rispetto del comma 3, dell'art. 83 della LR 1/2015.
Gli interventi che possono avere incidenze significative sugli habitat e le specie di interesse comunitario presenti all'interno di tali siti, e nelle zone esterne poste a distanza inferiore a 500 m dal perimetro, devono essere sottoposti alla procedura relativa alla valutazione di incidenza, ai sensi del DPR n. 357/97, di attuazione nazionale successivamente modificato ed integrato dal DPR 120/2003 e dalla DGR 5/2009 e ss.mm.ii.

Nell'Oasi di protezione faunistica sono vietati:
- interventi in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al comma 2 dell'art. 83 della L. R.1/2015. Qualsiasi intervento edilizio, con esclusione di quelli previsti dall'art. 7, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R.1/2015 e la realizzazione di infrastrutture viarie, la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico; per infrastrutture e impianti pubblici esistenti sono consentiti lavori di manutenzione, adeguamento e sistemazione necessarie al buon funzionamento degli impianti. Le opere sono subordinate all'accertamento dell'assenza delle condizioni di divieto di cui al comma 3 dell'art. 83 della LR 1/2015.
- l'accumulo dei residui della lavorazione agricola nei terreni ubicati nelle adiacenze di corpi d'acqua di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei permanenti, anche se allo stato attuale privi di

vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone, per una fascia pari a 2 volte l'alveo, ed all'interno dei corpi d'acqua stessi;
- lo sfalcio, la trinciatura e le lavorazioni nei seminativi soggetti a set-aside, nel periodo tra il 20 febbraio e il 31 agosto;
- il transito di qualsiasi veicolo a motore lungo piste, mulattiere e sentieri di boschi, praterie, prati e seminativi, nonché al di fuori della rete rotabile, se non per comprovate esigenze colturali, di gestione del fondo e di servizio. Per la viabilità forestale vanno applicate le limitazioni al traffico veicolare a motore ai sensi dell'art. 7 comma 3 lettera a della LR 28/2001 e successive modifiche e integrazioni, previa tabellazione da parte dell'Ente competente per territorio;
- il transito con qualsiasi mezzo nei corpi idrici perenni, temporanei, puntuali, lineari, areali e negli impluvi, se non per comprovate esigenze produttive e di servizio su predefiniti punti di guado;
- l'utilizzo di specie alloctone per rimboschimenti/imboschimenti, rinfoltimenti e impianti di arboricoltura da legno;
- il taglio dei pioppeti dal 20 febbraio al 31 agosto;
- l'apertura di nuove cave, miniere e torbiere, nonché l'ampliamento di quelle esistenti;
- l'apertura di nuove discariche e degli impianti di trattamento e smaltimento di fanghi e rifiuti ovvero l'ampliamento di quelli esistenti;
- l'alterazione e la riduzione di paludi, stagni, acquitrini, prati umidi, zone di allagamento naturale temporaneo e corpi d'acqua. Il divieto si applica anche a tutti i corpi d'acqua naturali di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone;
- l'estirpazione della vegetazione dei corpi idrici, ad eccezione degli interventi per la rimozione dell'apporto solido e degli interventi per il mantenimento dell'officiosità idraulica. Il divieto si applica anche a tutti i corpi d'acqua naturali di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone;
- l'immissione di specie o sottospecie animali alloctone. L'immissione di specie o sottospecie animali autoctone o naturalizzate può essere effettuata previa valutazione dei possibili effetti sulla biocenosi esistente;
- il sorvolo a bassa quota con mezzi aerei ed elicotteri non preventivamente autorizzato, salvo che per motivi di soccorso, protezione civile ed antincendio;
- l'incendio delle stoppie e della vegetazione spontanea nel periodo 1 gennaio - 31 agosto;
- lo spietramento e la successiva lavorazione e messa a coltura di pascoli aridi;
- qualsiasi alterazione delle cavità ipogee, e in particolare l'ostruzione degli ingressi esistenti, la realizzazione di nuove aperture, la realizzazione di strutture e attrezzature per la visita, l'illuminazione.

All'interno delle aree forestali non è ammessa la deroga alle norme stabilite dall'art. 27 del Regolamento Regionale 7/2002 (superfici massime di ceduazione inferiore ai 5 ha in un anno e ai 10 ha in tre anni). Per interventi colturali in fustaia il limite massimo di intervento è di 10 ha/anno. Per interventi di rinnovazione in fustaia il limite massimo di superficie accorpata è fissato in un ettaro.

Nelle aree di particolare interesse naturalistico ambientale le condutture elettriche e di ogni altro impianto a rete aereo o sotterraneo devono essere realizzate, di norma, lungo i confini delle testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle operazioni agricole o alla conservazione dell'ambiente naturale. In dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 152 del "Codice dei beni culturali".

ART. 82 RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE-PG)

Nella tavola "Ricognizione delle componenti ambientali" Allegato A4_3, è perimetrata la Rete ecologica comunale, la quale approfondisce il sistema faunistico ambientale locale di derivazione dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU), ai sensi degli artt. 81 e 82 della LR 1/2015.
La Rete Ecologica regionale di cui alla carta n. 6 allegata alla legge regionale 27/2000 è un sistema interconnesso di habitat, di elementi paesaggistici e di unità territoriali di tutela ambientale finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità.
Sono componenti della Rete Ecologica regionale:
a) le unità regionali di connessione ecologica, quali aree di habitat delle specie ombrello di estensione

superiore alla soglia critica, reciprocamente connesse e relativa fascia di permeabilità ecologica;
b) i corridoi, quali aree di habitat di estensione inferiore alla soglia critica ma reciprocamente connesse e relativa fascia di permeabilità ecologica in forma lineare o areale collegate con le unità regionali di connessione ecologica;
c) i frammenti, quali aree di habitat di estensione inferiore alla soglia critica, reciprocamente non connesse e non collegate alle unità regionali di connessione ecologica, ma circondate da una fascia di categorie ambientali non selezionate dalle specie ombrello;
d) le barriere antropiche sono quelle aree che ricomprendono: gli insediamenti edificati ed in trasformazione, le infrastrutture, gli allevamenti, le serre e i vivai, le aree estrattive e le discariche.

I progetti, verificata la presenza di habitat individuati nelle RE-PG nelle aree di intervento, dovranno contenere interventi di potenziamento dell'offerta ecologica locale prevedendo, oltre alla conservazione, il ripristino, o la nuova introduzione, di elementi abiotici, e biotici tipici del tradizionale paesaggio naturale e agricolo quali ad esempio:

- formazioni arboree legnose lineari (filari e siepi), polifitiche e costituite da specie autoctone e tipiche (Abaco specie vegetali, All. C del PTCP);
- alberi isolati e boschetti;
- scarpate o ciglioni colonizzati da vegetazione arbustiva spontanea;
- stagni con fondo naturale e sviluppo di vegetazione spontanea erbacea e legnosa;
- muretti a secco con pietra locale;

Nei corridoi individuati dal PRG è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali non costituenti barriera, nonché di opere relative ad infrastrutture ferroviarie e viarie, con le modalità previste all'articolo 26, comma 2 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I (R.R. n. 2 del 18.02.2015), purché per le suddette opere siano previsti interventi di riambientazione.

Nei corridoi è vietato alterare in maniera permanente la vegetazione legnosa spontanea preesistente a seguito di interventi agrosilvocolturali. È comunque consentita la coltivazione delle aree boscate, in base alle vigenti normative. In ogni caso in tali corridoi possono essere comprese aree urbanizzate o oggetto di previsione edificatoria che non ne interrompano la connettività prevedendo adeguati varchi per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo interventi di riambientazione.

Nei frammenti va incentivata la ricostruzione di siepi e filari permanenti che ricolleghino tra di loro le aree di cui al precedente periodo, al fine di ristabilire la continuità con le unità regionali di connessione ecologica.

Gli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica o ambientale ammessi negli habitat, debbono essere progettati secondo le indicazioni dell'Allegato A del PTCP.

ART. 83 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Dette aree, perimetrate nella "Tavola ricognizione vincoli", sono soggette al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3267 e al regolamento 16 maggio 1926 n.1126 (approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.3267/23).

In tali aree tutti gli altri interventi sono sottoposti a comunicazione o autorizzazione dell'ente competente ai sensi dell'art. 6 della L.R. 19.11.2001 n. 28 e del Regolamento regionale 17.12.2002 n. 7.

CAPO VI - NORME DI TUTELA IGIENICO E AMBIENTALE

ART. 84 FASCE DI RISPETTO E AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA E DEI FIUMI E AREE A RISCHIO IDRAULICO

In corrispondenza di tutti i corsi d'acqua e fiumi vigono i divieti e le prescrizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523**.**
In applicazione di quanto previsto all'art. 39 del PTCP e sulla base delle specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, sviluppate per la redazione del PRG, tenuto conto degli aspetti naturalistici ambientali e delle caratteristiche morfologiche degli ambiti fluviali, tutelati dal PRG con le norme di cui agli articoli 38, 44, 55, 51, 34 e 86 del presente TUNA, è vietata all'esterno dei centri abitati, individuati con D.G.C. n. 1333 del 21.4.1994 e s.m.i. per le implicazioni connesse all'applicazione del Codice della strada ed alle varie esigenze di carattere urbanistico, ogni forma di edificazione a distanza inferiore a m. 30,00 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua.
All'interno dei centri abitati, nella fascia compresa fra i 10 e i 30 m, misurata dalla sponda o dal piede dell'argine esterno di fiumi e torrenti o dal confine demaniale sono ammessi, previa valutazione del rischio idraulico, geologico delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali:
- gli interventi previsti nelle zone omogenee B;
- gli interventi previsti per le zone omogenee C, D, F dotate di Piano Attuativo alla data del 23 luglio 2002 (entrata in vigore del PTCP).

Resta fermo il divieto di ogni forma di edificabilità per una fascia di 10 m dalle stesse sponde.

Alla distanza di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua vincolati, all'esterno dei centri abitati al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione dell'attività agricola (in conformità con l'assetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo), della ricostituzione della vegetazione ripariale, della realizzazione di apposite piantumazioni produttive, dei sentieri e/o delle piste ciclabili di cui all'art. 13 comma 3 della L.R. n. 46/97, degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale e delle opere di manutenzione idraulica; è altresì vietato il taglio della vegetazione ripariale, arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica. Sulla base delle suddette indagini di valutazione del rischio idraulico, la tavola "Ricognizione delle componenti ambientali", Allegato A4_1 "Rischio Ambientale" (scala 1:10.000) al PRG e l'Allegato: Carta della pericolosità idraulica**,** parte strutturale definisce le aree a potenziale pericolosità idraulica, nei quali gli interventi di trasformazione del territorio, ivi compresi gli interventi di recupero edilizio, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- per l'approvazione dei piani attuativi o, se non previsti, per il rilascio del permesso di costruire, devono essere prodotti studi idraulici redatti secondo le direttive del PAI per valutare le condizioni puntuali di pericolo per tempi di ritorno pari a 200 anni;
- devono essere realizzati interventi di adeguamento della rete scolante di valle.
  In dette fasce, laddove i calcoli idraulici accertino una situazione di pericolosità, non sono ammesse nuove costruzioni, interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia che comportino la creazione di ostacolo al deflusso idrico superficiale, quali piani interrati, chiusura di porticati e recinzioni in muratura. Sono comunque ammessi interventi:
- di salvaguardia e protezione atti a ridurre le condizioni di rischio;
- diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, purché consentiti dalla vigente normativa statale e regionale.

In dette fasce sopraindicate, qualora l'area di interesse ricada all'interno delle perimetrazioni definite "aree di potenziale pericolosità idraulica" individuate dagli studi redatti dal Comune di Perugia e dagli studi di aggiornamento del PAI dovranno essere comunque seguite le prescrizioni di cui sopra.

In applicazione del comma 5 art. 4 delle norme del vigente PAI, il suddetto Allegato A4_1 e della carta di pericolosità e di rischio idraulico, riporta altresì i limiti delle fasce fluviali e delle zone di rischio idraulico individuate dal medesimo PAI, all'interno delle quali si applicano le prescrizioni dirette relative all'assetto idraulico contenute negli articoli 28, 29, 30, 31, 32, 34 e 35 delle citate norme.
I manufatti, anche in parte attraversati dal limite di fascia fluviale e/o zona di rischio sono ricompresi

nella fascia fluviale e/o zona di rischio interessata dalle prescrizioni più restrittive. In tutte le aree di cui al presente articolo, fatti salvi i casi in cui sono dettate prescrizioni più restrittive per l'attuazione degli interventi, è vietata ogni forma di impermeabilizzazione dei terreni con qualsiasi tipo di pavimentazione non filtrante. Nei casi in cui il perimetro delle suddette fasce di rispetto interessi parzialmente comparti edificabili in fase di attuazione, le relative possibilità edificatorie, attribuibili all'intero comparto, possono essere utilizzate nelle aree poste al di fuori del limite di esondabilità ma comunque interne allo stesso comparto.

Ai fini della tutela ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nella tavola di "Ricognizione dei vincoli paesaggistici …", Allegato A3_1, "Vincoli Ex Lege" sono indicate le acque pubbliche incluse negli omonimi elenchi approvati dalla Regione dell'Umbria, per le quali, nell'ambito di 150 m. dalle sponde, qualsiasi modificazione dell'aspetto esteriore dei luoghi è subordinata all'autorizzazione ambientale di cui all''art. 146 del medesimo D.Lgs. 42/2004.
In detti ambiti:

- sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione ed è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo;
- è vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica, qualora necessarie, dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico – sanitarie;
- sul patrimonio edilizio esistente, salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) e f) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. e quelli di cui ai commi 1 e 10 dell'art. 91 della L.R 1/2015 e ss.mm.ii. finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate;
- sono ammessi gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali, gli interventi per la valorizzazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative, sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva, e all'itticoltura, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

Il PRG oltre alle fasce di rispetto riferite al D.Lgs. 42/2004, indica nella stessa tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici…", Allegato A3_1, le Aree di salvaguardia locale dei corsi d'acqua, al fine di estendere la tutela paesaggistico ambientale del sistema idrografico di particolare rilevanza territoriale. Per tali aree, qualora coincidenti con le fasce di rispetto ai corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e alle fasce fluviali del PAI si applicano le disposizioni espresse nei paragrafi precedenti.
Nelle Aree di salvaguardia locale dei corsi d'acqua, gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), f) della LR 1/2004, debbono essere progettati secondo le indicazioni dell'allegato A del PTCP.

ART. 85 AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE

Sono aree in cui sono presenti risorse idriche di interesse generale individuate dal Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria, coincidenti con l'Unità di Paesaggio 1S (valle del Chiascio) individuata in planimetria.
All'interno di tale Udp è vietata la realizzazione di ogni opera di escavazione e perforazione, l'installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività nonché lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi e l'uso di pesticidi che possono recare pregiudizio alle risorse acquifere.
Qualunque altro tipo di intervento deve essere corredato da un'apposita relazione idrogeologica che definisca ogni possibile relazione tra l'intervento proposto ed il complesso delle risorse acquifere e ne valuti gli effetti conseguenti.

Sono comunque vietate: la realizzazione di laghetti ad uso irriguo captanti le acque sotterranee; la attivazione di cave; impianti di discarica e di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; la realizzazione di nuovi allevamenti a carattere industriale.

ART. 86 DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA ED IL POTENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Le aree oggetto di copertura vegetale arborea non zonizzate in cartografia come boschi, di cui al capo II tit.II, parte seconda, ma presenti, con le caratteristiche di seguito riportate, in qualsiasi zona classificata edificabile nel P.R.G., sono considerate “boschi”, ai sensi delle vigenti normative ambientali e forestali. Per essere considerate boschi Sono definite aree boscate quelle coperte da vegetazione arbustiva e arborea di estensione superiore a mq. 2000, ovvero costituire formazioni lineari di larghezza superiore a m. 20 (misurata al piede delle piante di confine) ed una copertura arborea superiore al 20%, nonchè, pur avendo superficie inferiore a mq. 2000, quando risultino poste in continuità con una più vasta area boscata. Rientrano nella categoria "bosco" anche quegli appezzamenti boscati in cui la copertura arborea risulti inferiore al 20% in conseguenza di interventi selvicolturali o di danni per calamità naturali o per incendio (Delibera G.R. n° 7689 del 06/11/96). Su dette superfici non sono consentiti interventi edificatori nè di mobilità o parcheggio.
2. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all’incendio per almeno quindici anni. La disciplina da assumere a riferimento per dette zone è quella di cui al comma 1 dell’art. 10 della L. 21.11.2000 n.353.
3. In tutti gli interventi di trasformazione d’uso del suolo devono essere disposte opere idonee e sistemazioni morfologiche per la raccolta ed il corretto smaltimento delle acque di scorrimento superficiale al fine di evitare fenomeni di ristagno e/o alluvionamenti, nonchè possibili inquinamenti del suolo e delle falde idriche.
4. Gli spazi aperti previsti in qualsiasi tipo di intervento di nuova edificazione debbono essere sistemati a verde e mantenuti in modo decoroso; la piantumazione delle alberature deve essere specificata in un apposito progetto che indichi le specie.
5. Per ciascun edificio di nuova realizzazione deve essere prevista la posa a dimora di alberi di alto fusto nella misura minima, nelle zone residenziali, di uno per ogni 200 mc di costruzione, nonché, nelle zone produttive, di uno per ogni 100 mc. Gli spazi ove porre a dimora gli alberi sono quelle oggetto dell'intervento oppure, su indicazione del Comune, gli spazi aperti classificati parco campagna urbano PcU, fasce di igiene ambientale, nonchè nelle zone per verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali Fc, nelle zone per grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo Fe e nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport Ppu. Nei progetti di lottizzazione e nei piani particolareggiati, in aggiunta alle quantità di cui al primo comma, deve essere prevista la posa in opera di alberature d'alto fusto lungo i lati delle strade, nelle aree a parcheggio e nelle aree a verde privato di uso pubblico.
6. E’ vietata l’esecuzione di intubamenti di qualsiasi corso d’acqua, anche se attribuibile alla proprietà privata, tranne che per motivi di pubblica utilità.
7. Salvo diversa disposizione, nelle aree di sosta e parcheggio, pubbliche e private, almeno il 15 % della superficie dell’intera area, comprensiva di eventuali corsie, deve essere sistemato a verde di arredo con la creazione di aiuole, alberature, ecc.; detta superficie non è computabile per il soddisfacimento dello standard a parcheggio previsto dal presente TUNA e dalle normative regionali e nazionali vigenti.

Nelle seguenti UUT gli interventi di trasformazione del suolo devono essere progettati con particolare attenzione alle condizioni di permeabilità superficiale: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41. La realizzazione di opere quali edifici, parcheggi, nuove strade, attrezzature sportive, deve comunque essere accompagnata dall’adozione di sistemi e tecniche atti a limitare l’incremento delle aliquote di deflusso idrico superficiale e a favorire l’infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

ART. 87 ELETTRODOTTI, GASDOTTI E SISTEMI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI E

RADIOTELEVISIVI

1. La definizione dei tracciati degli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e delle relative fasce di rispetto, è competenza dello Stato. La Provincia provvede alla definizione dei tracciati degli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV e delle relative fasce di rispetto.
   Le procedure per l'autorizzazione alla costruzione di elettrodotti, cabine e stazioni elettriche sono definite dall'art. 5 e dall'art. 8, c. 1, lett. c) della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e dall'art. 5, c.1 lett. b) della Legge Regionale 14 giugno 2002, n. 9.
   Le procedure per l'autorizzazione all'installazione di impianti radioelettrici, di telefonia mobile e di radiodiffusione, sono definite dall'art. 87 del decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 e dell'art. 7, c.1, lett. a) della Legge Regionale 14 giugno 2002, n.9.
   Il posizionamento di nuovi impianti radioelettrici, di telefonia mobile e di radiodiffusione viene pianificato dal Comune, tenuto conto dei piani di rete, dei programmi di sviluppo e delle esigenze di servizio dei singoli gestori, in modo da assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
   A tal fine, con un apposito Piano di Settore, vengono individuati i beni culturali ed ambientali tutelati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 ovvero tutelati dalla pianificazione territoriale ed urbanistica e le aree ove, ai sensi del P.T.C.P. di Perugia, può essere preclusa l'installazione degli impianti radioelettrici, di telefonia mobile e di radiodiffusione.
   Tale Piano identifica, d'intesa con la Provincia, le aree sensibili del territorio, all'interno delle quali prescrive modifiche, adeguamenti o delocalizzazione di detti impianti, sia esistenti che di nuova realizzazione.
   Antecedentemente alla stesura del Piano di Settore, il Comune provvede alla ricognizione nelle zone di interesse, dei livelli di esposizione ai campi elettromagnetici esistenti, necessaria per la valutazione per l'inserimento di eventuali nuove sorgenti di campo.

2. I tracciati dei gasdotti esistenti con la relativa fascia di rispetto sono individuati nella tavola "Ricognizione delle componenti ambientali" allegato A4_1 (scala 1:10.000) al PRG, parte strutturale, con apposito segno grafico: all'interno di detta fascia di rispetto è vietata qualsiasi forma di edificazione mentre può essere utilizzata per il calcolo della SUC ammessa in base all'indice edificatorio della zonizzazione di PRG nella quale ricade.
   Il tracciato dei gasdotti esistenti è altresì indicato nelle cartografie di PRG, parte strutturale e parte operativa. La disciplina di riferimento è il Decreto 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico.

   Gli impianti a rete, sia interrati che aerei, dovranno seguire i confini, le testate o i limiti delle strade dei campi e dei pascoli nei terreni coltivati ed i tracciati di piste o strade forestali esistenti nelle aree boschive, al fine di arrecare il minore danno possibile sia all'attività agro-silvicola che all'ambiente ed al paesaggio agrario.
   In particolare i nuovi tracciati, nonché l'istallazione di impianti puntuali di telecomunicazione, dovranno evitare che siano localizzati in posizione visivamente dominante e panoramica, o posti lungo i crinali o che invadano aree paesaggisticamente vincolate.
   Nel caso in cui i confini di proprietà sono delimitati con specie arbustive o arboree autoctone sottoposte alla tutela LR 28/2001 o con elementi strutturali tipici (corsi d'aqua, muri a secco, etc.), gli impianti a rete dovranno attestarsi in modo tale da rispettare tali delimitazioni, evitando qualsiasi danno ai caratteri del paesaggio. L'orditura degli appezzamenti deve rappresentare il parametro di riferimento per la realizzazione di nuovi percorsi di collegamento e di nuovi impianti a rete (energia, acqua, etc.).
   Per ragioni tecniche opportunamente dimostrate e verificabili, sarà possibile derogare, parzialmente o totalmente, a tali disposizioni.

ART. 88 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Il PRG recepisce gli indirizzi del PEAC (Piano energetico ambientale comunale), che promuove l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, di cui al D.Lgs. n. 387/2003, quali l'energia *eolica, solare, geotermica, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.* Le modalità per la realizzazione di impianti per fonti energetiche rinnovabili sono disciplinate dalla

normativa nazionale di riferimento e dal RR n.7/2011 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

ART. 89 IMPIANTI DI COGENERAZIONE ALIMENTATI DA FONTI NON RINNOVABILI

Gli impianti di cogenerazione con potenzialità del combustibile, riferita alle sole macchine in assetto cogenerativo, fino a 3 MW, se alimentati da combustibili fossili tradizionali gassosi, e fino a 1 MW, se alimentati da combustibili fossili tradizionali liquidi, identificate come centrali ad inquinamento atmosferico poco significativo, sono ammessi, oltre che nelle zone Ff:

- in tutte le zone di tipo F, con esclusione delle zone Ff(pc);
- nelle zone di trasformazione urbanistica Ac.fi, Ae.r;
- nelle zone agricole EA, EB ed Ep;
- nelle zone Sg e Spr;
- zone IC ed Ic;
- zone IR;
- nelle zone D;
- nelle zone prevalentemente residenziali di tipo B e C e zone Bn, Cn, CE, ZR e nei comparti edificatori di Montegrillo, Fontivegge, Bellocchio e nella zona direzionela (ZD) di via Palermo.
- zone di ristrutturazione “R” di cui all’articolo 124;
- Nelle zone a parcheggi pubblici “P” ed a parcheggi privati P;

Gli impianti di cogenerazione con potenzialità del combustibile, riferita alle sole macchine in assetto cogenerativo, da 3 MW a 30 MW, se alimentati da combustibili gassosi fossili tradizionali, e da 1 MW a 30 MW, se alimentati da combustibili liquidi fossili tradizionali, sono ammessi, oltre che nelle zone Ff, con esclusione delle zone Ff(pc), anche:

- nelle zone agricole EA, EB, con esclusione di quelle ricadenti in ambiti AIPAS, APES, AP, RN;
- nelle zone Fa
- nelle zone Fbs, Fbu, se al servizio esclusivo delle stesse
- nelle zone Ds, Sg e Spr, se al servizio esclusivo delle stesse
- nelle zone D con esclusione delle zone D2(1), D3(1), D5, D7, D9 e D10.

Le centrali di cogenerazione sono configurabili con cogeneratori e caldaie tradizionali utilizzabili esclusivamente con funzioni di riserva e integrazione.

Per le centrali di cogenerazione connesse ad una rete di teleriscaldamento urbano devono essere verificate le seguenti condizioni:

- la potenza termica totale della centrale, somma della potenza del sistema dei cogeneratori e delle caldaie di riserva e integrazione, deve essere inferiore alla potenza termica nominale che avrebbero le utenze servite se fossero alimentate da singoli impianti termici di tipo tradizionale;
- l’energia termica prodotta annualmente dal sistema dei cogeneratori deve essere superiore all’energia termica prodotta dalle caldaie di riserva e integrazione.

ART. 90 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO

In attuazione della legge quadro sull’inquinamento acustico n. 447/95, il Comune procede all’approvazione della classificazione acustica del territorio comunale con le modalità definite dal R.R. 1/2004. Ai sensi del comma 7, art. 7 del medesimo R.R., la classificazione acustica costituisce allegato tecnico al PRG e sue varianti.
Fino all’approvazione della classificazione acustica del territorio comunale si applicano i valori limite di cui al DM 14.11.97.
Ai sensi della legge quadro sull’inquinamento acustico n. 447/95, art. 8, comma 2, i soggetti titolari dei progetti per la realizzazione o la modifica o l’ampliamento delle seguenti opere devono predisporre una documentazione di impatto acustico: aeroporti, aviosuperfici, eliporti; strade extraurbane principali e secondarie; strade urbane di scorrimento e di quartiere; strade locali; discoteche; circoli privati e pubblici esercizi, ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95, art. 8, comma 3, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: scuole ed asili nido; ospedali; case di cura e di riposo; parchi pubblici urbani ed extraurbani. I piani attuativi per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali devono contenere la valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate anche attraverso la mappatura acustica riferita al contesto e l'identificazione delle sorgenti sonore poste al contorno.
Ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95, art. 8, comma 4, le istanze per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.
Analoga documentazione deve essere prodotta anche a corredo delle istanze per il rilascio di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché nelle domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive.

La realizzazione di nuovi immobili deve rispettare i requisiti di cui al DPCM 5.12.1997, secondo le modalità previste dal vigente regolamento comunale.

ART. 91 ZONING GEOLOGICO-TECNICO

Nella tavola dello Zoning geologico tecnico, in scala 1:10.000, elaborato secondo le prescrizioni contenute nella Delibera della Giunta Regionale dell'Umbria n. 3806 del 18/6/1985 e delle normative in materia antisismica (D.M. 11.3.1988 lettera H) (D.M. 14/01/08), il territorio comunale è suddiviso in zone ad edificabilità differenziata:
- zone edificabili (zone a rischio geologico nullo o trascurabile)
- zone con edificabilità condizionata (zone a medio rischio geologico)
- zone con edificabilità sconsigliata (zone ad alto rischio geologico).

L'attuale tavola dello Zoning geologico-tecnico individua, inoltre, le aree per le quali sono necessari ulteriori studi ed indagini di carattere particolareggiato, ai fini di ridurre il rischio ambientale.
Le aree di S. Francesco al Prato, Monteluce e Fontivegge, come definite nella cartografia di "Ricognizione delle componenti ambientali" scala 1:10.000, Allegati A4_1 "Rischio ambientale", generale del territorio comunale piano strutturale, sono classificate zone in dissesto ammesse a consolidamento ai sensi della L.R. 65/78; gli interventi edilizi in tali zone devono tenere conto di quanto previsto dall'art. 2 della legge 64/74 e delle delibere del Consiglio Regionale n. 721/88 e n. 902/89 e delle relative cartografie di zonizzazione approvate dalla Regione dell'Umbria.
Nel caso in cui i suddetti interventi ricadano interamente o parzialmente all'interno delle aree di cui sopra è necessario richiedere l'autorizzazione preventiva ai sensi dell'art.2 della Legge n.64 del 2.02.1974, alla Provincia di Perugia, prima del rilascio degli atti autorizzatori comunali.

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 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 e 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 agli artt.11-14-15 delle citate norme del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.

Nelle aree in frana già oggetto d'interventi di consolidamento e bonifica, diverse da quelle di cui alla L.R 65/78, gli studi geologici, geotecnici ed idrogeologici dovranno verificare l'efficacia di tali interventi di stabilizzazione (monitoraggio e verifiche di stabilità) e della compatibilità geologica e geotecnica degli interventi previsti con le opere di stabilizzazione ed in generale con la stabilità del versante.

Nelle aree classificate come frane attive e quiescenti e zone 8 aggiornate (Tav.A4_1 e carta inventario dei movimenti franosi) sono consentite solo le opere volte a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici eventualmente esposti al rischio; le opere classificate come MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), OI (opere interne), RC (restauro e risanamento conservativo), RE (ristrutturazione edilizia).

Nelle zone edificabili, ricadenti ad elevata pericolosità geologica, la realizzazione di nuove strutture, impianti e simili può essere consentita solo dopo l'esecuzione d'interventi di consolidamento.

Non è ammessa la previsione di nuova edificabilità nelle aree definite "movimenti franosi attivi, quiescenti e zone 8 aggiornate.

Al fine di predisporre interventi di consolidamento e bonifica delle zone sopraindicate, dovranno essere effettuati appositi studi e predisposte prioritariamente indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche. Gli studi dovranno essere conformi alle "*linee guida per la valutazione della fattibilità, della economicità e dell'inserimento ambientale degli interventi in situazioni di rischio per frana"* definite dallo specifico allegato del PAI.

In particolare, gli studi di compatibilità geologica devono provvedere:
- al rilievo di dettaglio, a scala non inferiore a 1:1.000, dei fenomeni e dei regimi idrici di superficie e sotterranei collegati alle deformazioni plastiche;
- alla geometria della frana attraverso indagini geognostiche dirette e indirette anche con l'ausilio di strumentazioni per il monitoraggio (piezometri, inclinometri);
- alle indagini geognostiche prevalentemente finalizzate ad appurare lo spessore dei materiali coinvolti;
- al campionamento dei materiali e alla caratterizzazione geotecnica del terreno costituente il corpo di frana e definizione dei parametri di picco e residui;
- all'esecuzione di analisi di stabilità considerando l'eventuale presenza di falde acquifere, con e senza sovraccarichi.
- alla proposizione di schemi tipologici di soluzioni atte a bonificare e/o consolidare l'area sulla base dei parametri acquisiti di cui ai punti precedenti.

Comunque, l'utilizzo del suolo ai fini urbanistici dovrà essere comunque congruente con il livello di sicurezza raggiunto con le opere di bonifica e consolidamento.
Infine, per le aree in frana ad elevata pericolosità, gli studi di microzonazione sismica dovranno essere approfonditi al livello 3 ai sensi della D.G.R 377/2010

2. Nelle aree a **media pericolosità geologica** (Allegato: Carta inventario dei movimenti franosi) interessate da movimenti franosi incerti e nelle microzone 3 - aree potenzialmente franose o esposte a rischio di frana nella carta di microzonazione sismica di livello1, l'attivazione di nuove previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di uno studio di compatibilità. Lo studio deve accertare la pericolosità geomorfologica dell'area e stabilire la compatibilità geologica e geomorfologica dei nuovi complessi insediativi e di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Nel caso in cui dette frane siano state già oggetto di stabilizzazione con interventi di consolidamento, l'utilizzazione urbanistica è possibile previa verifica di compatibilità tra gli interventi edilizi ed urbanistici e le opere di consolidamento.
La verifica deve avvenire mediante studio geologico, geomorfologico e idrogeologico di dettaglio. Gli studi di compatibilità geologica devono provvedere:

- al rilievo di dettaglio, a scala non inferiore a 1:2.000, dei fenomeni e dei regimi idrici di superficie e sotterranei collegati alle deformazioni plastiche;
- alle indagini geognostiche prevalentemente finalizzate ad appurare lo spessore dei materiali coinvolti;
- al campionamento e alla caratterizzazione geotecnica del terreno;
- alla proposizione di schemi tipologici di soluzioni atte a bonificare e/o consolidare l'area sulla base dei parametri acquisiti.

3. Nelle aree interessate da movimenti franosi relitti individuati dal PAI così come mappati all'Allegato Carta inventario dei movimenti franosi e classificati a **bassa pericolosità geologica** gli studi geologici di compatibilità sulle previsioni urbanistiche e/o di interventi edilizi, sono regolamentati dal D.M 14/01/2008.

MICROZONAZIONE SISMICA

1. Il territorio comunale ricade, sulla base dei livelli di pericolosità ai fini della prevenzione sismica definiti dalla deliberazione della Giunta Regionale del 18 giugno 2003 n. 852, tra le zone sismiche "2". Sulla base delle cartografie prodotte dalla Regione Umbria, corrispondenti al livello 1 di Microzonazione Sismica, ai sensi della DGR n. 377/2010 e degli "Indirizzi e criteri generali per la microzonazione sismica", è necessario che la parte operativa del PRG debba essere corredata, nelle aree urbanizzate soggette a trasformazione urbanistica e da urbanizzare, da indagini di livello 2 di approfondimento (almeno per gli aspetti conoscitivi) nelle aree suscettibili di amplificazione e nelle aree suscettibili di instabilità di versante, di liquefazioni, di addensamenti e cedimenti differenziali, di deformazioni del suolo per faglie attive e capaci note da letteratura o a seguito di specifici studi settoriali;
2. gli strumenti attuativi, ad esclusione delle zone agricole, devono essere sempre corredati da indagini di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera;
3. è sempre necessario eseguire indagini di livello 3 di approfondimento sulle aree destinate ad ospitare edifici ed opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso così come definiti nella DGR n. 1700 del 19 novembre 2003 e s.m.i e/o ricadenti in aree geologicamente critiche per la presenza di movimenti franosi (zone 1, 2, 3 della carta di M.S. livello 1) e di terreni particolarmente scadenti e liquefacibili (zone 4 della carta di M.S. livello 1), faglie attive così come definite dalla D.G.R. 377/10.
4. I costi delle indagini di cui sopra per gli strumenti attuativi e per gli edifici ed opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti, nonché per gli interventi diretti, sono a carico del soggetto attuatore.
5. Nelle aree agricole "E", qualora si realizzi un intervento edificatorio, è necessario eseguire uno studio che verifichi l'assenza dei rischi di cui alla DGR 1232/17.

TITOLO III - SISTEMA DELLA MOBILITA'

CAPO I - INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

ART. 93 AEROPORTI ED ELIPORTI AE

L'area individuata in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale Tav.9/15 e 12/15, con le lettere AE è destinata all'aeroporto regionale. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal piano particolareggiato di iniziativa regionale, previsto dall'art. 13 della LR 52/83, approvato con DPGR n. 581/91, e s.m.i., e dovranno inoltre essere coerenti con quanto previsto dalla mappa degli ostacoli al volo nonché con il Piano del rischio previsto dal Codice della navigazione aerea di cui al D. Lgs. 96 del 09 maggio 2005 e del D. Lgs. 151 del 15 marzo 2006.
Gli eliporti sono aviosuperfici, non appartenenti al demanio aeronautico di cui all'art. 692 del codice della navigazione, destinate esclusivamente alla partenza e all'approdo di elicotteri. Possono essere realizzate e gestite da soggetti pubblici o privati. Sono indicate in cartografia con le lettere EL.

ART. 94 ZONE FERROVIARIE Ff

Nelle zone ferroviarie, indicate in Cartografia parte operativa con le lettere Ff (di cui all'art.169), sono ammessi interventi delle Ferrovie dello Stato e FCU, ovvero di soggetti da essi autorizzati. Valgono i limiti disposti dal DPR 753/80.

ART. 95 TRASPORTI IN SEDE PROPRIA

Appartengono al sistema dei trasporti, cosi come riportate in "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale le infrastrutture ferroviarie di livello nazionale e regionale.
Il tracciato del minimetrò e le sue stazioni nelle quali sono ammesse, nell'ambito delle relative aree, destinazioni commerciali ed esercizi di ristorazione, sono riportati nella Cartografia Generale del Territorio Comunale ed hanno valore indicativo.
Formano parte integrante del trasporto urbano automatico le stazioni, di testa ed intermedie, nelle quali sono ammesse nell'ambito delle relative aree individuate in cartografia esercizi commerciali e di ristorazione.
La parte operativa del PRG definisce in termini prescrittivi il tracciato e la ubicazione delle stazioni nonché i percorsi pedonali meccanizzati.

ART. 96 TERMINAL BUS TB

Nelle aree destinate a terminal bus, indicate in Cartografia parte operativa con la simbologia (TB), è ammessa, con indice di copertura pari ad 1/10, la costruzione di edifici per servizi ai viaggiatori ed esercizi di ristorazione e commerciali, con altezze massime pari a m. 5,00.

Prescrizioni particolari
Nell'area di Piazza Partigiani la stazione per autobus extraurbani di linea e turistici deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- Il volume, la superficie coperta e l'altezza massimi del padiglione della stazione sono rispettivamente di mc. 1.000, mq. 300 e m. 4,00;
- L'altezza massima della pensilina per gli autobus, misurata in gronda rispetto al piano carrabile della piazza, è di m. 5,00.
- Oltre agli spazi necessari al funzionamento dell'autostazione sono ammesse, nell'ambito del padiglione ed entro il limite del 25% della superficie dello stesso, le destinazioni d'uso ad esercizi di ristorazione e commerciali.

ART. 97 SCALO MERCI SM

La zona individuata in Cartografia parte operativa con le lettere SM è destinata ad infrastrutture ed attrezzature per deposito e magazzinaggio inerenti alla realizzazione di uno scalo merci ferroviario.

I parametri e gl' indici urbanistici, nonché le modalità attuative, sono quelli di cui all'art. 152 (zone D3).

ART. 98 VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

La viabilità stradale in relazione alle tipologie previste dal D.Lgs. 285/1992 Nuovo Codice della Strada e alla legislazione regionale L.R. 1/2015, si articola nelle seguenti tre categorie:

- VIABILITA' PRIMARIA, comprendente:
  1. Strade extraurbane principali (tipo b)
  2. Strade urbane di scorrimento (tipo d)

- VIABILITA' SECONDARIA, comprendente:
  1. Strade extraurbane secondarie (tipo c)
  2. Strade urbane di quartiere (tipo e)

- VIABILITA' LOCALE, comprendente:
  1. Strade locali urbane ed extraurbane (tipo f)

Appartengono alle suddette tipologie le seguenti strade:

tipo b): strada E45; raccordo all'autosole; Perugia-Ancona; Collestrada-Foligno
tipo d): via Trancanelli di collegamento tra via Settevalli e via Dottori (di previsione: via Dottori, via Berlinguer, viale Centova)
tipo c): Pierantonio-Taverne di Corciano; Corciano-Capanne-S.Martino in Campo-Torgiano; Fabrianese; tratto extraurbano della Pievaiola; nuovo collegamento da Pila al Polo Unico Sanitario; Marscianese della Collina e del Piano; Eugubina
tipo e): tutta la viabilità secondaria indicata in cartografia, con esclusione delle strade di tipo c) sopraelencate.

Nel PRG parte strutturale la viabilità è disegnata con due tratti continui che generalmente coincidono con il tracciato viario. In alcuni casi i tratti continui includono ambiti più ampi della sezione stradale al fine di consentire una migliore localizzazione dell'intervento in sede di progetto definitivo; in tal caso il tracciato stradale è tratteggiato ed è incluso tra i due tratti continui. In sede di Piano operativo le aree tra i tratti tratteggiati e quelli continui hanno destinazione di Fascia di igiene ambientale o di Fascia di pertinenza stradale di cui ai successivi artt. 105 e 106.

Prescrizioni particolari
Le strade, di tipo c) ed e), previste nella cartografia del PRG in scala 1:5.000, che pongono in collegamento l'area del Polo Unico Sanitario, ubicato in loc. S. Andrea delle Fratte, con la viabilità di tipo d), ove non realizzate con quattro corsie, devono essere dotate di almeno una corsia preferenziale per garantire, in ogni situazione di traffico, l'accessibilità allo stesso con mezzi di soccorso.

ART. 99 AMBITI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Sono aree destinate alla realizzazione di nuove infrastrutture stradali, ferroviarie e per sistemi di trasporto urbani automatici (minimetrò).
La definizione planimetrica delle infrastrutture individuate "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, assume valore di massima e, pertanto, può essere modificata, in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle suddette aree senza che ciò costituisca variante al PRG.
Gli edifici esistenti possono essere restaurati e ristrutturati previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le opere realizzate.

Prescrizioni particolari

- L'area ubicata in località Ponte della Pietra adiacente al comparto "IC5", può essere sistemata per non più della metà della superficie a parcheggio e per la restante parte a verde ornamentale, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'area, in caso di esproprio per la realizzazione della linea del nuovo sistema di trasporto rapido di massa

di tipo Bus Rapid Transit (BRT), si impegna a rinunciare a qualsiasi indennizzo per le suddette sistemazioni; detta area non concorre al soddisfacimento degli standard relativi all'insediamento IC5.
- Le fasce di rispetto inerenti il tracciato del "Nodo di Perugia" di cui al progetto preliminare approvato con delibere CIPE n.150 del 17.11.2006 e n.156 del 22.12.2006 evidenziate nelle cartografie dei PRG parte strutturale e parte operativa con apposita ombreggiatura, costituiscono il corridoio entro cui, ai sensi degli artt.165 e183 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art.10 del D.P.R. 327/2001, qualsiasi permesso di costruire e altro titolo abilitativo deve in via preventiva avere il parere di compatibilità tecnica da parte del soggetto attuatore dell'opera infrastrutturale suddetta (ANAS). Tali fasce sono sovrapposte alla zonizzazione di piano.

ART. 99 bis CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE DEL BRT

Sono aree destinate alla realizzazione del nuovo sistema di trasporto rapido di massa di tipo Bus Rapid Transit (BRT).
A corredo del "corridoio infrastrutturale del BRT" è ammessa la realizzazione di interventi legati al progetto (allargamenti stradali, marciapiedi, fermate) ricadenti nella fascia di rispetto della viabilità esistente come previsto dall'art.220, c.1 lett. g) della LR 1/2015, facendo salve le potenzialità edificatorie delle zone contermini lo stesso "corridoio infrastrutturale". La realizzazione degli interventi è altresì ammessa nelle zone agricole ai sensi della lettera b) del medesimo articolo.
Il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni poste dalla Regione Umbria in procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS con Determinazione Dirigenziale n. 8681 del 30/08/2022; - alle prescrizioni poste dalla Regione Umbria "Servizio Urbanistica" con Determinazione Dirigenziale n.9397 del 08/09/2023; - alle prescrizioni poste dalla Provincia di Perugia "Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale" con nota del 07/09/23(ns prot.llo 204915 del 11/09/2023).

ART. 100 AMBITI PER LA REALIZZAZIONE DI PERCORSI CICLO-PEDONALI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Sono aree ove è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali o ciclo-pedonali a supporto di attività naturalistico scientifiche, didattiche e ricreative connesse alla fruizione e valorizzazione dell'ambiente fluviale.
Sono indicate in cartografia generale del territorio comunale in scala 1:5.000 costituente il PRG parte strutturale, con apposita retinatura sovrapposta alle classificazioni urbanistiche in essa presenti.
All'interno delle suddette aree, l'andamento del percorso pedonale o ciclo-pedonale è definito in sede di progettazione esecutiva, nel rispetto delle prescrizioni appresso riportate. Gli interventi, in quanto opera pubblica, sono realizzati dal Comune. La realizzazione del percorso, ivi comprese le passerelle per l'attraversamento dei corsi d'acqua affluenti al fiume Tevere, devono risultare conformi alle disposizioni di cui all'art. 84 del TUNA.

Inoltre, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
- Nelle aree che ricadono all'interno degli ambiti di riserva naturale RN, dei boschi B, censiti nelle cartografie del PRG, la realizzazione del percorso non deve comportare l'abbattimento delle alberature esistenti; sono fatti salvi gli interventi restaurativi della fisionomia vegetale.
- Piantumazione, ove e se necessario, di specie vegetali idrofile autoctone ai fini della valorizzazione dell'ambiente fluviale e della fisionomia vegetale.
- Il percorso dovrà seguire l'andamento naturale del terreno e potrà avere una larghezza massima pari a m. 3,00.
- E' ammesso esclusivamente l'uso di materiale arido e/o terre stabilizzate; ciò vale anche per la realizzazione delle scoline per la regimentazione delle acque piovane.
- I ponti ed i ponticelli per l'attraverso dei corsi d'acqua affluenti al fiume Tevere dovranno essere realizzati in legno lamellare; i piedritti saranno realizzati o rivestiti con pietra naturale locale.
- E' ammessa soltanto l'installazione di panchine; le stesse dovranno essere realizzate in legno naturale.

ART. 101 REALIZZAZIONE DI MARCIAPIEDI IN STRADE ESISTENTI

E' ammessa, a corredo della viabilità esistente e di quella prevista dal PRG, la realizzazione di

marciapiedi anche se gli stessi vengono a ricadere al di fuori delle aree indicate nelle cartografie del PRG come viabilità. In particolare, laddove i progetti per la realizzazione di detti marciapiedi vanno ad incidere, per una larghezza non superiore a m. 2,00, su aree diversamente destinate dal PRG, gli stessi sono ritenuti conformi alle previsioni del presente PRG. Sono fatte salve le potenzialità edificatorie delle aree contermini di cui sopra.

ART. 102 TIPOLOGIA E GEOMETRIA DEI NODI VIARI

Ove il PRG, parte operativa, contenga indicazioni cartografiche circa la tipologia e la geometria degli svincoli o incroci, ovvero la descrizione di corsie, isole spartitraffico, ecc., le stesse non hanno carattere conformativo e vincolante per la progettazione e la realizzazione dell'opera o per la modifica di quelle esistenti.

ART. 103 PIANO URBANO DEL TRAFFICO

La redazione del Piano Urbano del Traffico e dei suoi aggiornamenti deve rapportarsi con le dinamiche e le tendenze in atto, e in particolare con la programmazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PRG.
Il P.U.T. deve, altresì, tener conto:

- della classificazione funzionale della rete viaria operata dal PRG in relazione alle caratteristiche che le strade dovranno assumere ai fini della riqualificazione della rete stessa;
- della progettualità relativa alle nuove infrastrutture per la mobilità, con particolare riferimento a quelle in sede propria ed ai parcheggi di scambio;
- delle specifiche attuative del PRG, parte operativa, relative alla formazione di itinerari pedonali e ciclo-pedonali in sede promiscua;
- delle necessità di bonifica acustica identificate dal Piano comunale di risanamento acustico, di cui alla L.447/95.

CAPO II - AMBITI E FASCE DI RISPETTO

ART. 104 AMBITO DI RISPETTO ALL' AEROPORTO REGIONALE

E' la porzione di territorio comunale circostante l'aeroporto di S.Egidio, perimetrata nell'allegato cartografico A4_1 del PRG, parte strutturale, nella quale vigono le servitù ed i vincoli stabiliti nel piano particolareggiato di iniziativa regionale approvato con DPGR n. 581 del 18. 11. 1991 e successive modifiche ed integrazioni.
In particolare, in detto ambito sono soggetti a limitazione le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche o telefoniche, le antenne radio, gli impianti di elevazione ed in genere qualsiasi opera che possa costituire ostacolo alla navigazione aerea.
Ai sensi dell'art. 1 LR 27/91, i permessi di costruire rilasciati nell'ambito delle aree emergenti dalle superfici di limitazione ostacoli, così come individuate e disciplinate dal combinato disposto degli artt. 6 e 7bis delle NTA del suddetto piano particolareggiato, sono inoltrati alla Giunta Regionale.

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

1. Vincoli e fasce di rispetto alle strade

Con riferimento alla classificazione delle strade di cui all'art.98, le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalle normative nazionali in vigore: esse non sono indicate nelle cartografie del PRG.
In particolare vigono le seguenti prescrizioni:

- Al di fuori dei centri abitati, come delimitati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono le seguenti:

- strada extraurbana principale: m. 40
- strada extraurbana secondaria: m. 30
- strada extraurbana locale: m. 20

Qualora trattasi di interventi in zone classificate edificabili (insediamenti di tipo diffuso) le distanze da osservare sono le seguenti:

- strada extraurbana primaria: m.20
- strada extraurbana secondaria: m.10

- Al di fuori dei centri abitati in corrispondenza dei nodi stradali, degli incroci e delle curve, le fasce di rispetto sono determinate in base alle prescrizioni particolari dettate dal Nuovo codice della strada (art. 16, 17, 18) e del relativo Regolamento d'attuazione (art.27).

- Nelle aree interne ai centri abitati, le fasce di rispetto per l'edificazione e le fasce di visibilità sono regolate dal Piano generale del traffico urbano in vigore, di cui all'art. 36 del Codice della Strada.

Nelle fasce di cui al presente comma sono consentiti sui fabbricati esistenti, gli interventi di cui all'art.105 della LR 1/2015

2. Fasce di rispetto alle ferrovie ed agli altri sistemi di trasporto pubblico in sede propria

La disciplina delle fasce di rispetto delle ferrovie è contenuta nella legge n.1202/68 così come modificata dal D.P.R. n. 753/1980. In particolare, lungo i tracciati delle linee ferroviarie si applica la disciplina degli artt. 101 e 105 della LR 1/2015.
Per la ferrovia metropolitana e per il sistema di trasporto automatico valgono i limiti disposti dall'art.51 del DPR 753/80.

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.
Nelle fasce di igiene ambientale:

- E' fatto obbligo del loro mantenimento allo stato naturale; previa approvazione da parte comunale, possono essere interessate da interventi di bonifica, di sistemazione idraulica e di potenziamento delle formazioni vegetali. Per gli edifici esistenti ricadenti altresì nelle fasce di rispetto alle strade sono consentiti gli interventi di cui all'art.105 della LR 1/2015.
- E' ammessa la realizzazione di ampliamenti delle strade esistenti, delle linee ferroviarie esistenti, di infrastrutture ciclo-pedonali, di impianti di arredo stradale e di canalizzazione di infrastrutture tecnologiche.

La realizzazione di parcheggi, pubblici e privati, è consentita:

- nelle fasce di rispetto di cui al punto 1 ricadenti nelle zone distinte nella cartografia del PRG con le lettere D1, D2, D3, D5, EB, Ep, Fa, Sg, Sa, nonché nelle zone di mantenimento e completamento B, nelle zone per Servizi privati Spr, nelle zone per insediamenti ricettivi Ir e nelle zone ove sono ammessi nuovi insediamenti commerciali;
- nelle fasce di igiene ambientale poste a diretto contatto con le zone B, Spr, Ir e ove sono ammessi nuovi insediamenti commerciali.

Le norme del presente comma attengono alla parte operativa del PRG.

4. Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione e/o per lavaggio auto.

a) Ai sensi dell'art.74 comma 1 della LR 10/2014 gli impianti di distribuzione dei carburanti, comprensivi dei relativi servizi accessori, sono ammessi in tutte le zone omogenee del PRG, ad eccezione delle zone "A" (di cui al D.M. 2/4/68, n. 1444) e delle seguenti ulteriori aree già individuate con la D.C.C. n. 77/2013 in base alla corrispondente normativa previgente:

- Ambiti di riserva naturale “Rn”;
- Ambiti di protezione “Ap”;
- Ambiti di promozione economica e sociale “Apes”;
- Ambiti di promozione economica-turistica “Apet”;
- Ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico “Aipas”;
- Aree agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale “Epau”;
- Parco campagna urbano “Pcu”;
- “Insediamenti di interesse storico ambientale” (di cui al Capo II, Titolo I della Parte Seconda del presente Tuna).

b) Come stabilito nella citata DCC 77/2013, nelle zone sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali gli impianti di distribuzione carburanti sono ammessi esclusivamente nelle fasce di rispetto di cui al punto 1 del presente articolo ricadenti nelle aree distinte nella cartografia del PRG come zone D1, D2, D3, D5, EA, EB, Ep, Fa, Sg, Spr, Sa, nonché nelle fasce di igiene ambientale di cui al punto 3 del presente articolo, interposte tra le suddette zone di PRG e la viabilità di accesso agli impianti, nonché tra quest’ultima e le infrastrutture viarie e ferroviarie individuate nella cartografia di PRG, parte strutturale e parte operativa.
   Nelle zone suddette i servizi accessori sono localizzati esclusivamente fuori dalle fasce di rispetto di cui al punto 1 del presente articolo; tutte le nuove realizzazioni ammesse dovranno rispettare le norme relative al vincolo di tutela e dovranno avere forme, materiali e colori che si armonizzino con l’ambiente circostante.

c) La realizzazione degli impianti deve prevedere una superficie di terreno sistemata a verde pari ad almeno il 25% dell’area interessata, da piantumare con alberature di alto fusto.

   La realizzazione dei servizi accessori deve rispettare i seguenti parametri:
   - densità fondiaria max. pari a 2.500 mc/ha;
   - volumetria max. realizzabile pari a mc.3.000;
   - superficie massima dell’area destinata all’impianto ed ai servizi accessori, pari a quella indicata all’art. 3 comma 3 del R.R. n. 12 del 27.10.2003;
   - dimensione max. della profondità dell’area non superiore a quella del fronte strada dell’area medesima.

   Gli impianti di lavaggio auto possono essere dotati dei servizi accessori sopra elencati esclusivamente tramite il riuso di edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al primo comma del presente punto, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

   La realizzazione di impianti per lavaggio auto autonomi da impianti di distribuzione carburanti, è ammessa nelle fasce di rispetto di cui al punto 1 del presente articolo ricadenti nelle aree distinte nella cartografia del PRG come zone D1, D2, D3, D5, EA, EB, Ep, Fa, Sg, Spr, Sa, nonché nelle fasce di igiene ambientale di cui al punto 3 del presente articolo, interposte tra le suddette zone di PRG e la viabilità di accesso agli impianti, nonché tra quest’ultima e le infrastrutture viarie e ferroviarie individuate nella cartografia di PRG, parte strutturale e parte operativa.

Specifiche attuative

Le distanze che determinano l’entità delle fasce di rispetto specificate al p.to 1 dell’art. 105 sono rispettate anche con riferimento alle strade non realizzate previste dal PRG. Sono fatti salvi, ove presenti, gli allineamenti indicati nelle planimetrie del PRG e quelli esistenti di fatto.
Nelle fasce di igiene ambientale è ammessa la realizzazione di accessi viari ai comparti posti in adiacenza ad esse.

Disposizioni particolari

1. --------
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.
6. Nell'area classificata fascia di igiene ambientale, ubicata in loc. Elce e posta in corrispondenza della rotatoria "Vittime delle Mafie", devono essere salvaguardate le specie vegetali esistenti.

Le norme del presente comma attengono alla parte operativa del PRG.

ART. 106 FASCE DI PERTINENZA STRADALI

Sono le aree, indicate in cartografia con apposito simbolo grafico, costituenti "fasce di pertinenza" della viabilità e quindi insieme a quest'ultima "sede stradale". Tali aree sono soggette ad esproprio. In sede di progettazione della nuova viabilità o di adeguamento di quella esistente, dette fasce possono essere utilizzate anche per consentire limitate modifiche al tracciato indicato nelle cartografie di PRG, parte strutturale e/o parte operativa, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Parte Terza

DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI, CENTRI ESTERNI, INSEDIAMENTI MINORI E INSEDIAMENTI SPARSI

ART. 107 OGGETTO, FINALITÀ E ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA OPERATIVA

1. La disciplina del PRG-Parte Operativa ha per oggetto:
   a) con definizione grafica e normativa: gli ambiti del Sistema insediativo e dei servizi di cui alla Parte II, Titolo I del presente Tuna;
   b) con definizione solo normativa: le componenti sistemiche per le quali il PRG-Parte Strutturale rinvia alla disciplina del PRG-Parte Operativa.
2. La disciplina del PRG-Parte Operativa è costruita utilizzando, articolando e specificando i parametri urbanistici ed edilizi, la classificazione degli interventi, le modalità attuative (diretta, diretta condizionata, indiretta) e di gestione di cui alla Parte I e Parte II, Titolo I del presente Tuna.
3. Il PRG-Parte Operativa viene aggiornato d'ufficio a seguito degli interventi edilizi e infrastrutturali che vengono attuati sul territorio in conformità al Piano stesso. Eventuali aggiornamenti necessari, a seguito del recepimento di indicazioni e prescrizioni di strumenti sovraordinati, nonché a seguito di errori materiali di natura grafica o di calcolo possono essere eseguiti d'ufficio ed approvati dalla Giunta Comunale.

TITOLO I - INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

CAPO I - CENTRO STORICO DI PERUGIA

ART. 108 GENERALITA'

Tutti gli interventi nella zona A del "Centro storico", devono essere attuati secondo gli indirizzi dell'art. 23 e nel rispetto di quanto disposto dalla DGR 420/2007 e successive modificazioni. A supporto delle valutazioni sui singoli edifici da elaborare nel rispetto della DGR 420/2007 e successive modificazioni è stata elaborata una cartografia denominata: Tav.A "Centro storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti".

ART. 109 INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sugli edifici sono regolati dalla citata DGR 420/2007 e ss.mm.ii., sulla base della classificazione del singolo manufatto elaborata nel rispetto delle prescrizioni della stessa DGR.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- in caso di frazionamento di immobili residenziali, non è consentita la realizzazione di appartamenti di superficie inferiore a mq 40. Per la determinazione della superficie di cui sopra, i locali accessori della residenza, purchè adiacenti e collegati direttamente, possono essere computati con i coefficienti di riduzione previsti nell'art. 13 della legge 27.7.78 n. 392;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- E' vietata la realizzazione di terrazze e balconi a sbalzo sulle facciate degli edifici**.**
- Ascensori, scale, rampe:
  Ove non sia possibile collocare all'interno di edifici corpi ascensori, corpi scala di sicurezza o rampe per il superamento delle barriere architettoniche, è ammessa la loro realizzazione esterna. In ogni caso scale e rampe devono essere aperte**.** I volumi necessari per la loro realizzazione non costituiscono aggiunte di cubatura.

Prescrizioni particolari
Le destinazioni d'uso ammesse nella zona At.Cs.6 e nelle aree limitrofe indicate con la linea puntinata, sono:
1. mercato;

2. esercizi commerciali per attività alimentare e non alimentare;
3. esercizi di ristorazione;
4. servizi ricreativi;
5. attività culturali;
6. parcheggi pubblici.

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 66, comma 2 della L.R. 1/2015.

L'area di intervento è quella identificata nella Cartografia generale tav. 8/15 della Parte operativa con la sigla At.Cs6. Essa è altresì estesa, nei termini e per le finalità espresse dalla presente normativa, alle aree limitrofe perimetrate nelle medesime tavole con linea puntinata, riguardante i piani seminterrati degli edifici ivi esistenti e l'area a verde pubblico del Pincetto.

E' ammesso con attuazione diretta:

1. Il recupero e la ristrutturazione edilizia dell'immobile denominato Mercato Coperto, conservandone e valorizzandone le caratteristiche architettoniche originarie nonché la rimodulazione e l'ampliamento delle volumetrie esistenti localizzate nella terrazza per una SUC complessiva max di 800 mq.
2. La realizzazione di una nuova SUC pari a 200 mq., previa delocalizzazione degli ascensori di risalita da via XIV Settembre, per attività mercatali e per un nuovo accesso alla Biblioteca degli Arconi ed alla Sala Gotica. L'altezza massima dovrà essere pari a 4 m; le strutture dovranno essere leggere (in legno e acciaio), reversibili e di elevata qualità architettonica.
3. La ristrutturazione degli spazi denominati "Arconi" per la realizzazione di servizi di tipo culturale con connesse attività di ristorazione.

ART. 110 AREE NON EDIFICATE

Le aree non edificate sono distinte nella Tav. A ''Centro Storico'' allegata, in:

- aree verdi private (sono gli orti ed i giardini di pertinenza degli edifici)
- aree a verde pubblico (sono i giardini e gli spazi a verde aperti al pubblico, attrezzati o meno).
- aree a verde privato di particolare pregio
- aree a verde pubblico di particolare pregio

In tali aree non è consentita alcuna edificazione che comporti incremento volumetrico, nè è possibile realizzare parcheggi di superficie per auto. E' possibile eseguire interventi di arredo tenendo conto di quanto riportato negli allegati al PTCP denominati: "carta dei giardini storici detta "Carta di firenze" e "Abachi delle specie vegetali".

Nelle "Aree a verde privato di particolare pregio" e "Aree a verde pubblico di particolare pregio" non è consentito, per espressi motivi di tutela ambientale, realizzare parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89, neanche completamente interrati.

Aree pubbliche pedonali

La loro individuazione ha carattere di indirizzo per il Piano urbano del traffico.

In tali aree non è consentita alcuna edificazione; è consentito realizzare interventi di arredo, anche con occupazione continuativa del suolo.

Aree per viabilità, parcheggi e di pertinenza degli edifici

Sono individuate in cartografia senza campitura. Non è consentita alcuna edificazione che comporti incrementi volumetrici; sono consentiti interventi di arredo urbano fissi o temporanei di iniziativa pubblica e privata.

CAPO II - ALTRI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

ART. 111 SVILUPPI STORICI

Sulla base degli indirizzi dell'art.24 "Insediamenti di interesse storico e ambientale", il Prg parte operativa articola le aree all'interno del perimetro degli sviluppi storici, in zone omogenee secondo le prescizione dei successivi artt.112, 113, 114.

All'interno degli sviluppi storici possono altresì essere individuate zone omogenee pubbliche o private

con destinazioni compatibili con gli indirizzi della parte strutturale.

ART. 112 ZONE CON CARATTERE STORICO, ARTISTICO E/O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE A

Tutti gli interventi nelle zone A devono essere attuati secondo gli indirizzi dell'art 24 e nel rispetto di quanto disposto dalla DGR 420/2007 e successive modificazioni.

Prescrizioni particolari
Gli edifici ricadenti in zona A* sono destinati a servizi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali; quelli ricadenti in zona A** sono destinati ad attrezzature e servizi di interesse generale. Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 4 e 92, comma 2 del RR 2/2015.

ART. 113 ZONE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE BA

Sulla base degli indirizzi dell'art. 24 del presente Tuna, per le zone BA perimetrate all'interno dei diversi sviluppi storici sono previste le seguenti prescrizioni particolari:

SV - 5 : Zona BA1: è ammesso l'incremento volumetrico massimo di mc. 300. Modalità di intervento: redazione Piano di Recupero.
Zona Ppu: la realizzazione del parco pubblico dovrà recuperare e risanare i ruderi ancora presenti del castello.

SV - 6 : Zona BA1: demolizione totale dei volumi ad ovest dell'edificio principale con possibilità di ampliamento dello stesso edificio principale di mc. 600, con h max non superiore all'edificio principale esistente. Modalità: progetto edilizio singolo senza Piano di Recupero.
Zone BA2: è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori con una volumetria complessiva di mc. 1200 per tutto la zona BA2 in questione. Modalità di intervento: redazione Piano di Recupero.

SV - 7 : Zona BA1: in tale zona, a condizione di demolire i due volumi esistenti, indicati in cartografia con i n. 1 e 2, è ammessa la costruzione di un unico fabbricato di volumetria complessiva pari alla somma dei due volumi demoliti incrementata del 50%, con h max pari a m. 4.00, nel sito dell'attuale edificio n.1.

SV - 11 : Zona BA1: Previa redazione di Piano di Recupero riguardante l'intera zona BA1, è ammesso: - demolizione totale dell'essiccatoio e la ricostruzione di volumi per un max di 500 mc oltre la volumetria autorizzata e demolita (essiccatoio).
Zona BA2: Previa redazione di Piano di Recupero riguardante l'intera zona BA2, sono ammesse due possibilità: a) demolizione volume accessorio esistente e ricostruzione con incremento di mc 200 oltre la volumetria demolita. b) semplice aumento di mc 200 in ampliamento e non in sopraelevazione, senza demolizione dell'accessorio.

SV - 12 : Zona BA1: è ammesso un incremento del 10% calcolato sui volumi urbanistici autorizzati esistenti. Modalità: progetto singolo senza Piano di Recupero.

SV - 13 : Zona BA1: è ammessa la demolizione dei volumi accessori, la ricostruzione con degli stessi con una volumetria complessiva pari al volume demolito incrementato del 50%, senza superare le altezze massime degli edifici adiacenti, ma con l'obbligo della sostituzione degli elementi incompatibili con la tipologia edilizia.
Modalità: progetto singolo senza Piano di Recupero.
Zona BA2: è ammesso un incremento della volumetria esistente pari a mc. 200.

SV - 14 : Zona BA1: è ammessa la demolizione di volumi esistenti e la ricostruzione di un edificio con volumetria max di mc. 600 e h. max = 4,00 mt.
Modalità: progetto singolo senza Piano di Recupero.

SV - 16 : Zona Ppu: L'intervento in tale area per la realizzazione di un parco pubblico dovrà prevedere, oltre al recupero dei manufatti edilizi storici esistenti, anche la valorizzazione delle percezioni visive e panoramiche.

SV - 19 : E' consentita ai sensi dell'art. 61 della L.R. 27/2000 la monetizzazione degli standard previsti dall'art. 174 del TUNA (parcheggi e verde pubbici); la quota non monetizzata è

localizzata nell'area P6 ricadente all' interno dell'impianto golfistico.

SV - 20 : Zona BA1: è ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e una volumetria complessiva di mc 1200. Modalità: attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 27 : Zona BA1: E' ammessa la demolizione degli essiccatoi esistenti e la ricostruzione per un volume complessivo pari agli edifici demoliti; altezza non superiore a ml 6.50, il tutto mediante redazione di Piano di Recupero.

SV - 29 : BA1 e BA2: Previa redazione di Piano di Recupero è ammessa la costruzione di un edificio nella zona BA1, con volumetria pari al 50% in più della volumetria esistente in zona BA2, a condizione che detta volumetria esistente venga demolita per il ripristino all'agricoltura di detta zona BA2. - h max del nuovo edificio = 4.50 ml.

BA3: Previa redazione di un progetto che dovrà contenere e definire gli interventi volti al recupero dell'area interessata dall'ex cava, è ammessa la demolizione dell'annesso rurale ivi presente con ricostruzione di una volumetria max pari a mc 500 e altezza massima pari a m.3,50 destinata a residenza, su un'area comprendente quella oggi occupata dall'annesso.

SV - 34 : Zona BA1e BA2: E' ammessa la demolizione degli edifici esistenti in dette zone, con ricostruzione della stessa volumetria esclusivamente nella zona BA1 Hmax= m.6.50. Attuazione mediante Piano di Recupero esteso all'intero complesso.

SV - 35 : Zona BA1: E' ammessa la ricostruzione dei volumi accessori al fabbricato principale previa la loro demolizione. La volumetria assentita sarà pari ai volumi demoliti con un incremento degli stessi pari al 20%. H max pari al fabbricato principale. Attuazione mediante Piano di Recupero compresa zona A adiacente.

Zona BA2: Previa demolizione degli annessi esistenti è ammessa la costruzione in un unico edificio di volumetria pari a quella demolita, da porre in posizione retrostante all'edificio principale con contestuale ricostruzione dello stesso con le modalità delle zone BA descritte nel TUNA. Attuazione senza Piano di Recupero.

SV - 42 : Zona BA1: è ammessa una volumetria massima pari a mc. 600, altezza max pari a m. 6,50 con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA. E' fatto obbligo il mantenimento dell'asse di copertura in parallelo con l'asse dell'annesso esistente su tale zona.

Zona BA2: è ammessa una volumetria massima pari a mc. 600, altezza max pari a m. 6,50 con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA. E' fatto obbligo il mantenimento dell'asse di copertura in parallelo con l'asse dell'annesso esistente sulla zona BA1.

SV - 44 : Zona BA1: E' consentito un ampliamento dell'edificio esistente di mc. 500, h max = 4,50 m., senza Piano di Recupero.

Zona BA2: E' consentita una volumetria di mc. 200 e con h max = 3,00 m., senza Piano di Recupero, previa demolizione di manufatti esistenti.

SV - 45 : Zona BA1: E' ammesso l'ampliamento dell'edificio principale con un incremento di mc. 500, senza superare l'h max dell'edificio stesso, con le modalità delle zone Ba indicate nel TUNA. Attuazione senza Piano di Recupero.

SV - 51 : Zona BA1: E' ammesso un incremento di volume del 20% sui volumi autorizzati esistenti, ma comunque non superiore a mc. 200, con H max. = m. 4,50. Attuazione senza Piano di Recupero.

SV - 53 : Zona BA1: E' ammesso un incremento di volume pari al 10% di quelli esistenti. Attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 59 : Zona BA1: è ammessa la ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti nei limiti delle volumetrie attuali e mediante Piano di Recupero dell'intero comparto.

SV - 62 : Zona BA1: è ammessa la ristrutturazione degli edifici di recente costruzione, senza incremento di volume, e mediante Piano di Recupero dell'intero comparto B4.

SV - 63 : Zona BA1: Previa redazione di Piano di Recupero, è consentita la realizzazione di una volumetria pari a quella degli edifici esistenti con un incremento max di mc. 500, a condizione che tali manufatti vengano demoliti e riaccorpati in un unico edificio.

SV - 64 : Zona P: nella zona indicata con la lettera P può essere realizzato un parcheggio pubblico, con leggeri movimenti del terreno attuale, con suolo di prato o breccino e senza l'abbattimento di alcuna alberatura.

SV - 69 : Zona BA1: è ammessa una volumetria pari a mc. 600 e altezza max. pari a m. 6,50 nel rispetto dell'art. 113 del TUNA.

SV - 70 : Zona BA1: è ammessa la demolizione e la ricostruzione con incremento massimo del 20% dei volumi autorizzati esistenti. Attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 72 : Zona BA1: è ammessa la demolizione e ricostruzione con incremento massimo del 20% dei volumi autorizzati. Attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 75 : Zona BA1: è ammessa la ristrutturazione della volumetria autorizzata esistente con incremento max della stessa volumetria pari al 20%, senza superare l'attuale h max. Attuazione mediante Piano di Recupero.
Zona BA2: è ammessa la ristrutturazione della volumetria autorizzata esistente con incremento max della stessa volumetria pari al 10%, senza superare l'attuale h max. Attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 83 : Zone BA1: è ammessa una edificabilità con indice pari a 2000 mc / Ha con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA.
Zone BA2: è ammessa una edificabilità con indice pari a 5000 mc / Ha con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA.

SV - 86 : Zona BA1: è ammessa una edificabilità con indice pari a 0,75 mc/mq con le modalità costruttive di cui all'art. 113 del TUNA.
Zona BA2: è ammessa una edificabilità con indice pari a 0,75 mc/mq con le modalità costruttive di cui all'art. 113 del TUNA a condizione che la volumetria da realizzare venga edificata a minimo 15mt dal limite della zona A.
Zona BA3: è ammessa una volumetria pari a mc 800 in aggiunta alla volumetria esistente con altezza massima pari a mt 6,50 con le modalità costruttive di cui all'art.113 del TUNA.
Zona BA4: è ammessa una volumetria max pari a mc 1200 distinta in due edifici ciascuno avente volumetria max di mc 600, altezza pari a mt 6,50 e con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA.
Zona BA5: è ammessa una volumetria pari a mc 800 con altezza massima pari a mt 6,50 con le modalità costruttive di cui all'art. 113 del TUNA.

SV - 93 : Zona BA1: E' ammesso un aumento complessivo della volumetria autorizzata esistente di mc. 800 previa redazione di Piano di Recupero.

SV - 100 : Zona BA1: E' ammesso un incremento massimo della volumetria esistente del 10%. Attuazione senza Piano di Recupero

SV - 122 : Zona BA1: è ammessa una edificabilità con indice pari a 1,50 mc/mq ed h max non superiore a quella dell'edificio più alto già costruito nei lotti contigui ricompresi nello stesso comparto e comunque non superiore a m. 13,00.

SV - 137 : Zona BA0: la volumetria ammessa è pari a quella esistente autorizzata.
Zona BA1: E' ammessa una volumetria max di mc.800; H media max = 6.00 m.
Zona BA2: E' ammesso un incremento massimo della volumetria esistente del 20% in ampliamento ai volumi autorizzati senza Piano di Recupero.
Zona BA4: nella zona BA4 è ammessa una volumetria max di mc 1.000 di casa a schiera con altezza max di m.6.50.
Zona BA5: E' ammessa la realizzazione di un edificio con una volumetria max di mc. 500 e altezza max pari a m. 6.50 con le modalità di cui all'art.113 del TUNA.

SV - 138 : Zona BA1: E' ammessa la realizzazione di un edificio con una volumetria pari a mc 600 e altezza max pari a m.6.50 con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA.

SV - 141 : Zona BA1: E' ammesso un incremento massimo del 10% dei volumi autorizzati esistenti. Attuazione senza piano di recupero.

SV - 145 : Zona BA1: E' ammesso un incremento massimo del 20% dei volumi autorizzati esistenti, mediante redazione di Piano di Recupero.

SV - 152 : Zone BA1: Sono ammessi interventi edilizi di cui alle lett. a,b,c,d, dell'art.31 della L.457/78 senza aumento della volumetria esistente alla data di adozione del PRG.

SV - 153 : Zona BA1 e BA2: E' ammesso un incremento massimo del 10% dei volumi autorizzati esistenti, senza aumento delle altezze massime. Attuazione mediante Piano di Recupero.
Zona BA2*: Previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con un incremento volumetrico massimo della volumetria esistente pari al 20%, fatte salve le prescrizioni di cui ai punti successivi:

- per l'edificio con tre piani fuori terra ricadente dentro il comparto, sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione edilizia interna;

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica relativi agli altri immobili sono ammessi all'interno degli allineamenti di massima indicati in cartografia, finalizzati alla realizzazione di una eventuale corte con piazzetta pubblica accessibile direttamente dalla via Manzoni; è fatto obbligo del mantenimento del fronte strada in allineamento con l'edificio da mantenere di cui al punto precedente; inoltre, è fatto l'obbligo di contenere l'altezza massima degli edifici, che non può essere maggiore dell'edificio che viene mantenuto;
- la rimanente parte del comparto è destinata: a parcheggio pubblico, nella misura derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art.174 del TUNA; a parco pubblico e soddisfacimento degli standard per l'attuazione dell'intervento nonchè degli standard generali di PRG.

SV - 158 : Zone BA1 e BA2: a parità di volume è ammessa la demolizione e la ricostruzione della volumetria autorizzata mediante redazione di Piano di Recupero.
Zona BA3: è ammessa la demolizione dei manufatti esistenti previa redazione di Piano di Recupero per costruzione di edifici a schiera con una volumetria pari a mc. 900.
Zona BA4: è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio con una volumetria massima di 800 mc. e altezza massima di m. 6.50, con le modalità di cui all'art. 113 del TUNA.

SV - 159 : Zona BA1: è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti autorizzati con un incremento massimo della stessa volumetria demolita pari al 50%. Attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 162 : Zona BA1: attuazione mediante Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizoni generali del TUNA.
Zona BA2: è ammessa una volumetria complessiva pari a mc. 1000 comprensiva degli edifici esistenti, e altezza max pari a 6,50. Attuazione senza Piano di Recupero.

SV - 168 : Zona BA1: è ammesso un incremento del 20% dei volumi autorizzati esistenti ma con altezza massima di ml. 4,50. Attuazione senza Piano di Recupero.

SV - 172 : Zona BA1: è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 600 e altezza max pari a m. 6,50, con caratteristiche tipologiche e volumetriche omogenee rispetto a quelle degli altri edifici ad esso limitrofi.

SV - 176 : Vedi variante al PRG di Castel del Piano

SV - 178 : Zona Ppu: in tale zona è possibile la ristrutturazione dei manufatti esistenti a confine con la zona A di Villa Umbra e la zona BAo, destinati ad attrezzature del Parco Pubblico esistente.

SV - 180 : Zona BA1: è ammessa la edificazione di un edificio ad un piano che occupi una superficie non superiore al 40% dell'intera zona BA1 e con un distacco minimo di 10 ml. dalle mura del castello, previa demolizione delle volumetrie esistenti.

SV - 189 : Zona BA1: è ammesso un incremento del 30% dei volumi autorizzati esistenti. Attuazione mediante Piano di Recupero.

SV - 191 : Nell'area Ppu adiacente al centro storico, previa demolizione di tutti i manufatti in lamiera esistenti, è consentita la realizzazione di manufatti in muratura, con hmax di m.3,00 aventi le caratteristiche delle zone BA, nel rispetto dell'indice di 0.10 mq/mq, per la realizzazione di spazi per attività aggregative, cucina, magazzino e servizi igienici. In deroga a quanto stabilito dall'art.172 del TUNA la realizzazione degli edifici non è assoggettata alla sottoscrizione della convenzione con il Comune. Rimane fermo l'obbligo di sottoscrizione della convenzione di cui all'art.172 del TUNA a garanzia dell'uso pubblico dell'area Ppu non interessata dagli edifici.

SV - 192 : Zona BA1: in tale zona è ammessa una volumetria max di mc. 500, h max = 6,50 mt. Attuazione senza Piano di Recupero.

SV - 199 : Zona BA1: non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto alle volumetrie esistenti alla data di adozione del PRG.
Zona BA2: è ammesso un incremento del 10% della SUC dell'edificio esistente con Hmax pari a m.7,00; il cambio di destinazione d' uso da officina e magazzino a quelli compatibili con la zona BA2 è subordinato al versamento di un contributo straordinario ai sensi della D.C.C. n° 15/2011, per la determinazione dell'incremento di valore.
E' consentita la monetizzazione delle aree per standard urbanistici di cui all'art.174 del TUNA.

Le destinazioni d'uso ammesse in relazione all'elenco di cui all'art.24, differenziate sulla base della classificazione degli insediamenti di interesse storico ambientale, ai sensi dell'art.13 del presente TUNA sono le seguenti:

- Nucleo Urbano e Centri Minori: 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-15-19-21-24-25-28-34-37
- Complessi Unitari (Ville): 1-2-3-4-7-8-9-10-12-15-17-18-19-20-21-22-24-25-27-34-37
- Aggregati Rurali: 1-4-7-8-10-12-24-25-27-34-37-47

ART. 114 ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ER

Le zone agricole di rispetto dei centri storici sono perimetrate nella cartografia generale del PRG parte operativa con il simbolo Er, secondo gli indirizzi dell'art. 24 del presente Tuna.
Nelle zone Er non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
Per gli edifici esistenti, destinati ad abitazione, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 7 della l.r. 1/2015, nonché ampliamenti nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. n. 1/2015 e nel rispetto delle prescrizioni dettate per le zone BA, di cui all'art.113.
Per gli edifici con destinazione diversa da quella abitativa, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 91 della LR 1/2015, anche con possibile trasferimento nelle zone agricole circostanti.

CAPO III - NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 115 GENERALITA'

Le zone residenziali di completamento e di nuova espansione di cui al presente Capo sono perimetrate e normate nella parte operativa del PRG secondo gli indirizzi di cui all'art 25 delle presenti Norme.

ART. 116 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO B0

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

1. --
2. Nelle zone B0 l'incremento volumetrico massimo è pari al 20% e comunque non superiore a mc. 200 rispetto al volume esistente.
3. Nella zona B0 in loc. Ponte Felcino è ammessa la destinazione d'uso a servizi socio-sanitari nel limite max del 30% della volumetria esistente.
4. Nella zona B0 in loc. Balanzano gli interventi ammessi per l'ampliamento dell'edificio esistente sono subordinati alla cessione gratuita al Comune della rata di terreno (indicata in cartografia con tratteggio), classificata come corridoio ecologico.
5. Nella zona B00 in loc. Casaglia sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 3 della L.R. 1/2004.
6. Nelle zone B00 in loc. Pila, Madonna Alta, S. Sisto, S.Pietrino, Colombella, Case Nuove, San Giovanni del Pantano, Ramazzano, Elce, S.Maria Rossa, Piccione e San Martino in Campo non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati;
7. Nella zona B00 in via del Fosso sono ammessi senza incremento volumetrico soltanto gli interventi di cui al comma 1 lett. a), b), c), d), dell'art.3 della L.R. 1/2004 nel rispetto degli artt.67, 69 e 74 del TUNA.
8. Nella zona B0 posta lungo la strada Olmo-Ellera è ammessa una SUC aggiuntiva pari a mq. 83.
9. Nella zona B00 in loc. Capanne la volumetria ammessa è determinata sulla base delle previsioni (Bo + Eb) vigenti alla data del 31.12.2018.
10. Nella zona B00 posta a Case Nuove di Ponte della Pietra all'interno del comparto CE 28 sono ammessi senza incremento volumetrico soltanto gli interventi di cui al comma 1 lett. a,b,c,d, dell'art.7 della L.R. 1/2015.

ART. 117 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE B0/R

Sono zone ove insistono edifici prevalentemente residenziali; per questi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.
Con la redazione di piani attuativi di iniziativa privata estesi ai singoli comparti B0/R o secondo le modalità dell'art. 54 comma 2 della LR 1/2015, ovvero di piani attuativi di iniziativa pubblica, è possibile prevedere:

1. la demolizione e ricostruzione degli edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale, anche con ubicazioni e sagome differenti; l'altezza max è quella dell'edificio più alto presente nel comparto;
2. l'ampliamento, per finalità residenziali, degli edifici di cui al punto precedente, nella misura max. di mc. 300, soltanto laddove venga perseguito l'adeguamento tipo-morfologico e dimensionale degli stessi rispetto a quelli che vengono mantenuti nel loro stato attuale;
3. la modifica delle destinazioni d'uso dei locali accessori degli edifici esistenti per finalità residenziali, ovvero per l'ampliamento di attività commerciali, artigianali e direzionali già insediate;
4. la demolizione degli annessi esistenti e l'utilizzazione della volumetria, per finalità residenziali, commerciali, artigianali e direzionali, in accorpamento con gli edifici di cui ai punti 1 e 2.

I suddetti piani attuativi devono in ogni caso prevedere:

- la qualificazione degli spazi liberi, sia pubblici che privati;
- la realizzazione di marciapiedi e di aree per la sosta degli autoveicoli.

Prescrizioni particolari

1. Nella zona B0/R posta lungo via Cortonese, al fine di favorire la riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, sono ammessi senza piano attuativo e anche per ogni singolo edificio residenziale che insiste nel comparto, gli interventi di cui ai p.ti 1, 2 e 3 del presente articolo, purché siano contestualmente attuati gli interventi di recupero di tutti gli annessi presenti nel

comparto stesso nei termini espressi al p.to 4, la sistemazione degli spazi recuperati a verde, pubblico e/o privato, nonché la realizzazione di adeguati spazi pubblici pedonali e parcheggi.

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.

Indici edificatori
La costruzione, ristrutturazione o ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone B deve rispettare le densità fondiarie massime di seguito indicate:

B1 : mc/mq 0,20
B2 : mc/mq 0,50
B3 : mc/mq 0,75
B3°:mc/mq 1,00
B4 : mc/mq 1,50
B5 : mc/mq 2,25

B6 : mc/mq 3,00
B7 : mc/mq 3,75
B8 : mc/mq 4,50

Altezze massime degli edifici:
- nella zona B1: h max. m. 6,50
- nella zona B2: h max. m. 8,50
- nelle zone B3 e B3°: h max. m. 9,50
- nelle zone B4: h max. m. 13;
- nelle zone B5: h.max. m. 16;
- nelle zone B6, B7 e B8: h.max. m. 22.

Nelle zone B4, B5 e B6 possono essere autorizzate altezze superiori, pari ad un piano, previa approvazione di un piano attuativo che persegua una organizzazione degli spazi aperti tale da rappresentare un notevole miglioramento della funzionalità urbanistica.
Sono fatte salve le limitazioni alle altezze di seguito riportate:
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 1 a n. 15: h max. m. 30,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 16 a n. 31: h max. m. 22,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 32 a n. 49: h max. m. 15,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 50 a n. 64: h max. m. 9,50

Tipologie edilizie
All'interno di ogni comparto definito nelle cartografie di PRG deve essere, di norma, perseguita la medesima tipologia edilizia ovvero quella prevalente.

Modalità attuative
L'esecuzione degli interventi edilizi di cui al presente articolo è subordinata al solo rilascio di atto abilitativo singolo salvo che per le zone B7 e B8, per le quali è prescritta la previa approvazione di un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche da estendere anche agli altri lotti inedificati - ove esistenti - compresi nella stessa zona omogenea perimetrata in cartografia.
In ogni caso il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione, a carico del richiedente, contestualmente all'intervento edilizio; a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere deve essere prodotta una fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Disposizioni particolari
1) Nelle zone B3 in località Ponte Pattoli e nella zona B2 di Monte Petriolo sono ammessi solamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
2) Nelle zone B1 di Monte Pacciano e Sodi di Santa Sabina la realizzazione di opere edilizie non deve comportare l'abbattimento di alberi
3) Nelle zone B1 e B2 ubicate in loc. Civitella Benazzone l'altezza max. di valle degli edifici è di m. 4,50; nella zona B2 i nuovi edifici devono risultare allineati con quelli esistenti posti all'interno della stessa zona
4) Nelle zone zone B4 poste in loc. Ripa, l'altezza max. delle costruzioni è pari a m.9,00
5) Nella zona B2 posta a nord-ovest di Lacugnano , l'altezza massima delle costruzioni è di m. 6,50
6) Nella zona B4 posta in loc. Cava della Breccia l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,00
7) Nella zona B1 posta in loc. Monte Malbe gli edifici hanno altezza max pari a m. 4,50; è prescritto il rispetto delle prescrizioni edilizie contenute all'art. 113.
8) Nella zona B2 ubicata in loc. Cenerente la volumetria realizzabile è pari a mc. 600 e l'altezza max è di m. 6,50
9) Nella zona B3 ubicata in loc. Cenerente, posta lungo il Fosso di Cenerente, dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile per l'estensione di m. 10,00 dai confini catastali del Fosso di Cenerente e del Torrente Oscano
10) Nella zona B1 posta in loc. Gualtarella è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 500 ed altezza max di m. 4,50; l'intervento edilizio è accompagnato dalla

contestuale messa a dimora di alberature idonee al completamento e potenziamento del filare arboreo esistente.

11) Nella zona B1 posta in loc. Gualtarella è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 800 ed altezza max di m. 4,50; l'intervento edilizio è accompagnato dalla contestuale messa a dimora di alberature d'alto fusto nelle aree confinanti classificate come fasce di igiene ambientale, fatta salva la possibilità di realizzare gli accessi al comparto all'interno di queste ultime.
12) Nella zona B2 posta in loc. Strada San Pietrino l'edificio deve essere posto a m. 5,00 dal confine con la zona Bo e risultare allineato con quello posto nella suddeta zona Bo.
13) Nella zona B2 posta in loc. Castel del Piano l'intervento edificatorio è subordinato alla previa cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area limitrofa destinata a parcheggio pubblico
14) Nella zona B5 posta in loc. Pallotta-Murelli è ammessa la sopraelevazione dell'edifico esistente con un incremento della volumetria regolarmente autorizzata pari a mc. 361; l'intervento deve prevedere la contestuale attuazione della limitrofa zona Ep, attraverso la messa a dimora di piante autoctone di alto fusto a schermatura dell'intervento.
15) Nella zona B2 posta in loc. Montebello l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto contenente la sistemazione unitaria della zona medesima corredato da un atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla realizzazione di edifici con tetti a falde inclinate aventi la medesima disposizione del colmo di copertura e la medesima altezza che viene fissata in m. 4,50; è comunque vietata la realizzazione di muri di sottoscarpa di altezza superiore a m. 0,60 da rivestire con pietra locale; è imposto l'obbligo di realizzare una fascia con alberature d'alto fusto larga almeno m. 5,00 disposta lungo il confine con la limitrofa area agricola EB.
16) Nella zona B1 posta in loc. Colonnetta-Montebello l'altezza max ammessa è di m. 4,50; è prescritta la realizzazione lungo il confine sud-sudovest della zona in oggetto di una fascia alberata con piante d'alto fusto; è ammessa la realizzazione di muri di sottoscarpa di altezza non superiore a m. 0,60 e rivestiti con pietra naturale locale.
17) Nella zona B4 posta in loc. S.Fortunato della Collina gli interventi sono ammessi previa riproposizione di una schema di sistemazione unitaria e stipula di un atto d'obbligo teso a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, nonché di parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 3,5 per abitante da insediare.
18) Nella zona B4 posta in loc. Ponte S. Giovanni in adiacenza dello svil. n. 152, l'intervento edificatorio è autorizzato previo impegno alla contestuale realizzazione del parcheggio pubblico posto in adiacenza della stessa; quest'ultimo può essere conteggiato per il reperimento dello standard relativo all'intervento edificatorio.
19) Nella zona B4 posta in loc. Ponte S. Giovanni in prossimità dello svil. 153, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento dell'edificio esistente è autorizzato contestualmente alla cessione gratuita al Comune dell'area limitrofa classificata Ppu per una superficie pari a mq.500.
20) Nella zona B4 posta in loc. Ponte Valleceppi l'intervento edificatorio è autorizzato previo impegno alla contestuale realizzazione di una quota del parcheggio pubblico posto in adiacenza della stessa, per una superficie pari ad almeno mq. 1.200.
21) Nella zona B1 posta in loc. Valvitiano gli edifici hanno altezza max pari a m. 4,50; è prescritto il rispetto delle prescrizioni edilizie contenute all'art. 113.
22) Nella zona B3 posta in loc. Ponte Felcino la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).
23) Nella zona B2 posta in loc. Bosco gli interventi di nuova edificazione sono accompagnati dalla contestuale realizzazione di un unico accesso carrabile dalla strada parallela alla s. Tiberina nord (in corrispondenza delle part.214, 240 e 241) con racchetta terminale (nella part. 269).
24) Nella zona B4 posta in loc. Piccione l'attuazione degli interventi edificatori sono subordinati alla contestuale realizzazione del tratto di viabilità previsto ai margini del comparto medesimo.
25) Nella zona B2 posta in loc. Ponte Pattoli è ammessa una volumetria max. pari a mc. 500.
26) Nella zona B4 posta in loc. Casa del Diavolo gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati dalla contestuale realizzazione del limitrofo Parco pubblico indicato in cartografia.
27) Nella zona B3, posta in loc. Resina, l'edificazione è ammessa entro il limite tratteggiato indicato in cartografia.
28) Nella zona B3 posta in loc. S.Orfeto-La Cinella ogni intervento di nuova edificazione deve essere accompagnato dalla realizzazione di una fascia alberata in doppio filare lungo il confine con

l'adiacente zona produttiva D2.

29) Nelle zone B2 e B3 poste in loc. Ripa l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
30) Nelle zone B3 e B4 ubicate in loc. Pianello, site a monte della Strada Statale Fabrianese ed in destra e sinistra idraulica del Fosso del Boschirolo, dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 10,00 dal confine demaniale del Fosso del Boschirolo in destra e in sinistra idraulica, come catastalmente definito
31) Nella zona B4 ubicata in loc. Pianello, posta in destra idraulica del Fosso del Boschirolo e del fiume Chiascio dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 30,00 dal confine demaniale del Fiume Chiascio come catastalmente definito, inoltre la quota di imposta per la eventuale edificazione non dovrà essere inferiore a quella della Strada Statale Fabrianese confinante con la stessa
32) Nella zona B4 ubicata in loc. Pianello, confinante con la Strada Statale Fabrianese la quota di imposta per la eventuale edificazione non dovrà essere inferiore a quella della Strada Statale Fabrianese
33) Nella zona B3 ubicata in loc. Madonna del Piano gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione del tratto di viabilità posto a prolungamento della via Giovanni Verità, fino al collegamento con la strada provinciale Tuderte indicato nella cartografia di PRG, il quale assume valore di mera indicazione non vincolante nella fase di progettazione e realizzazione.
34) Nella zona B3 posta in località Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
35) Nella zona B3 in loc. Castel del Piano, la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nella Tav. Q allegata alla delibera di C.C. n. 83 del 24/6/2002.
36) Nella zona B4 ubicata in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a mc. 1.050.
37) Nella zona B4 ubicata in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a mc. 3.690.
38) Nella zona B4 ubicata in loc. Rancolfo la volumetria ammessa è pari a mc. 1.245.
39) Nella zona B3 ubicata in loc. Casa del Diavolo ogni intervento di nuova edificazione è subordinato:
    a) al mantenimento della vegetazione d'alto fusto presente lungo i margini della zona medesima;
    b) all'impegno di cessione gratuita al Comune o ai soggetti attuatori del limitrofo comparto C3m delle aree che si renderanno eventualmente necessarie per la realizzazione della viabilità indicata con tratteggio nella cartografia di PRG.
40) Nella zona B5 in loc. Castel del Piano gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati dalla contestuale realizzazione (i cui oneri, comprensivi delle eventuali demolizioni e ripristino di recinzioni, sono posti a carico dei soggetti attuatori) della viabilità di accesso, adiacente il plesso scolastico "E. De Amicis", prevista dal PRG.
41) Nella zona B4 in loc. Colonnetta di Montebello l'altezza max. ammessa è pari a quella max. realizzata nell'adiacente zona Cn.
42) Nella zona B3 posta in località Resina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3 + zona C2m) vigenti alla data del 24.06.2002.
43) 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.
44) Nella zona B2 in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
45) Nella zona B3 in loc. Collestrada la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
46) Nella zona B3 posta in loc. S.Enea gli interventi edificatori sono ammessi contestualmente alla sistemazione della fascia di igiene ambientale compresa tra la zona B3 medesima e la zona Bo finalizzata alla realizzazione di un idoneo accesso pedonale all'area Ppu adiacente.
47) Nelle zone B1 e B2 poste in località San Marino la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24/06/2002.
48) Nella zona B2 in loc. S. Costanzo è ammessa una volumetria pari a mc. 362, derivante da apposito piano di delocalizzazione in variante al PRG parte operativa, ai sensi della DGR n. 447/2008, punto 2 dell'allegato "A".
49) Nella zona B6 in loc. S.Marco la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002 (approvazione PRG).

50) Nella zona B3 in loc. Pianello la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 30 del 14.09.2009.
51) Nella zona B5 in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B5 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.
52) Nella zona B2 in loc. S.Marco la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B2 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.
53) Nella zona B4 in loc. Colombella la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.
54) Nella zona B4 in loc. S.Martino in Campo la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
55) Nelle zone B1 in loc. S.Vetturino la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
56) Nella zona B3 in loc. Ramazzano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
57) Nella zona B4 in loc. Ponte della Pietra non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
58) Nella zona B3 in loc. Pianello l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla redazione di un progetto di sistemazione urbanistica in cui sia definita la strada di penetrazione ai lotti e l'allaccio alle fognature, supportato da specifico atto unilatelare d'obbligo. La sistemazione urbanistica con relativo atto d'obbligo, fa parte integrante del primo permesso di costruzione rilasciato nella zona. L'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50.
59) Nella zona B3 in loc. Mugnano l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e/o privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato, prevedendo la creazione di un doppio filare alberato.
60) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano è ammessa una volumetria max pari a mc. 1.650.
61) Nella zona B5 in loc. Settevalli è ammessa una volumetria pari a mc. 1.000 e l'altezza massima pari a m. 10,00.
62) Nella zona B4 in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
63) 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.
64) 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.
65) Nella zona B4 in loc. Pianello la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
66) Nella zona B3 in loc. Ponte Felcino la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
67) Nella zona B4 in loc. S.Sabina la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
68) Nella zona B6 in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B6 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
69) Nella zona B3 in loc. S.Sabina l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla cessione gratuita dell'area (indicata con tratteggio e pari a circa mq. 650) per parcheggio pubblico P adiacente.
70) Nella zona B4 in loc. Colombella la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 185 del 21/12/2011.

71) Nelle zone B3 in loc. Villa Pitignano e nella zona B2 di S. Marco non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
72) Nella zona B4 in loc. Ramazzano non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
73) Nella zona B4 in loc. S. Sisto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B4 + zona C4*) vigenti alla data del 24/06/2002.
74) Nella zona B4 in loc. Montelaguardia la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
75) Nelle zone B4 in loc. Ponte Rio la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
76) Nella zona B2 in loc. Conservoni la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
77) Nelle zone B3 in loc. Colle Umberto e Montelaguardia non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
78) Nella zona B4 in loc. Castel del Piano l'altezza massima degli edifici è pari a ml 9.50.
79) Nella zona B4 in loc. Ponte Valleceppi non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
80) Nella zona B4 in loc. Ponte Valleceppi la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
81) Nella zona B4 in loc. S.Sabina, posta in prossimità della stazione ferroviaria di Ellera, la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B4 + zona BC3°) vigenti alla data del 22/10/2012.
82) Nella zona B4 in loc. S.Sabina, posta in prossimità della ferrovia, la volumetria ammessa è pari della determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24/06/2002.
83) Nella zona B3° in loc. Solfagnano-Parlesca la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
84) Nella zona B5 in loc. Ponte S.Giovanni la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
85) Nella zona B3° in loc. S.Maria Rossa la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3° + zona C2m) vigenti alla data del 24/06/2002.
86) Nella zona B3 in loc. Colle Umberto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3 + zona C3) vigenti alla data del 24/06/2002.
87) 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.
88) Nella zona B3 in loc. Ponte della Pietra gli interventi edilizi sono subordinati alla previa realizzazione e/o cessione gratuita della contigua area (pari a circa mq. 1.600) classificata come parcheggio pubblico P.
89) Nella zona B6 in loc. Madonna Alta è ammessa, oltre la volumetria pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002, una SUC aggiuntiva pari a mq. 1.500.
90) Nella zona B3 in loc. Fratticiola Selvatica non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
91) Nella zona B3 in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona C3) vigenti alla data del 24.06.2002.
92) Nella zona B3° in loc. S.Maria Rossa la volumetria consentita è pari a quella esistente ed autorizzata alla data di approvazione del PRG (24.06.2002).
93) Nella zona B3 in loc. Casa del Diavolo la volumetria consentita è pari a quella esistente e/o autorizzata.
94) Nella zona B1 in loc. Casaglia non esprime alcuna capacità edificatoria.
95) Nella zona B3° in loc. Ponte Pattoli la volumetria realizzabile è pari a mc. 100.
96) Nella zona B2 ubicata in loc. Ponte Valleceppi è ammesso un ampliamento pari a mq. 187,18 con h. max interna pari a mt. 3,00 e destinazione a magazzino-deposito, dell'edificio esistente, regolarmente autorizzato alla data del 18/03/2013, in cui è stato deliberato il procedimento relativo all'istanza SUAP n. 4271/09.
97) Nella zona B3 posta in loc. S.Enea l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
98) Nella zona B2 posta in località Santa Sabina è ammessa una volumetria max di mc 343 per interventi di nuova edificazione, derivante da - Accordo di compensazione dell'indennità di

esproprio e cessione volontaria - del 3.11.2016, relativo all'esproprio per la realizzazione della rotatoria in località Santa Sabina (prot. 2016/0202428).

99) Nella zona B2 in loc. Pila è ammessa una volumetria pari a quella della zonizzazione di appartenenza, incrementata di mc. 580 sulla base del piano 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 n. 583/2015.
100) Nella zona B6 in loc. Ferro di Cavallo la volumetria consentita è pari a quella esistente e/o autorizzata alla data del 31/12/2016.
101) Nella zona B2 in loc. Pretola la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 400.
102) Nella zona B6 in loc. Ponte Pattoli la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
103) Nella zona B2 in loc. Piccione la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
104) Nella zona B2 in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
105) Nella zona B4 in loc. S.Sabina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
106) Nella zona B4 in loc. S.Martino in Colle la volumetria ammessa è pari a 1.200 mc.
107) Nella zona B2 in loc. Monte Pacciano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
108) Nella zona B2 in loc. Pila la volumetria max è pari a 600 mc; è prescritto l'obbligo di accedere dal passo carrabile già esistente a servizio del limitrofo lotto B4. In alternativa è ammesso un accesso diretto dalla viabilità esistente a condizione che venga adeguata la suddetta viabilità alle normative di settore, dall'accesso esistente al lotto B4 fino al nuovo accesso al lotto B2.
109) Nella zona B1 in loc. Pila l'attuazione degli interventi è assoggettata: - all'adeguamento della viabilità di accesso agli standard di legge; - al divieto di realizzare muri di contenimento o di recinzione verso valle.
110) Nella zona B6 in loc. Madonna Alta la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
111) Nella zona B3 in loc. Casa del Diavolo la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
112) Nella zona B3 in loc. Capanne la SUC ammessa è pari a 350 mq. e l'altezza max è pari a 6,50 m.; l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area per parcheggio pubblico individuata con perimetro pallinato.
113) Nella zona B3° in loc. Ponte Pattoli la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 300.
114) Nella zona B3 in loc. Villa Pitignano la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o regolarmente autorizzata.
115) Nella zona B2 posta in località Lacugnano, Via delle Olimpiadi, l'altezza max. delle costruzioni è pari a m 6.50. L'abbattimento delle alberature presenti nella zona dovrà essere limitato a quanto necessario per la realizzazione degli interventi edilizi ammessi. E' prescritta la posa in opera di un numero di alberature pari a quelle eventualmente abbattute, con essenze di tipo autoctone.
116) .
117) .
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).
131) Nella zona B3° in loc. Pianello gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di un corridoio di vegetazione spontanea coerente con la potenzialità delle fitocenesi presenti nell'area di ampiezza non inferiore a 5 metri, a partire dall'area boscata lungo tutti i bordi delle particelle (foglio 208, part.lle 469 – 156) confinanti con il bosco.
132) Nella zona B3 posta in località Ponte della Pietra e adiacente al comparto CE 28 è ammessa la volumetria pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 21/12/2011 (Variante al PRG Delibera C.C. 85 del 21/12/2011).
133) Nella zona B2 in loc. S.Martino in Campo – via del Rastello - la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022.
134) Nella zona B3 in loc. Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022; l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla redazione di un progetto viario in cui sia definita la strada di collegamento (in prosecuzione di quella esistente) tra via Angelica e la strada del Trebbio.
135) Nella zona B1 in loc. Bagnaia è prescritto l'obbligo di accedere dal passo carrabile già esistente a servizio del limitrofo lotto classificato zona B0.
136) Nelle zone B4 e B3 in loc. Colombella la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022.
137) Nella zona B4 di via Mascagni in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022.

Per i comparti residenziali relativi all'abitato di **Castel del Piano**, **Capanne e Strozzacapponi**, debbono essere rispettate altresì le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite sopraelevazioni, attraverso la realizzazione di nuovi piani attici, oltre l'altezza massima consentita, per le zone B4, B5, e B6;
- su unità fondiarie aventi superficie inferiore a mq. 500, l'edificazione è consentita solamente per l'ampliamento di edifici esistenti;
- le aree da cui deriva la edificabilità del lotto, debbono essere di esclusiva pertinenza dell'edificio progettato;
- la ricostruzione degli edifici, deve conservare il tipo edilizio esistente, senza accorpamenti di volumetria fra edifici diversi;
- per gli edifici di interesse "architettonico e tipologico" indicati in cartografia, con segno marcato, sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè di restauro, consolidamento, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ad opere interne;
- per gli edifici di interesse architettonico e tipologico ubicati a Capanne lungo la vecchia via Pievaiola e per quelli posti lungo via Strozzacapponi in zone classificate B3 e B3°, la volumetria ammessa per l'ampliamento dell'edilizia esistente, può essere ubicata esclusivamente sul retro degli edifici medesimi e non dovrà superare la quota dell'attuale colmo della copertura; dovranno altresì essere

utilizzati gli stessi materiali dei corpi di fabbrica esistenti;
- nei comparti "B4" che si sviluppano da Strozzacapponi verso Castel del Piano tra la sede della ex ferrovia e la via Pievaiola l'altezza massima consentita per nuovi edifici o ampliamenti è di ml. 9,50.

ART. 119 ZONE DI COMPLETAMENTO BC

Sono zone residenziali parzialmente edificate, contrassegnate, nelle cartografie costitutive il PRG parte operativa, con le lettere BC cerchiate ed un numero che ne indica la capacità edificatoria. In tali zone gli interventi edilizi sono eseguiti direttamente. Per gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo il reperimento dei parcheggi pubblici e privati di cui all'art. 174, nonché la monetizzazione degli ulteriori standard nella misura prevista per le zone C. Nel caso in cui debbano essere disposti interventi per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria connessi ai suddetti interventi, il titolo abilitativo è accompagnato da specifica convenzione o atto d'obbligo.
Le destinazioni d'uso e gli indici edificatori ammessi sono quelli previsti per le zone di completamento B di cui all'art.118.

Disposizioni particolari
1. Nella zona BC3 in loc. Fontignano gli interventi di nuova costruzione, oltre al reperimento dei parcheggi pubblici e privati di cui all'art.174 del TUNA e la monetizzazione degli ulteriori standard previsti per le zone C, devono prevedere la realizzazione di una viabilità interna idonea a garantire l'accesso al lotto posto a monte, soltanto nel caso in cui quest'ultimo non abbia altre possibilità di accesso, dalla viabilità pubblica, conformi alle normative vigenti.
2. Nelle zone BC3 in loc. Strozzacapponi la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
3. Nella zona BC2 in loc. Ponte Felcino, il reperimento degli standard relativi al verde pubblico è assolto nei termini previsti per le zone Cm di cui all'art.121.
4. Nella zona BC3 in loc. S. Enea è ammesso l'accesso dal viale di proprietà esistente.
5. Nella zona BC2 in loc. S. Martino in Campo la volumetria realizzabile è pari a mc. 4.622 e l'altezza max è di m. 9.50.
6. Nella zona BC3 in loc. Pila è ammessa l'edificabilità fino al confine ovest della zona medesima.
7. Nella zona BC2 in loc. S. Martino in Campo la volumetria realizzabile è pari a mc. 4.500 e l'altezza max è di m. 9.50. L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area per parcheggio pubblico individuata con perimetro pallinato; all'adeguamento, secondo le norme di legge, della viabilità di accesso al limitrofo impianto sportivo.
8. Nella zona BC in loc. San Sisto, Via Tullio Macoggi:
   - volumetria ammessa: mc 2285,94;
   - altezza max edifici: ml 8,50;
   Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati:
   - al rispetto dell'art. 94 (oliveti) della LR 1/2015, limitando l'espianto degli ulivi al minimo indispensabile e garantendo il reimpianto degli stessi in altra area, proposta contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio;
   - al ripristino del marciapiede esistente lungo Via Tullio Macoggi;
   - alla nuova realizzazione dei tratti di marciapiede mancanti lungo la Str. di Lacugnano, in relazione sia al tratto confinante con la zona Ppu sia sul fronte opposto prospicente il polo parrocchiale, per una lunghezza pari a circa ml 21;
   - all'elaborazione di una sistemazione urbanistica unitaria per l'intera zona.
   Nella zona non sono ammessi riporti o muri di contenimento superiori all'altezza di ml 1,50.
   Le suddette previsioni derivano dal relativo Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.

ART. 120 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI C

Le zone per nuovi insediamenti residenziali sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con la lettera C riquadrata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria.
In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile almeno mq 5 per spazi pubblici di quartiere da destinare a verde

(piazza o spazi per lo sport) nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art.174.

Destinazioni d'uso
Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, case albergo e residenze collettive, possono avere le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di cui al successivo comma:
- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi commerciali
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- autorimesse private
- laboratori artigianali
- 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, da precisare in sede di piano attuativo, sono ammesse garantendo comunque ingressi autonomi agli edifici rispetto a quelli per le residenze. Le destinazioni d'uso extraresidenziali, di cui al comma precedente, sono ammesse in percentuali variabili in relazione all'articolazione classificatoria delle zone, di cui al successivo comma, e precisamente:
- 20% per le zone C2, C3, C3° e C4;
- 30% per le zone C5 e C6;
- 35% per le zone C7 e C8.

Indici edificatori
Nelle zone destinate a nuovi insediamenti residenziali sono consentite le densità territoriali massime di seguito indicate:

C1 : mc/mq 0,20
C2 : mc/mq 0,50
C3 : mc/mq 0,75
C3°: mc/mq 1,00
C4 : mc/mq 1,50
C5 : mc/mq 2,25
C6 : mc/mq 3,00
C7 : mc/mq 3,75
C8 : mc/mq 4,50

Nelle zone di seguito elencate le densità fondiarie massime sono:

C1 : mc/mq 0,50
C2 : mc/mq 1,00
C3 : mc/mq 1,50

Altezze massime degli edifici:
nella zona C1 : h max. m. 6,50
nella zona C2 : h max. m. 8,50
nella zona C3 : h max. m. 9,50

Sono fatte salve le limitazioni alle altezze di seguito riportate:
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 1 a n. 15: h max. m. 30,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 16 a n. 31: h max. m. 22,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 32 a n. 49: h max. m. 15,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 50 a n. 64: h max. m. 9,50

Tipologie edilizie
Si applicano le disposizioni contenute nell'art.118.

Modalità attuative

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata alla previa approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione ovvero di una lottizzazione convenzionata ricomprendente l'intera zona omogenea perimetrata in cartografia; è fatta salva la possibilità di articolarne l'attuazione, così come previsto all'art.54 comma 2 della LR 1/2015, per tutte le zone C, i piani attuativi devono contenere anche previsioni plano-volumetriche.

In ogni caso gli strumenti attuativi devono:

- tendere a realizzare relazioni ottimali con le aree destinate a spazi ed attrezzature di interesse pubblico, nonché con i comparti limitrofi destinati ad attività residenziali;
- distingure le aree verdi dagli eventuali spazi destinati a piazza, nonché la viabilità carrabile da quella pedonale;
- tendere a prescrivere per gli edifici caratteristiche tipologico-architettoniche tali da perseguire caratteri morfologici omogenei ai contesti insediativi nei quali vengono ad inserirsi;
- garantire adeguata accessibilità agli spazi pubblici e privati secondo le modalità previste all'art. 10 (ex art.127) del TUNA.

Il Piano attuativo può apportare al PRG parte operativa modifiche, senza ricorrere alle procedure di variante al PRG stesso, secondo le modalità previste dall'art. 58 della LR 1/2015.

L'art. 103 del RR 2/2015 stabilisce le casistiche in cui Varianti al Piano attuativo possono essere attivate secondo la modalità della attuazione diretta condizionata.

Disposizioni particolari

1. Nel comparto C4 posto nelle vicinanze di Via Mascagni in loc. S.Sisto l'altezza massima degli edifici è pari a m. 10
2. Nel comparto C3 posto in loc. Balanzano l'attuazione è accompagnata dalla contestuale realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del tratto di viabilità, carrabile e ciclo-pedonale, di PRG posta a diretto contatto del comparto stesso e delle zone B3 limitrofe.
3. Nel comparto C3 posto in località Colombella l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50
4. Nel comparto C2 posto in località Pianello l'altezza max. degli edifici è pari a m. 4,50; l'altezza max. consentita per i muri di contenimento, anche per le infrastrutture viarie, è di m. 1,00; è prescritta l'integrazione delle alberature e fasce verdi esistenti per la mitigazione dell'impatto visivo degli edifici dalla sottostante viabilità extraurbana primaria e secondaria
5. L'attuazione dei comparti C3 posti in località Ripa è ammessa previa bonifica delle condizioni di dissesto
6. L'attuazione del comparto C2 posto in loc. Civitella D'Arna deve prevedere una viabilità di distribuzione interna per l'accesso ai lotti con un solo accesso sulla strada Fabrianese
7. Nel comparto C3 posto in loc. Cenerente l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50; l'area interna al comparto posta a monte della linea tratteggiata e confinante con la zona Ff(pc) è destinata a verde pubblico e la sua superficie non conteggiabile ai fini della determinazione della volumetria ammessa; la stessa è viceversa computabile ai fini del soddisfacimento dello standard di lottizzazione.
8. Nel comparto C3 posto in loc. Castel del Piano l'attuazione è accompagnata dalla contestuale realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del tratto di viabilità di PRG posta a diretto contatto del comparto; l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50.
9. Nel comparto C2 posto in loc. Castel del Piano è prescritto il rispetto del DPCM 5.12.1997 in ordine alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
10. Nei comparti C3 posti in loc. Fontignano l'altezza max. degli edifici è pari a m. 7,50; inoltre, i piani attuativi dei comparti di cui sopra, devono individuare una strada al servizio degli insediamenti ivi previsti che garantisca l'accesso dalla strada S. Giacomo.
11. Nel comparto C2 posto in loc. Monte Petriolo l'altezza max. degli edifici è pari a m.4,50
12. Nel comparto C3° posto in loc. S.Sabina l'altezza max degli edifici è pari a m. 9,50
13. Nel comparto C2 posto in loc. Ponte Rio, l'attuazione è accompagnata dalla contestuale cessione a titolo gratuito dell'area classificata Ppu perimetrata con tratto pallinato
14. Nel comparto C1 posto in loc. Cava della Breccia l'altezza max degli edifici è pari a m.4,50
15. Nel comparto C2 posto in loc. Ponte Felcino l'altezza max degli edifici è pari a m.6,50

16. Nel comparto C4 ubicato in loc. Parlesca-Solfagnano, posto tra lo sv.56 ed il comparto Cn, l'altezza massima degli edifici è pari a m. 6,50; l'attuazione degli interventi è accompagnata dalla contestuale realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del tratto di viabilità di PRG posta a diretto contatto del comparto stesso e del comparto C4 limitrofo. Quest'ultimo dovrà accedere dalla medesima viabilità di PRG.
17. Nel comparto C2 posto in loc. Fratticiola S. l'altezza max degli edifici è pari a m. 4,50.
18. Nel comparto C9 posto in via Cortonese la volumetria e le altezze massime sono quelle esistenti alla data del 24 giugno 2002.
19. L'attuazione del comparto C3, ubicato in loc. Fontignano lungo la via Arezzo, è subordinata:
    - all'adeguamento, con oneri posti a carico del soggetto attuatore (a scomputo oneri di urbanizzazione primaria) del tratto antistante della via Arezzo con la realizzazione del marciapiede mancante, previa ristrutturazione edilizia dell'edifico esistente posto a ridosso della via medesima;
    - alla messa a disposizione, a titolo gratuito, delle aree interne al comparto necessarie all'adeguamento del tratto di strada esistente al fine di garantire l'accesso al comparto C3(10) posto a valle.
20. Nel comparto C4 posto in loc. Ripa la volumetria ammessa è pari a quella già autorizzata.
21. Nel comparto C1 ubicato in loc. Bagnaia dovrà essere garantita ai limitrofi lotti classificati "Bo", ove richiesta, anche ai fini della sicurezza stradale della strada Bagnaia Pilonico Materno, l'accessibilità dalla viabilità interna della lottizzazione nonché l'allaccio alle nuove reti tecnologiche.
22. Nel comparto C3 posto in loc. Santa Maria Rossa la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data di approvazione del piano regolatore.
23. Nel comparto C3 posto in loc. Santa Maria Rossa la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data di approvazione del piano regolatore; l'altezza max. degli edifici è pari a m. 12,50. In sede di piano attuativo dovrà essere prevista la realizzazione dell'adiacente viabilità di PRG.
24. Nel comparto C1 ubicato in loc. Sodi di S.Sabina la SUC ammessa è pari 510 mq. e l'altezza max è pari a 6,50 m.
25. Nel comparto C4 posto in località Ponte Pattoli l'obbligo del reperimento di spazi pubblici per attrezzature di interesse generale è assolto dalla cessione gratuita ed anticipata al Comune dell'adiacente zona Spu, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico, per una superficie di mq. 427 corrispondente all'attuazione di una volumetria di previsione pari a mc. 8.000, relativa alle particelle 69/parte e 1141/parte del foglio n.97.
26. Nel comparto C3 posto in località Ponte Valleceppi, i soggetti attuatori dovranno farsi carico della realizzazione della viabilità come indicato con tratteggio nella cartografia di PRG e della rete fognaria secondo le disposizioni riportate nel comparto Ce (63).
27. Nei comparti C2 posti in località Ramazzano, la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 30.10.2019.

ART. 121 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI MARGINE Cm

Sono zone per nuovi insediamenti ove, per la loro ubicazione e giacitura hanno implicazioni paesaggistiche, è prescritto, in fase attuativa, il reperimento per ogni abitante insediato ed insediabile di mq. 20,5 di spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art.174.
Sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere Cm cerchiata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria, cosi come indicato all'art.120.
Le destinazioni d'uso, gli indici edificatori e le modalità attuative sono quelli stabiliti per le zone omogenee per nuovi insediamenti residenziali C.
I piani attuativi devono osservare e prescrivere le seguenti condizioni:

- gli edifici devono avere la medesima disposizione delle coperture, da realizzarsi comunque con falde inclinate, e delle relative linee di colmo, nonchè le medesime caratteristiche architettoniche, ivi compresi le finiture esterne, e le altezze massime non possono essere superiori a m. 6.50, salvo i casi in cui la densità territoriale ammessa sia superiore a 0,50 mc/mq per i quali le altezze max. ammesse sono di m. 9,50.
- non devono essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno anche per ciò che

riguarda la costruzione delle opere infrastrutturali, la realizzazione di muri di contenimento e di sottoscarpa che non possono essere superiori a m.1,00, ed essere idoneamente inerbiti con piante rampicanti o discendenti;
- l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato.

Disposizioni particolari

1. Nel comparto C2m posto in loc. S.Andrea delle Fratte la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002. Il verde pubblico deve essere disposto lungo la strada prevista dal PRG e a confine con la limitrofa zona D3; l'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione della suddetta nuova viabilità posta a margine del comparto.
2. Nel comparto C3m posto in loc. Collestrada l'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione del limitrofo parcheggio pubblico.
3. Nel comparto C2m posto in loc. Resina l'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione del tratto di strada che collega il comparto medesimo alla viabilità principale.
4. L'attuazione del comparto C2m posto in loc. Canneto è subordinata alla contestuale realizzazione di una nuova viabilità di accesso al comparto da stabilirsi in sede di piano attuativo.
5. L'attuazione del comparto C3°m in loc. Collestrada deve farsi carico della contestuale realizzazione della vicina rotatoria indicata in cartografia e della strada di collegamento.
6. Nel comparto C3m posto in loc. Casa del Diavolo, la posizione della nuova viabilità indicata in cartografia con segno tratteggiato sarà verificata in sede di approvazione del piano attuativo.
7. Nel comparto C3°m in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata C3°m nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.

ART. 122 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI E SERVIZI PUBBLICI Cs

Sono zone per nuovi insediamenti ubicati in posizione prossima ad aree con servizi pubblici di interesse locale, ovvero ad aree destinate dal PRG a tale scopo e sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con le lettere Cs ed un numero che ne indica la capacità edificatoria così come indicata all'art.120.
In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile, mq. 20,5 da destinare a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune e/o per istruzione scuola materna e dell'obbligo, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art.174.
Le destinazioni d'uso, gli indici edificatori e le modalità attuative sono quelli stabiliti per le zone omogenee per nuovi insediamenti residenziali C.

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. 124 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE R

Nelle zone di ristrutturazione, indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera R (cerchiate) ed un numero che le contraddistingue, sono ammessi interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri spazi pubblici.
Gli edifici hanno le medesime destinazioni d'uso ammesse nelle zone per nuovi insediamenti residenziali C, di cui all'art.120, salvo disposizioni particolari espressamente indicate.
Qualora in cartografia, all'interno del comparto sono indicati limiti di edificabilità (aree delimitate con linea tratteggiata), nonché eventuali vincoli di destinazione per parcheggi, parchi pubblici, fasce di rispetto, corridoi di rinaturazione, ecc., la volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà immobiliari ricadenti nel comparto stesso.
In assenza di interventi di sostituzione degli edifici esistenti, sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 7, comma 1, della LR 1/2015 fatto salvo quanto stabilito nelle disposizioni particolari.
In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile almeno mq 5 per spazi pubblici di quartiere da destinare a verde (piazza o spazi per lo sport) nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art.174.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni tipologiche sotto riportate, fatte salve le prescrizioni relative al reperimento dei parcheggi pubblici di cui all'art.174:

- zona R6, in loc. Ponte Felcino: le costruzioni ammesse sono del tipo in linea; la volumetria max. è pari a mc. 12.000 e l'altezza massima è m.12,00. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art.7, comma 1, della LR 1/2015, con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.
- zona R7, in loc. Ponte Felcino: le costruzioni ammesse sono del tipo in linea; la volumetria max. è pari a mc. 4.200 e l'altezza massima è mt.9,20; è ammessa l'attuazione attraverso due sub-comparti:

R7a con mc. 2.700 e R7b con mc. 1500.

- zona R8, in loc. Ponte Felcino: le costruzioni ammesse sono del tipo isolato; la volumetria massima è pari a mc. 5.900 e l'altezza massima è di mt. 9,20;

Per le sopraelencate zone R6, R7 e R8 debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietata ogni costruzione all'interno di una fascia di m. 30 dalla sponda del fiume Tevere;
- la quota d'imposta dei nuovi edifici non può essere inferiore a quella della strada comunale;
- in fase esecutiva deve essere eseguita un'indagine puntuale mirata alla scelta della tipologia fondale, verifica dei piani di posa delle opere fondali, dei carichi ammissibili, nonchè per acquisire le effettive proprietà geotecniche dei terreni in attuazione al D.M. 11 Marzo 1998;

- Zona R11, in località Ponte Pattoli: previa demolizione dell'impianto produttivo dismesso esistente e previa realizzazione di idonea sistemazione dell'area per la predisposizione del piano di posa degli edifici alla stessa quota della strada Villa Pitignano-Ponte Pattoli e atta a garantire condizioni di sicurezza dal rischio di alluvionamento è ammessa la costruzione di edifici residenziali, all'interno del limite di edificabilità indicato in cartografia, con tipologia a schiera e altezze max pari a m. 6,50; la volumetria max. è pari a mc. 3.000. L'area destinata dal PRG a zona Fd su cui insiste l'impianto da demolire deve essere ceduta al Comune e sistemata a cura dei soggetti attuatori.
- Zona R12, in località San Martino in Colle: previa demolizione delle stalle, è ammessa la realizzazione di un insediamento residenziale con volumetria max pari a mc. 17.000 e con altezze degli edifici pari a m. 6,50.
  All'interno del comparto devono essere garantiti almeno 18 mq destinati al reperimento degli standards urbanistici di cui all'art. 85 del RR 2/2015;
- Zona R13, in località Strozzacapponi: le costruzioni amesse sono del tipo a villino con densità territoriale pari a 1mc/mq; all'interno del comparto devono essere garantiti almeno 18 mq destinati al reperimento degli standards urbanistici di cui all'art. 85 del RR 2/2015. L'area situata sul fronte strada posta fuori dal limite di edificabilità indicato con il tratteggio deve essere utilizzata per realizzare barriere verdi atte a mitigare l'inquinamento acustico. Inoltre è prescritto il rispetto del DPCM 5.12.1997 in ordina alla determinazione dei requisiti passivi degli edifici.
- Zona R18, in località Settevalli: sono ammessi edifici destinati per il 50% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 50% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria max. è pari a 35.900 mc. e le altezze degli edifici a m. 13,00. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art. 7, comma 1, della LR 1/2015 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.
- Zona R19, in località Settevalli: sono ammessi edifici destinati per il 60% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 40% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria max. è pari a quella esistente, regolarmente autorizzata, alla data di adozione del presente PRG (22.02.1999) incrementata del 30%; l' altezza max. degli edifici è pari a m. 16,00 da misurarsi dalla quota della via Settevalli nel tratto antistante al comparto medesimo.
  Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art.7, comma 1, della LR 1/2015 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.
- Zona R20, in località Settevalli: sono ammessi edifici destinati per il 50% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 50% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria max. è pari a 18.000 mc. e le altezze degli edifici a m. 9,50. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art. 7, comma 1, della LR 1/2015 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.
- Zona R21, in località Settevalli: sono ammessi edifici destinati per il 50% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 50% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria max. è pari a 8.000 mc. e le altezze degli edifici a m. 16,00.
- Zona R22, in località Settevalli: sono ammessi edifici destinati per il 50% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 50% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria max. è pari a 8.000 mc. e le altezze degli edifici a m. 16,00.
- Zona R23 in località Settevalli: è ammessa, con intervento diretto, la realizzazione di un edificio destinato per il 50% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 50% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria e l'altezza max.

sono rispettivamente pari a 8.154 mc. e m. 18,00.
E' prescritto il mantenimento dei due accessi esistenti ai retrostanti comparti Spr 53) e Ppr.
E' inoltre fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) l'area interna al comparto posta tra l'allineamento costruttivo e la viabilità pubblica deve essere idoneamente pavimentata e destinata a spazio pubblico pedonale, parzialmente attrezzato a verde, non recintato; le quote altimetriche di detto spazio devono essere le medesime di quelle della viabilità confinante;
b) a parziale soddisfacimento dello standard per il verde pubblico è ammessa la sua sostituzione con la sistemazione, a cura e spese degli attuatori, del tratto di viabilità antistante, con particolare riferimento alla realizzazione del viale;
c) al momento del rilascio del permesso a costruire deve essere ceduta gratuitamente al Comune la porzione della particella n. 150 destinata a viabilità di PRG;

- Zona R23* in località Settevalli: è ammessa, con intervento diretto, la realizzazione di un edificio destinato per il 50% della volumetria a residenze di ogni tipo e per il rimanente 50% a commercio del tipo non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria e l'altezza max. sono rispettivamente pari a 3.846 mc. e m. 18,00. Si applicano le prescrizioni di cui alle lett. a), b) e c) indicate per la zona R23
- Zona R24, in località Settevalli - S.Pietrino: è ammessa una volumetria complessiva pari a mc. 7.000, di cui mc. 4.570 per residenza e mc. 2.430 per attività direzionali e commerciali; l'altezza max. degli edifici è pari a m. 9,50.
  E' fatto obbligo la cessione gratuita al Comune della strada esistente antistante.
- Zona R26, in località S. Martino in campo: sono ammessi edifici con destinazione residenziale, con una volumetria pari a 8.500 mc. e altezze max. pari a m. 9,50
- Zona R27, in località S. Enea: sono ammessi edifici con destinazione residenziale, con una volumetria pari a 5.000 mc. e altezze max. pari a m. 6,50
- Zona R28, posta lungo la via Settevalli: sono ammessi edifici destinati per il 40% della volumetria a residenza di ogni tipo e per il 60% a commercio non alimentare, ristorazione, attività artigianali e direzionali; la volumetria max. è pari a quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) incrementata del 30%; l'altezza max. degli edifici è pari a m. 16,00 da misurarsi dalla quota della via Settevalli nel tratto antistante al comparto medesimo. La realizzazione dei nuovi edifici è accompagnata dalla cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree antistanti al comparto destinate all'ampliamento della viabilità pubblica. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art. 7, comma 1, della LR 1/2015 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.
- Zona R29, posta in località Ponte della Pietra: è ammessa una volumetria max. di 37.300 mc. con altezze max. degli edifici pari a m. 22,00; le destinazioni d'uso sono quelle già assentite alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).
- Zona R30, posta in località S. Enea: sono ammessi edifici con destinazione residenziale, con una volumetria pari a 5.000 mc. e altezze max. pari a m. 6,50.
- Zona R31, posta in loc. S. Sisto: la volumetria ammessa è pari a quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999); l'altezza max degli edifici è di m. 6,50; le destinazioni d'uso sono esclusivamente quelle residenziali.
- Zona R32, posta in loc. San Martino in Campo: previa cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree limitrofe destinate a viabilità, a servizi pubblici Spu e Parcheggio pubblico P con cerchietto, ricadenti all'interno del perimetro pallinato evidenziato in cartografia, è ammessa la realizzazione di edifici ad uso residenziale con una volumetria max pari a mc. 1800.
- Zona R33, posta in loc. Fontivegge: sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dell'allineamento indicato in cartografia; la SUC ammessa è pari a mq. 8.500 e l'altezza max. degli edifici è di m.25,00; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del mix funzionale n. 3 previsto per la procedura concertata all'art. 60 del TUNA. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art. 7, comma 1, della L.R. 1/2015 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.
- Zona R34, posta in loc. Madonna Alta: previa demolizione degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di una volumetria massima determinata sulla base dell'indice edificatorio pari a 3 mc/mq; l'altezza massima degli edifici è m. 12,50. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone Spr con le seguenti limitazioni:

a) non è ammesso l'insediamento di pubblica amministrazione e di sedi di imprese finanziarie; b) per esercizi commerciali è ammesso l'utilizzo del 20% della volumetria massima realizzabile; c) sono esclusi esercizi commerciali di media struttura di vendita nel settore alimentare; per quest'ultimo settore merceologico è ammesso un solo esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 250.
Il reperimento degli standard di cui all'art.174 del TUNA è garantito all'interno della zona R 34; è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, di cui all'art.171 del TUNA, relativa alla quota delle eventuali residenze ammessa dall'art.141 per le zone Spr".

- Zona R35, posta in loc. S.Sisto: previa demolizione degli edifici esistenti, è ammessa, all'interno del limite di edificabilità fuori terra indicato in cartografia, ed al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale, la realizzazione di un unico edificio, con volumetria max. pari a mc. 6.000 destinato per il 50% a residenze e per il rimanente 50% ad attività direzionali e commerciali; l'altezza max. ammessa è pari a m. 12,50. L'accesso carrabile all'insediamento è garantito dalla via Santa Caterina da Siena. E' fatto inoltre obbligo: - il reperimento degli standard nella misura prevista dall'art.174; in ogni caso l'area posta tra la viabilità pubblica antistante e il limite di edificabilità di cui sopra, è destinato a spazi aperti destinati a verde e parcheggi pubblici o d'uso pubblico; - la cessione gratuita al Comune delle aree che si dovessero eventualmente rendere necessarie per
  la riorganizzazione del nodo viario antistante e della connessa viabilità pedonale pubblica.
- Zona R36, posta in loc. Pallotta: - volumetria complessiva max. non superiore al doppio di quella esistente, regolarmente autorizzata; - altezza max. degli edifici non superiore a quella maggiore degli edifici esistenti riferita all'attuale piano di campagna senza alterare l'attuale profilo altimetrico del terreno al fine di tutelare il profilo di crinale; il rispetto delle prescrizioni relative agli interventi previsti dall'art.113 del TUNA; - il mantenimento del viale alberato di accesso all'area; - destinazioni d'uso a residenze di ogni tipo ed esercizi alberghieri.
  L'attuazione delle masse volumetriche dovrà essere articolata in modo da non pregiudicare le visuali e i punti di vista panoramici. L'ambito oggetto d'intervento dovrà essere dotato delle eventuali necessarie opere di urbanizzazione primaria mancanti. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente.
- Zona R37, posta in Via Jacopone da Todi: - volumetria complessiva max pari a mc. 10.900 di cui mc. 7.635 Residenziali e mc. 3.265 Direzionali e altezza massima pari a m. 18,50;
  gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - i nuovi edifici da realizzare dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe "B" (art.77, comma 3 della LR 1/2015);
  - il 50% dell'incremento della S.U.C. dovrà essere destinato "alla realizzazione di abitazioni da alienare o da locare a prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale mediante convenzioni di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/77 e relative disposizioni regionali di settore:
  - sia realizzato l'allargamento di Via Jacopone da Todi lungo il lotto di proprietà fino all'innesto con Via della Pallotta realizzando anche un marciapiede per la sicurezza dei pedoni;
  - sia, altresì realizzato un parcheggio pubblico, per una superficie pari a quella prevista nel piano vigente, in aggiunta agli standards minimi di legge dovuti per l'intervento in oggetto**.**
- Zona R38, posta in via Scarlatti: è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, senza demolizione, con la sola destinazione residenziale.

ART. 125 COMPARTI EDIFICATORI RESIDENZIALI CE

Sono zone residenziali unitarie, con volumetria definita e in cui sono ammesse, salvo diversa prescrizione particolare, le medesime destinazioni d'uso previste per le zone per nuovi insediamenti residenziali C. Sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere CE, accompagnate da un numero che le contraddistingue. Qualora in cartografia all'interno del comparto sono indicati limiti di edificabilità (aree delimitate con linea tratteggiata), nonché eventuali vincoli di destinazione per parcheggi, parchi pubblici, fasce di rispetto, corridoi di rinaturazione, ecc., la volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà fondiarie ricadenti nel comparto stesso con quote proporzionali alle rate di terreno messe a disposizione.
Gli interventi edificatori sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni tipologiche sotto riportate; è fatta salva la possibilità di articolarne l'attuazione, così

come previsto all'art.54 comma 2 della LR 1/2015. Per tutte le zone CE i piani attuativi devono contenere anche previsioni plano-volumetriche.
In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile almeno mq 5 per spazi pubblici di quartiere da destinare a verde (piazza o spazi per lo sport) nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art.174.

Zona CE 07 **S. Egidio**: volumetria mc. 6.320; altezza massima ml. 8,50; gli edifici devono essere del tipo a schiera, con copertura a falde inclinate disposte a capanna;

Zona CE 11 **Ponte Felcino**: volumetria mc. 26.500; altezza massima ml. 9,20; inoltre la quota d'imposta dei nuovi edifici, non deve essere inferiore a quella della esistente strada comunale confinante con la zona stessa; in fase esecutiva deve essere eseguita una indagine puntuale mirata alla scelta della tipologia fondale, alla verifica dei piani di posa delle opere fondali, dei carichi ammissibili, nonchè per acquisire le effettive proprietà geotecniche dei terreni in attuazione al D.M. 11 marzo 1988; in sede di piano attuativo devono essere garantiti gli standard urbanistici di cui all'art. 85 del RR 2/2015, nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile;

Zona CE 12 **Pianello**: volumetria mc. 26.000; altezza massima mc. 8,50; gli edifici devono essere del tipo a villino. Nei lotti lungo la strada provinciale, eventualmente accorpati, può essere realizzata una tipologia in linea. Le coperture devono essere del tipo a capanna;

Zona CE 14 **via O.Antinori**: volumetria totale ammessa mc. 9.600; deve essere mantenuto l'edificio residenziale esistente per il quale sono consentiti ampliamenti fino alla volumetria totale ammessa nel comparto; l'altezza massima dell'ampliamento è pari a quella dell'edificio da conservare; la distanza minima degli edifici dalle mura urbiche è di m. 20; devono essere salvaguardate le alberature di pregio esistenti lungo la via O.Antinori; deve essere riaperto il percorso pedonale di accesso alle mura urbiche;

Zona CE 15 **Casaglia**: volumetria residenziale mc. 5.200; altezza massima m. 6,50; tipologia a villino. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato per il gioco e lo sport di superficie, almeno pari a mq. 10.000, indicato in cartografia, oltre a parcheggi pubblici nella misura di cui all'art.174.

Nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area di **Castel del Piano, Strozzacapponi, Capanne** sono individuati i comparti CE16, CE17, CE18, CE19, CE21, CE22, CE23, per cui sono previste le seguenti prescrizioni:

- gli edifici o gruppi di edifici devono essere orientati e resi simmetrici rispetto agli "assi direttori" riportati in cartografia;
- le facciate principali degli edifici devono essere disposte secondo gli allineamenti fissati in cartografia; parziali scostamenti possono essere previsti nell'ambito dei piani urbanistici attuativi con previsioni plani- volumetriche relativi ai singoli comparti;
- i percorsi pedonali alberati e pavimentati devono essere realizzati secondo le direttrici indicate in cartografia;
- nelle zone destinate a servizi pubblici Spu e nel comparto CE16 i tipi di attrezzature pubbliche da realizzare sono quelli indicati in cartografia;
- per gli edifici indicati in cartografia come edifici o parti di edifici esistenti da mantenere sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione nel rispetto delle destinazioni d'uso prescritte dal piano;
- tutti i nuovi edifici dovranno essere realizzati in paramento di laterizio a faccia vista; sono ammessi elementi in cemento armato, campiture parziali di facciate in intonaco, basamenti in pietra; le coperture dovranno essere tutte a falde inclinate con manto in laterizio; sono ammesse coperture in piano per corpi di fabbrica secondari; il non rispetto di alcune delle suddette indicazioni progettuali è ammesso soltanto per gli edifici pubblici o di interesse generale, ovvero in caso di interventi sottoposti alla previa approvazione di piani attuativi che adottino soluzioni tipologiche unitarie che, in ogni caso, tendono ad armonizzarsi con quelle esistenti;

Per gli stessi comparti sono previste, inoltre, le seguenti prescrizioni:

Zona CE 16 - deve essere conservato e recuperato il capannone esistente per almeno sette campate longitudinali a partire dalla facciata prospiciente la via Strozzacapponi; gli altri capannoni possono essere demoliti;

- la volumetria ammessa per l'intero comparto è pari a mc. 54.000, ivi compreso il volume del capannone da recuperare;
- la volumetria del capannone da recuperare è computata escludendo la campata centrale da destinare a galleria pedonale pubblica e i vuoti interni eccedenti i 4 ml. di altezze dalle rispettive superfici di pavimento;
- gli edifici da realizzare di cui agli inviluppi indicati in cartografia possono avere n. 7 piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 22,00; l'edificio lungo la ex-ferrovia deve essere del tipo "in linea"; gli edifici da realizzare nell'inviluppo ortogonale alla ex-ferrovia devono essere del tipo "a torre", garantendo idonei varchi a terra per la connessione funzionale e visuale con l'area adiacente destinata a parco pubblico;
- deve essere realizzata una piazza pedonale difronte al capannone nei limiti stabiliti in cartografia, opportunamente pavimentata, ornata di eventuali aiuole e alberature e arredata con una fontana;
- per il capannone sono prescritte le destinazioni d'uso per attività commerciali (centro commerciale), direzionali e per centro civico pubblico le cui entità e dislocazioni saranno definite nello strumento urbanistico attuativo; per gli altri edifici sono prescritte destinazioni d'uso residenziali salvo ai piani terra dove potranno essere ammesse anche attività commerciali e servizi alla residenza;
- lungo l'asse direttore indicato in cartografia deve essere conservata a tutt'altezza la campata centrale per l'intera lunghezza del capannone, avente funzione di galleria pedonale pubblica;
- deve essere realizzato il viale pedonale ricadente in verde pubblico di P.R.G. posto lungo il confine tra il comparto in esame e la zona "Spu" e "C6";

Zona CE 17 - volumetria mc. 23.000;
- tipologia ammessa edifici in linea con destinazione residenziale; sono ammesse attività commerciali ai piani terra;
- piani fuori terra n.4 per un'altezza massima di m. 12,50;
- la fascia a verde pubblico antistante la strada principale deve essere sistemata a viale alberato pedonale;

Zona CE 18 - volumetria mc. 10.000;
- piani fuori terra n. 4 per un'altezza max di m. 12,50;
- l'edificazione deve essere distribuita su tre corpi di fabbrica;
- la fascia fronteggiante il lotto deve essere sistemata a viale pedonale;
- la destinazione d'uso degli edifici è residenziale con ammissione di attività commerciali limitatamente al piano terra;

Zona CE 19 - volumetria mc. 17.000;
- l'edificazione deve essere distribuita in quattro edifici del tipo isolato per un'altezza massima di m. 15,50 e n. 5 piani fuori terra, da ubicarsi secondo le indicazioni riportate nella cartografia del PRG;
- la destinazione d' uso degli edifici è residenziale; sono ammesse attività commerciali limitatamente al piano terra dei quattro edifici;
- è fatto obbligo di realizzare l'area a verde pubblico dalla via Strozzacapponi alla nuova strada di P.R.G., con il viale alberato pedonale di collegamento; anche la fascia a verde fronteggiante il lotto ove ricadono i quattro edifici deve essere sistemata a viale pedonale;

Zona CE 21 - volumetria mc.14.000;
- tipologia ammessa: case a schiera ad esclusiva destinazione residenziale;
- piani fuori terra n. 3 per un'altezza massima di ml. 9,50;
- la fascia di rispetto fronteggiante la strada deve essere sistemata a doppio viale alberato;

Zona CE 22 a - volumetria mc.7.050;
- altezza massima ml.12,00.

Zona CE 22 b - volumetria mc. 3.207;
- altezza massima ml.12,00.

Zona CE 23 - volumetria mc. 17.300;
- tipologia ammessa: edifici isolati con destinazione residenziale; al piano terra è

ammessa la destinazione commerciale e la realizzazione di corpi di fabbrica di collegamento fra i singoli edifici;
- destinazioni d'uso extraresidenziali ammesse all'art.120, nella percentuale del 35% sulla SUC consentita;
- piani fuori terra n.7 per un'altezza max di m. 22,00;
- deve essere realizzato il parco pubblico indicato in cartografia per una superficie minima di mq. 2.600, oltre al verde pubblico di vicinato in misura di 3 mq/ab;
- deve essere realizzato il percorso pedonale indicato in cartografia.

Prescrizioni per altri comparti CE:

Zona CE 24 **S.Marco**: volumetria max. pari a mc. 34.000; altezza max degli edifici pari a m. 16,00; tale altezza è elevata a m. 18,50 nel caso in cui sopra l'ultimo piano non venga realizzato il piano attico. Destinazioni d'uso: a) relativamente ad una volumetria di mc. 27.000, quelle di cui all'art.120 per le zone C2-C4; b) relativamente alla residua volumetria pari a mc. 7.000, quelle di cui all'art.141.
La realizzazione di corpi di fabbrica fuori terra è ammessa, all'interno dell'area appositamente perimetrata in cartografia, contestualmente alla:
- bonifica delle condizioni di dissesto dell'area in oggetto;
- realizzazione, all'interno dell'ambito antistante al comparto indicato in cartografia, di uno svincolo viario a raso utile anche a garantire l'accesso all'insediamento da realizzare, nonché, eventualmente, al limitrofo parcheggio pubblico esistente; laddove il progetto andrà effettivamente ad incidere sull'area sistemata a parcheggio pubblico, la quota dei parcheggi soppressi dovrà essere reperita all'interno del comparto; in caso contrario la destinazione di dette aree rimane a parcheggio pubblico; le rimanenti aree non utilizzate assumono la classificazione di fasce di igiene ambientale, fatto salvo l'uso delle stesse per la realizzazione di parcheggi pubblici necessari per il soddisfacimento degli standard connessi all'intervento, ad eccezione delle aree che permettono di garantire i coni di visibilità necessari;
- realizzazione di un percorso pedonale interno al comparto, rappresentato in cartografia a scopo meramente indicativo, da integrare con quelli esistenti e da realizzare nell'area Ppu°°;
- realizzazione di un parco pubblico nell'area posta all'interno del comparto, indicata in cartografia con la sigla Ppu; la sua superficie è computata per il soddisfacimento degli standard relativi all'intervento;
- cessione dell'area Spu, perimetrata con tratto pallinato, a soddisfacimento degli obblighi di cui al punto 1, art.175;
- cessione gratuita al Comune delle aree classificate a parco pubblico Ppu° ed in parte a nuova viabilità, nonché degli edifici su di esse ubicati, perimetrate nella tavola del PRG parte operativa con tratto pallinato;
- cessione gratuita al Comune dell'area Ppu°° previa sistemazione con interventi di recupero delle parti interessate da dissesti superficiali e di raccordo con le forme di deflusso idrico superficiale a monte ed a valle dell'area; i percorsi pedonali esistenti devono essere ripristinati e potenziati per realizzare un "percorso vita" attrezzato ed alberato, e l'accessibilità agli stessi dal comparto CE24, dall'area Spu posta a monte del comparto Cn e dal limitrofo comparto B6; non è ammessa la realizzazione di edifici;
- realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare (l. 167/62) per almeno il 25% della volumetria residenziale ammessa all'interno del comparto, da attuare nei termini e con le modalità indicate dalla delibera C.C. n. 27/2003;
- produzione della documentazione sul clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Legge Quadro 447/95.
Inoltre è prescritta la cessione gratuita al Comune dell'area interna al comparto Cn (ex zona R5) destinata a servizi pubblici di quartiere dal piano particolareggiato approvato con DPGR n. 347 del 22.06.1996; detto obbligo è assolto preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori ammessi nel comparto CE24.
In caso di attuazione diretta condizionata dell'intervento gli obblighi sopra elencati sono sottoposti ad approvazione di apposita convenzione urbanistica.

La previsione della nuova viabilità tra Montegrillo e la strada provinciale indicata in cartografia assume carattere di previsione di PRG non rientrante tra gli obblighi posti a carico dei soggetti attuatori del comparto CE24 e non interrompe la continuità del comparto medesimo.

Zona CE 25 **Pila**: Volumetria max pari a mc. 17.266,26; l'altezza massima degli edifici è fissata in m. 8,50, fatta salva quella degli edifici posti nella parte altimetricamente più elevata che viene fissata in m. 6,50; tipologia a villino o schiera. Fino ad un massimo di mc. 1.100, da reperire all'interno della volumetria complessiva soprariportata, è ammessa la destinazione d'uso per esercizi commerciali; l'attuazione del comparto deve farsi carico della contestuale realizzazione della rotatoria e del tratto di marciapiede posti lungo via Settevalli.

Zona CE 27a **Ponte Valleceppi**: volumetria max. pari a mc. 5.400; altezza max degli edifici pari a m. 10,00; tipologia a villino e a palazzina. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato a bosco urbano, con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico, indicato in cartografia, oltre ai parcheggi pubblici nella misura di cui all'art.174.

Zona CE 27b **Ponte Valleceppi**: volumetria max. pari a mc. 17.600; altezza max degli edifici pari a m. 10,00; tipologia a villino e a palazzina. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato a bosco urbano, con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico, indicato in cartografia, oltre ai parcheggi pubblici nella misura di cui all'art.174; almeno il 30% della volumetria totale ammessa è destinata alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare.

Zona CE 28 **Case Nuove di Ponte della Pietra**: volumetria max. complessiva pari a mc. 39.728,32; altezza max degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire almeno mq.18 per abitante insediabile per il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 85 del RR 2/2015.

L'ambito riservato alla realizzazione della viabilità di collegamento con il Polo Unico Silvestrini, identificato in cartografia con la sigla "Vdu", è chiamato a svolgere anche la funzione di fascia di igiene ambientale di cui al p.to 3 dell'art.105 con specifica funzione di fascia di decoro urbano, ove non sono ammesse recinzioni, ma soltanto sistemazioni a "verde" ornamentale non computabile per il soddisfacimento dello standard per verde pubblico; in detto ambito le recinzioni dei lotti sono ammesse a m. 5 dalla linea tratteggiata riportata in cartografia, purchè realizzate unitariamente con la medesima tipologia, materiali, dimensioni e colori.

L'attuazione del comparto deve farsi carico della contestuale realizzazione, lungo la Via Soriano, delle opere viarie (rotatoria) indicate in cartografia all'interno del perimetro individuato con la lettera c.

Zona CE 29a **Case Nuove di Ponte della Pietra**: volumetria max. complessiva pari a mc. 24.070; altezza max. degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire almeno mq.18 per abitante insediabile per il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 85 del RR 2/2015.

E' fatto obbligo di provvedere, in sede di redazione del piano attuativo, all'individuazione di una viabilità perimetrale che garantisca l'accesso carrabile e pedonale alle zone Boo poste tra detto comparto ed il comparto CE29b, nonché quelli che si renderanno necessari per l'accesso a quest'ultimo, valutando prioritariamente la fattibilità dell'adeguamento dei tratti di viabilità esistenti ed il loro inserimento nella nuova rete viaria di comparto.

L'ambito riservato alla realizzazione della viabilità di collegamento con il Polo Unico Silvestrini, identificato in cartografia con la sigla "Vdu", è chiamato a svolgere anche la funzione di fascia di igiene ambientale di cui al p.to 3 dell'art.105 con specifica funzione di fascia di decoro urbano, ove sono ammesse soltanto sistemazioni a "verde" ornamentale non computabile per il soddisfacimento dello standard per verde pubblico; in detto ambito le recinzioni dei lotti sono ammesse a m. 5 dalla linea tratteggiata riportata in cartografia, purchè realizzate unitariamente con la medesima tipologia, materiali, dimensioni e colori.

Zona CE 29b **Case Nuove di Ponte della Pietra**: volumetria max. complessiva pari a mc. 7.565;

altezza max. degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera.
Ai fini della ripartizione della volumetria ammessa per l'intero comparto alle singole proprietà fondiarie, la superficie di riferimento è quella vigente alla data del 01.07.2013 (D.C.C. n. 63/2013).

Zona CE 31 **Settevalli**: volumetria max. pari a mc. 2.290; altezza max. degli edifici pari a m. 9,50; è fatto obbligo la cessione gratuita al Comune del tratto di strada esistente antistante al comparto.

Zona CE 32 **S.Pietrino**: volumetria max. pari a mc. 4.713; altezza degli edifici di m. 6,50; destinazioni d'uso: 30% per residenze di ogni tipo; 30% per esercizi commerciali non alimentari e ristorazione; 40% per attività direzionali e artigianali.

Zona CE 33 **S.Pietrino**: volumetria max. pari a 8.900 mc.; altezza degli edifici di m. 6,50; destinazioni d'uso: 30% per residenze di ogni tipo; 30% per esercizi commerciali non alimentari e ristorazione; 40% per attività direzionali e artigianali.

Zona CE 34 **S.Pietrino**: volumetria max. pari a 3.800 m.; altezza max. edifici pari a m. 6,50; destinazione d'uso residenziale.

Zona CE 35 **Madonna Alta**: volumetria max. paria a m. 4.500; altezza max. edifici pari a m. 7,50; destinazione d'uso residenziale.

Zona CE 36 **Pieve di Campo**: volumetria max. pari a mc. 7.200; altezza max. di m. 8,50; tipologia degli edifici da disporre in modo analogo a quelli realizzati nel soprastante comparto Cn; coperture a falde inclinate; destinazione d'uso residenziale. L'attuazione deve comprendere la realizzazione dell'area evidenziata in cartografia con apposita ombreggiatura (ex corridoio di rinaturazione Cr) e la cessione al Comune, a richiesta dell'Amministrazione, dell'area destinata a viabilità, indicati in cartografia all'interno del comparto. L'area evidenziata con ombreggiatura dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone, allo scopo di realizzare connessioni ecologiche tra elementi naturali del paesaggio, nonché costituire marginatura e schermatura verde con la parte di comparto edificabile.

Zona CE 37 **via del Fosso**: sono ammessi n. 4 nuovi edifici per residenza con volumetria e altezza max. rispettivamente pari a mc. 48.000 e m. 30,00.

Zona CE 38 **Collestrada**: volumetria max. pari a 12.000 mc.; altezza max. m. 9,50; al di fuori del limite edificabile indicato in cartografia con la linea tratteggiata sono ammesssi esclusivamente le destinazioni pubbliche per verde e parcheggi.

Zona CE 39 a **Ponte Felcino**: volumetria max. pari a 4.375 mc.; altezza max. m. 9,50.

Zona CE 39 b **Ponte Felcino**: volumetria max. pari a 2.625 mc.; altezza max. m. 9,50.

Zona CE 41 **San Martino in Campo**: volumetria max. pari a mc. 23.378; altezza max. pari a m.9,50; oltre al reperimento degli standard urbanistici connessi all'intervento, nella misura di 16 mq/ab per verde e parcheggi pubblici, l'area interna al comparto ove insiste il campo sportivo con i relativi parcheggi deve essere ceduta gratuitamente al Comune, come da convenzione sottoscritta nell'anno 1980.

Zona CE 42 **Fontivegge**: in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente è ammessa una volumetria max. pari a mc. 3.600 e altezza max. di m. 9,50 rispetto all'antistante piazzetta Fonti di Veggio; sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, senza aumento di volumetria.

Zona CE 43 **Ponte Felcino**: volumetria max. pari a mc. 22.000; altezza max. m. 19,00; destinazioni d'uso: 50% residenze; 50% attività extraresidenziali previste dall'art.120. L'attuazione, che deve prevedere l'adeguamento del nodo viario posto tra via Mastrodicasa e via Messina, è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune dell'area limitrofa al comparto destinata a parcheggio pubblico; nel caso in cui detta area venga ceduta al Comune già sistemata a parcheggio, la metà della sua superficie può essere computata per il soddisfacimento dello standard relativo al comparto.

Zona CE 44 **Ponte Felcino**: volumetria max pari a mc. 15.000; altezza max degli edifici pari a m.9,80.

Zona CE 45 **S.Marino**: volumetria max. pari a mc. 14.700; altezza degli edifici pari a m. 6,50.
Inoltre l'attuazione è accompagnata dalla contestuale realizzazione e adeguamento, a carico dei soggetti attuatori, del tratto di viabilità di PRG posta a diretto contatto del comparto stesso e di quello posto fuori comparto, adiacente alle zone B2 (47), fino all'innesto con la viabilità principale esistente.

Zona CE 46 **S.Andrea delle Fratte**: volumetria max pari a mc. 7.000; altezza max degli edifici pari a m. 6,50; gli edifici devono altresì risultare arretrati di almeno m. 20,00 dalle adiacenti zone D3, prevedendo in tale fascia un'area verde alberata.

Zona CE 47 **San Sisto**: volumetria max. pari a mc. 51.163; altezza max. degli edifici pari a m.21,00.

Zona CE 48 **Lacugnano**: volumetria max. pari a mc. 5.000; altezza max. degli edifici pari a m. 13,00. Per il soddisfacimento degli standard a parcheggio è ammesso l'uso dell'area adiacente classificata fascia di igiene ambientale.

Zona CE 49 **San Sisto**: volumetria max. pari a quella ammessa per il comparto C4* così come individuato nella tav. 3/3, in scala 1:5.000, allegata all'atto C.C. n. 83 del 24.06.2002 (approvazione del Nuovo PRG); altezza max. degli edifici pari a m. 10,00.

Zona CE 50 **Ponte Pattoli**: volumetria max. pari a mc. 15.350; altezza max. pari a m. 12,50; destinazione d'uso residenziale.

Zona CE 51 **S.Fortunato della Collina**: è ammessa la realizzazione di edifici con una volumetria complessiva max di mc. 1.000 e altezza max pari a m. 6,50 con le modalità di cui all'art.113 del TUNA previa approvazione di piano attuativo che dovrà essere predisposto per minimizzare i movimenti di terra e le sconnessioni altimetriche rispetto alle aree limitrofe, nonché mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio sulla zona ER.

Zona CE 52 **Castel del Piano**: volumetria max. pari a mc. 6.000; altezza max. degli edifici pari a m. 12,50; destinazione d'uso esclusiva: edilizia residenziale pubblica con edifici da locare a canone sociale di cui al POA 2006; la sua attuazione è in alternativa ammessa soltanto ove prevista dal PEEP o in successivi POA. L'accesso viario è garantito in modo unitario con il comparto CE53. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente.

Zona CE 53 **Castel del Piano**: volumetria max. pari a mc. 6.000; altezza max. degli edifici pari a m. 12,50; destinazione d'uso esclusiva: edilizia residenziale pubblica con edifici da locare a canone concordato di cui al POA 2006; la sua attuazione è in alternativa ammessa soltanto ove prevista dal PEEP o in successivi POA.
L'accesso viario è garantito in modo unitario con il comparto CE52. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente.

Zona CE 54 **Castel del Piano**: volumetria max. pari a mc. 5.075; altezza max. degli edifici pari a m. 12,50; destinazioni d'uso: - residenze di ogni tipo nella misura max. dell'80% della volumetria ammessa; - usi extraresidenziali ammessi in via generale nelle zone Spr e CE per il 20% della volumetria. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente. L'accessibilità può essere garantita, in via diretta dalla strada Pievaiola o, in alternativa, dalla possibilità di individuare una viabilità parallela al tracciato stradale della Pievaiola stessa, da valutarsi nell'ambito di un preventivo studio di fattibilità.

Zona CE 55 **Villa Pitignano**: volumetria max. pari a mc. 6.000; altezza max. degli edifici pari a m. 12,50; destinazione d'uso esclusiva: edilizia residenziale pubblica con edifici da locare a canone sociale di cui al POA 2006; la sua attuazione è in alternativa ammessa soltanto ove prevista dal PEEP o in successivi POA. L'intervento deve garantire idonea accessibilità, carrabile e pedonale, al comparto CE56. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente.

Zona CE 56 **Villa Pitignano**: volumetria max. pari a mc. 6.000; altezza max. degli edifici pari a m. 12,50; destinazione d'uso esclusiva: edilizia residenziale pubblica con edifici da locare a canone concordato; di cui al POA 2006; la sua attuazione è in alternativa ammessa soltanto ove prevista dal PEEP o in successivi POA. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente.

Zona CE 57 **Lacugnano**: volumetria max. mc 7.000 finalizzata alla realizzazione degli interventi sperimentali nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico previsti al punto 8B.1) dell'allegato A9 alla delibera di G.R. n. 1344 del 25.07.2006; l'altezza max., misurata dall'attuale piano di campagna, è pari a m. 19,00; in sede di progettazione dell'intervento è ammessa l'individuazione, all'interno del comparto quale opera di

urbanizzazione primaria, una viabilità alternativa a quella indicata in cartografia per l'accesso alla zona CE58. In tal caso i relativi oneri di realizzazione sono posti a carico del soggetto attuatore del comparto CE57 ed è ammessa la compensazione delle relative superfici.

Zona CE 58 **Lacugnano**: volumetria max. di mc 14.000 destinata ad edilizia residenziale di tipo pubblico e a case per anziani, con o senza assistenza sanitaria; l'altezza max., misurata dall'attuale piano di campagna, è pari a m. 19,00; la progettazione tecnologico-architettonica ed urbanistica del comparto deve integrarsi con quella del comparto CE57; l'accessibilità al comparto è garantita dalla realizzazione della viabilità indicata in cartografia a margine della zona CE57, la cui realizzazione costituisce opera di urbanizzazione primaria di comparto; è fatta salva la possibilità di realizzare una soluzione viaria alternativa, nei termini e con le modalità riportate nelle prescrizioni relative alla zona CE57.

Zona CE 59 **S.Pietrino**: volumetria max. di mc 10.000; altezza degli edifici di m.12,00.
L'attuazione dell'intervento edilizio è ammesso soltanto se contestuale o successivo all'intervento ammesso nel limitrofo comparto Fc(4). In relazione alla immediata vicinanza all'insediamento della nuova casa di cura, il cui progetto prevede un complesso edilizio ad elevate prestazioni architettoniche e ambientali, l'intervento edificatorio deve perseguire una elevata qualità architettonica, tramite l'assunzione di forme e l'uso di materiali che conferiscono all'edificio caratteri estetici confrontabili con quelli della casa di cura. In particolare si prescrive una copertura in piano, senza attico, con l'uso di materiali tecnologici quali lo zinco-titanio, con possibilità di inserimento di pannelli fotovoltaici. L'approvazione del progetto è accompagnato dalla stipula di una convenzione, o dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il soggetto attuatore si impegna alla contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia con le lettere A, D e, previa messa a disposizione dell'area necessaria a cura del Comune, del tratto C; in caso di indisponibilità delle aree necessarie alla realizzazione della suddetta viabilità da parte del privato o dell'A.C., il Comune procederà all'esproprio con oneri finanziari posti a carico del soggetto attuatore medesimo. A parziale soddisfacimento dello standard per il verde pubblico del comparto, è ammessa la realizzazione di un'area verde sulla fascia d'igiene ambientale antistante il comparto medesimo.

Zona CE 60 **Toppo Fontanelle lungo via Fiesole**: - volumetria max. mc2.135, pari a mq.711,60 di SUC;
- altezza max. degli edifici m. 6.50;
- destinazione d'uso degli edifici è residenziale;
- Dovrà essere realizzato il percorso pedonale di accesso al parco limitrofo alla zona CE;
- La fascia d'igiene ambientale può assolvere anche alla dotazione territoriale relativa al verde pubblico.
- Le aree pubbliche (percorso pedonale, parcheggio pubblico e fascia d'igiene ambientale comprendente il verde pubblico di standard) dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune di Perugia o gravata da servitù di uso pubblico prima del rilascio del Certificato di Agibilità, da stabilire mediante sottoscrizione d'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- L'attuazione diretta del comparto è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui sopra e delle indicazioni planimetriche di cui alla tav. 2 a stralcio del progetto di variante del P.A. della ZR1 approvato dal C.C. n. 116 del 03/12/2012.

Zona CE 61 **tra via Fiesole e via del Lucumone:** - Volumetria mc. 2.000 pari a mq. 667 di SUC;
- altezza max edifici ml. 6,50;
- destinazione d'uso degli edifici è residenziale;
- superficie totale mq. 3900;
- dovrà essere adeguata la larghezza di via del Lucumone sul lato adiacente il comparto CE, compresa la realizzazione del marciapiede;
- i parcheggi pubblici di standard e il verde pubblico di standard e di tipo ornamentale dovranno essere realizzati lungo la medesima via come indicato nella Tav. 2.
- E' ammessa l'attuazione diretta del comparto nel rispetto delle condizioni di cui sopra

e delle indicazioni planimetriche di cui alla variante del P.A. della ZR1 approvato dal C.C. n. 116 del 03/12/2012.
- Dovrà essere realizzata sul lato ovest del comparto una schermatura costituita da arbusti (alloro, laurocerasо, viburno….).

Zona CE 62 **via Rodolfo Betti:**
- S.U.C. consentita mq. 173;
- altezza max edifici ml. 6,50;
- destinazione d'uso: residenziale;
- attuazione diretta.

Zona CE 63 **ubicata in loc. Ponte Valleceppi:** la volumetria ammessa è pari a mc. 1478,25, (pari a SUC 492,75 mq) con altezza massima degli edifici di metri 7, con destinazione d'uso residenziale e con le seguenti prescrizioni: 1. garantire il passaggio delle condotte fognarie per lo smaltimento delle acque bianche e nere del comparto C3(26), posto lungo la strada Rivolta Valvitiano e prospiciente il Comparto Ce (63), come indicato in cartografia con tratteggio e la lettera *a)*; 2. mettere a disposizione la porzione della particella n.397 del foglio 222 (comparto Ppr) interessata dalla viabilità esistente al fine di garantire l'accesso al comparto C3 (26).

Zona CE 64 **San Marco**: SUC max. ammessa mq 778; altezza max m 6,50. Tipologia edificatoria di tipo uni/bifamiliare. Le recinzioni dovranno essere limitate al comparto senza interferire con l'adiacente zona Ppu che deve essere lasciata libera ed implementata con vegetazione arbustiva ed arborea.
Gli interventi edilizi di nuova edificazione sono subordinati al rispetto dell'art.94 della LR 1/20015, limitando l'espianto degli ulivi al minimo indispensabile e garantendone il reimpianto, anche in funzione della nuova sistemazione della zona.
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al ripristino ambientale dell'area "PPu(19)" di Pretola attraverso: a) la demolizione di tutte le strutture presenti nel comparto, ad eccezione della porzione di manufatto che contiene la cabina di distribuzione dell'energia elettrica; b) il riambientamento dell'area con la rimozione dei cumoli di breccia e riempimento, con terreno vegetale, delle vasche di decantazione presenti nell'area e la messa a dimora di un adeguato numero di alberature autoctone (secondo un progetto di ripristino ambientale da concordare con l'amministrazione comunale).
La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015 e dovrà tenere conto delle indicazioni e criteri contenuti nella Determinazione Dirigenziale n.9255 del 13/09/2022 del Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali della Regione Umbria.

Zona CEm Dette zone, riportate nella Tav. 8/15 del PRG parte operativa riguardano il quartiere di Montegrillo realizzato con il PEEP n.1 e per i cui lotti sono previste le seguenti limitazioni:

- A - mc 5.100 h 12m
- B - mc 5.000 h 12m
- C - mc 39.000 h 22m
- D - mc 14.200 h 22m
- E - mc 13.000 h 22m
- F - mc 8.000 h 22m
- G - mc 6.400 h 22m
- H - mc 16.500 h 22m
- L - mc 6.500 h 12.5m
- M - mc 6.600 h 23.5m
- N - mc 41.800 h 22m
- O - mc 27.500 h 22m
- P - mc 12.500 h 22m
- Q - mc 9.000 h 22m
- R - mc 13.900 h 22m
- S - mc 19.500 h 22m

- T - mc 15.000 h 22m
- U - mc 10.200 h 22m
- V - mc 18.700 h 22m
- Z - mc 5.200 h 22m
- Y - mc 6.600 h 22m

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; l'altezza max è quella stabilita dalle norme Coni per l'attività sportiva oggetto di copertura.
Dette coperture dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 53 del TUNA (Vedute e coni visuali, crinali, viabilita' panoramica, aree ad alta esposizione panoramica) e non in contrasto con i vincoli esistenti.
Particolare cura dovrà essere prestata nell'inserimento delle suddette strutture nel contesto paesaggistico utilizzando materiali non riflettenti, ponendo in opera adeguate schermature arboree, rispettando la morfologia del suolo, con contenimento degli scavi e dei rinterri.
Particolare attenzione, dovrà essere posta alle condizioni di permeabilità delle aree esterne da pavimentare, per consentire il drenaggio delle acque in modo efficace, e alla progettazione della disposizione del verde e delle mitigazioni paesaggistiche al fine di prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi e delle altre superfici esterne.
In fase attuativa o esecutiva applicare quanto previsto da:
- DGR 1700/03 e DGR 377/10 qualora l'intervento riguardi opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso.
- DGR 1232/17 qualora l'intervento ricada in aree interessate da faglie attive e capaci, liquefazione, instabilità di versante sismoindotte.

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

1. Nel comparto PprA ubicato in loc. voc. Giglio è altresì ammessa la realizzazione di una volumetria pari a mc. 2.500, con altezza max. pari a m. 6,50, per residenze collettive connesse all'esercizio di attività sportive, previa approvazione di un progetto di sistemazione unitaria dell'area e previa realizzazione degli impianti sportivi, tra cui un campo di calcio.
2. Nel comparto PprA ubicato in loc. S.Sabina in adiacenza agli impianti sportivi per il golf, non è ammessa la realizzazione di edifici adibiti ad attrezzature sportive; è fatta salva la possibilità di realizzare edifici, nella misura max di 0,01 mq/mq, per servizi alle attrezzature sportive scoperte. La realizzazione di qualsiasi edificio deve avvenire previa verifica del limite di esondabilità; il piano di posa dovrà, comunque, essere innalzato alla stessa quota della strada provinciale rilevata in corrispondenza dell'incrocio che delimita a nord i campi per il golf. E', inoltre, istituita una fascia di inedificabilità, non sopraelevabile, pari a m. 10 dal confine catastale del fosso del Bulagaio.
3. Nel comparto PprA ubicato in loc. S.Sabina sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica degli edifici posti in adiacenza al complesso immobiliare incluso nello sv. 96, finalizzati alla realizzazione di un nuovo edificio destinato ad attività ricettiva alberghiera o extralberghiera, con una volumetria complessiva max. pari a mc. 3.000 e altezza max. di m. 6,50; in tale comparto, ove è altresì ammessa la realizzazione di nuove stalle, non si applica la norma che prevede l'indice del 10% per realizzare attività sportive al coperto e del 10% per servizi vari.
4. Nel comparto PprA ubicato in loc. Bagnaia è ammessa la realizzazione di un manufatto di superficie pari a mq. 400 e altezza max. di m. 5.00 da localizzare nella parte già classificata PprA nelle cartografie allegate all'atto di C.C. n. 60 del 22.03.99 di adozione del presente PRG, mentre

nella rimanente parte dell'area possono essere realizzate soltanto attrezzature sportive che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie.

5. Nel comparto PprA ubicato in loc. Madonna del Piano è ammessa l'attuazione anche con un progetto di sistemazione unitario interessante almeno il 75% della sua superficie complessiva.
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(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.
7. Nel comparto PprA ubicato in loc. Monteluce almeno il 30% della superficie deve essere sistemata ed attrezzata a verde d'uso pubblico; sono ammessi interventi tesi alla realizzazione di: un ricovero per cavalli con relativo centro per l'introduzione all'equitazione; un'area attrezzata per attività sportive quali tiro con l'arco e minigolf; una fattoria didattica; servizi di accoglienza, uffici, magazzini ed un alloggio di servizio, nonché un parcheggio di mq 1.500 con viabilità a supporto. E' fatto obbligo la contestuale realizzazione del percorso pedonale indicato nella tav.8/15 del PRG parte operativa, interessante anche la limitrofa area agricola EB, da assoggettare a servitù di passaggio pubblico.
8. Nel comparto PprA ubicato in loc. Collestrada ed individuato nello svil. n. 149 indicato nella tav.12/15 del PRG Parte Operativa, sono ammessi i medesimi parametri edificatori previsti in via generale per aree Ppu, nonché le medesime destinazioni d'uso con l'aggiunta di servizi ricreativi e per il benessere fisico di cui al p.to 13 dell'art.13. E' fatto obbligo di realizzare spazi aperti ad uso pubblico, per verde e parcheggi, per almeno il 30% della superficie del comparto, da ubicare a monte del limite di edificabilità fuori terra (indicato in cartografia) posto in corrispondenza dell'allineamento edificatorio realizzato nella limitrofa zona Cn. E' ammessa la realizzazione di un accesso carrabile dalla viabilità pubblica esistente nella limitrofa zona Cn.
9. Nel comparto PprA ubicato in loc. Ponte Pattoli l'altezza max. consentita è pari a mt. 6,50.
10. Nel comparto PprA ubicato lungo Via Settevalli deve essere garantita la fruizione pubblica e gratuita delle aree a servizio degli impianti sportivi.
11. Nel comparto PprA ubicato in loc. Sant'Andrea delle Fratte è ammessa un'altezza max. pari a mt 6.50. Gli interventi edilizi e la sistemazione urbanistica del comparto devono prevedere la salvaguardia dei due laghetti e degli alberi di alto fusto.

12. Nel comparto PprA ubicato in loc. Castel del Piano in deroga a quanto stabilito dall'art. 126, è ammessa l'attuazione per stralci degli interventi ammessi, previa presentazione di un piano di assetto complessivo esteso a tutta l'area. Detti stralci devono riguardare parti autonomamente funzionali dal punto di vista della accessibilità e dell'allaccio alle reti infrastrutturali pubbliche.

ART. 127 ZONE A PARCO E/O VERDE PRIVATO Ppr

Sono aree interessate da parchi, giardini, orti generalmente circostanti ad edifici singoli. Sono indicate nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Ppr.
Sono ammessi gli interventi conservativi e di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere

a); b); c); d); f) dell'art.7 comma 1 della L.R.1/2015 nonchè l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PRG (24/06/2002) con una volumetria aggiuntiva max. di mc. 250 in caso di uso abitativo o di mc. 500 in caso di utilizzo con le altre destinazioni d'uso sotto riportate. Nei casi di immobili non tutelati è altresì ammessa la loro demolizione e ricostruzione anche con forme, tecnologie e materiali diversi da quelli esistenti.
Oltre all'uso abitativo degli immobili, sono ammesse, compatibilmente con la tipologia edilizia, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- uffici privati;
- collegi, convitti, ospizi, conventi, ecc.
- farmacie ed uffici postali;
- case di cura e cliniche;
- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, centri culturali, ecc.
- esercizi alberghieri ed extralberghieri;
- esercizi di ristorazione.

Negli spazi aperti interni al comparto è ammessa la realizzazione di attrezzature per attività sportive e di spazi per parcheggi, purchè siano salvaguardate le alberature esistenti.

Disposizioni particolari

1. Nel comparto Ppr ubicato lungo la strada vicinale della Pallotta è fatto obbligo del mantenimento dell'edicola posta sul timpano del fabbricato prospiciente sulla strada vicinale.
2. Nel comparto Ppr ubicato in loc. Pallotta non è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio principale.
3. Nella zona Ppr in loc. Ponte Felcino, in sede di attuazione degli interventi di recupero degli immobili esistenti e di sistemazione degli spazi aperti dovrà essere realizzato un idoneo passaggio pedonale pubblico per garantire l'accesso all'area destinata a parco pubblico. L'attuazione è altresì subordinata alla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno occorrenti per la realizzazione dell'accesso al parco pubblico funzionale alla futura passerella di attraversamento del fiume Tevere.
4. Nella zona Ppr in loc. Montelaguardia non sono ammessi incrementi della volumetria esistente.
5. Nella zona Ppr ubicata in loc. Monteluce è ammesso l'ampliamento, comunque non superiore al limite massimo fissato in via generale dal presente articolo, del fabbricato esistente destinato a collegio per studenti universitari, ricadente nella zona B4 contigua.
6. Nella zona Ppr in loc. S. Proto (Tav.12/15) per cui è stata attivata una procedura di piano di delocalizzazione in variante al PRG parte operativa, ai sensi della DGR n. 447/2008, punto 2 dell'allegato "A", non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
7. Nella zona Ppr di via S.Prospero l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno, classificate Ppu1, individuate con perimetro pallinato nelle cartografie di PRG, necessarie per connettere il parco della cupa con le aree verdi attrezzate della zona Cn ex AiC3 (Onaosi). La cessione avverrà su richiesta della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona Ppr(7).
8. Nella zona Ppr di via S.Prospero l'attuazione degli interventi ammessi dovrà essere eseguito uno studio che verifichi l'assenza dei rischi di cui alla DGR 1232/17; inoltre è subordinata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno, classificate Ppu2, individuate con perimetro pallinato nelle cartografie di PRG, necessarie per connettere il parco della cupa con le aree verdi attrezzate della zona Cn ex AiC3 (Onaosi). La cessione avverrà su richiesta della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona Ppr(8).
9. Nella zona Ppr posta in località Lacugnano gli interventi ammessi per l'ampliamento dell'edificio esistente sono subordinati alla cessione gratuita alla Amministrazione comunale della rata di terreno indicata in cartografia con tratteggio.
10. Nella zona Ppr in loc. Ponte Felcino non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
11. Nella zona Ppr in Via Settevalli non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

12. Nel comparto Ppr ubicato in via Cortonese, all'interno della zona Fd del parco "Chico Mendez", la realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'avvenuta cessione al Comune degli immobili adiacenti (area e fabbricati classificati Fd e perimetrati con pallinato liberi da oneri e pregiudizi e previa demolizione e rimozione del fabbricato censito catastalmente con la particella 2142. In tale comparto è ammesso il riutilizzo della suc, pari a mq. 200, del fabbricato demolito di cui al comma precedente; è ammessa inoltre una suc aggiuntiva di mq. 230, condizionata alla realizzazione od al finanziamento di opere e strutture funzionali al miglior utilizzo del parco circostante (ovvero all'eliminazione dei detrattori ambientali) da approvare con apposito atto dell'Amministrazione comunale.
    L'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 6,50.
    Per l'accesso carrabile al comparto è ammessa una nuova viabilità con imbocco da via Cortonese (in corrispondenza dell'accesso all'Ostello della Gioventù) e con tracciato ad Ovest e a Sud dell'Ostello la cui realizzazione e manutenzione è posta a carico degli attuatori del comparto, previa messa a disposizione delle aree necessarie da parte dell'Amministrazione comunale.
    Per tale comparto, in ragione della sua ubicazione interna al parco Chico Mendez, è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali.
13. Nella zona Ppr posta lungo la via Costa di Prepo, l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno (individuate con perimetro pallinato e lettera "a") classificate viabilità di PRG e fasce di pertinenza stradale, prospicente il medesimo comparto. La cessione, a prescindere dalla attuazione degli interventi nella zona "Ppr (13)", potrà avvenire su richiesta dell'Amministrazione comunale al fine della realizzazione dell'opera viaria.
14. Nella zona Ppr posta in loc. Piscille, è ammessa una SUC premiale pari alla SUC del fabbricato vincolato; detta SUC potrà essere utilizzata nell'ambito del comparto solo dopo il recupero del fabbricato medesimo.
15. Nella zona Ppr posta in loc. Ponte della Pietra, è ammesso l'accesso nella porzione di proprietà ricadente nella zona Pcu.
16. Nella zona Ppr posta in prossimità della strada Sant'Egidio Civitella d'Arno, in conformità al progetto relativo all'istanza SUAP n. 2/2013 – il cui avvio di procedimento di variante urbanistica è stato approvato con D.C.C. n. 138 del 9/11/2015 – è prescritto il mantenimento dell'oliveto esistente.
17. Nella zona Ppr posta in loc. S. Marco è ammessa la realizzazione di un unico edificio con SUC max pari a 450 mq.; l'attuazione degli interventi è subordinata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno individuate con perimetro pallinato nelle zone Spu prospicenti il medesimo comparto. La cessione avverrà su richiesta della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.
18. Xx
19. Nella zona Ppr posta in loc. Case Nuove di Ponte della Pietra la SUC è pari a quella ammessa, incrementata di mq 105.
    La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.
    Dovrà essere mantenuta la vegetazione arborea presente con particolare attenzione alle specie tutelate dall'art. 12 della L.R. n. 28/2001.
20. Nella zona Ppr posta in loc. San Proto – Montebello non è ammessa nessuna edificabilità.

La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.

21. Nel comparto Ppr in loc. P.S.Giovanni - via della Valtiera è fatto obbligo alla manutenzione della fascia verde classificata Ppu posta a contatto con la limitrofa zona "B2"
22. Nel comparto Ppr in via Ciatti, ove non è ammessa nessuna edificabilità qualsiasi intervento dovrà attenersi a quanto disposto dall'art 92 c.1 - INTERVENTI IN AREE INSTABILI E MICROZONAZIONE SISMICA.
23. Nel comparto Ppr in loc. S.Lucia per l'attuazione degli interventi ammessi dovrà essere eseguito uno studio che verifichi l'assenza dei rischi di cui alla DGR 1232/17; inoltre è subordinata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno individuate con perimetro pallinato nella zona Ppu prospicente il medesimo comparto. La cessione avverrà su richiesta

della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.

24. Nel comparto Ppr in loc. Bagnaia non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
25. Nel comparto Ppr in loc. Colombella non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
26. Nel comparto Ppr in loc. Pieve Pagliaccia per l'attuazione degli interventi ammessi dovrà essere eseguito uno studio che verifichi l'assenza dei rischi di cui alla DGR 1232/17.

ART. 128 PARCHEGGI PRIVATI P

Nelle aree contrassegnate in cartografia con la lettera P 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

- Nelle aree contrassegnate con la sigla P1 sono ammessi:
  - parcheggi attrezzati per la sosta dei mezzi pesanti e la loro manutenzione;
  - depositi ed esposizioni all'aperto di veicoli; in caso di depositi è prescritta la realizzazione di idonee schermature attraverso la messa a dimora di alberature in doppio filare, poste lungo il perimetro dell'area;
  - parcheggi, pubblici e/o privati, di pertinenza degli insediamenti produttivi ricadenti nei comparti D2, D3 e D5 ad essi limitrofi, ivi compresi quelli che soddisfano il reperimento degli standard di cui all'art.174; per le suddette zone D2, D3 e D5 è ammesso l'utilizzo sulla base di un indice edificatorio determinato dall'indice proprio cui viene sommato quello derivante dall'edificabilità virtuale delle aree P1, stabilita pari a quella delle stesse zone D2, D3 e D5 di cui costituiscono pertinenza; è altresì ammessa, nelle aree P1, la facoltà di reperire lo standard per il verde pubblico con funzione ornamentale.
- Nell'area contrassegnata con la sigla P2, posta in loc. Castel del Piano, è ammesso, per una superficie non superiore al 50%, lo stoccaggio di merci; è fatto obbligo la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i tre lati che confinano con la zona Ff(pc), con l'area Ep e con la viabilità pubblica, tenuto conto delle necessità di allargamento della stessa.
- Nell'area contrassegnata con la sigla P3, posta in loc. Ponte della Pietra, è ammessa la demolizione dei manufatti esistenti (pari ad una Suc di circa mq. 93 e mq. 42), regolarmente autorizzati, e loro ricostruzione, con raddoppio della volumetria, con destinazione d'uso ad esercizio di ristorazione, ad esercizio commerciale di vicinato nel settore non alimentare. E' fatto obbligo che gli interventi edilizi di aumento della volumetria siano subordinati ad un progetto complessivo di riqualificazione dell'area e che l'edificio ricostruito sia costituito da un unico manufatto.
- Nell'area P5 in loc. Pallotta, posta lungo la via s.s. Assisana, è ammessa anche la realizzazione del verde al servizio e per il soddisfacimento dello standard urbanistico relativo al limitrofo comparto Sg (13) nonché di un accesso viario a quest'ultimo.
- Nell'area P6 in loc. Antognolla, è ammessa la realizzazione, anche con piani interrati che consentano il recupero della superficie di copertura a verde:
  - dei parcheggi privati, al servizio dell'esercizio alberghiero e del relativo centro servizi polivalente nonché di un centro benessere, di un centro congressi e di un ristorante-bar posti nella zona "IR" in località Antognolla e al servizio della club-house posta nel comparto Fe(3) adiacente;
  - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico di standard (quota non monetizzata) al servizio dei comparti APET*(1) APET*(2), APET*(3), APET*(4), del nucleo storico di cui allo svil. n° 19, dell'esercizio alberghiero e del relativo centro servizi polivalente nonché di un centro benessere, di un centro congressi e di un ristorante-bar posti nella zona "IR" in località Antognolla ed al servizio della club-house posta nel comparto Fe(3) adiacente. Dal perimetro delle zone boscate individuate nella Tav. 2/15, sono stabilite delle fasce di transizione non inferiori a mt. 10,00 all'interno delle quali non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione della viabilità al servizio del comparto,

purchè risulti realizzata in "Macadam" e senza opere d'arte (cordoli, muretti, etc.). Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.). Il rilascio del permesso a costruire è inoltre subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiesciente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.

- Area P7 vedi articolo 141 Spr(20a).
- Area P1(8) vedi articolo 151 D2(22).
- Nell'area contrassegnata con la sigla P8 posta in prossimità della strada Sant'Egidio Civitella d'Arno, in conformità al progetto relativo all'istanza SUAP n. 2/2013 – il cui avvio di procedimento di variante urbanistica è stato approvato con D.C.C. n. 138 del 9/11/2015 – è ammesso l'utilizzo del piazzale agricolo esistente come deposito di mezzi e materiali edili; tale utilizzo è subordinato alla messa a dimora di nuove alberature perimetrali con funzione di schermatura.
- 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.

CAPO IV - NORME SPECIALI

ART. 129 ZONE RESIDENZIALI UNITARIE ZR

Sono zone nelle quali gli insediamenti residenziali sono realizzati in modo unitario. Sono perimetrate ed individuate nelle cartografie costitutive la parte operativa del PRG con le lettere ZR ed un numero identificativo.
Per ciascuna zona residenziale unitaria, di seguito indicata, è fissata la seguente volumetria massima:
ZR1 - Toppo Fontanelle: mc. 187.865
ZR2 - Villa Sacro Cuore: mc. 10.900
ZR3 - S.Vetturino: mc. 24.220 (Eliminazione cubatura lotto 43 di cui al P.P.E. approvato con D.P.G.R. n. 762/1993 a seguito della variante a volumetria zero approvata con D.C.C. n.74 del 21/10/2024
L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa comunale.

ART. 130 EDIFICI ISOLATI Is

Sono così classificati n.5 edifici esistenti nel quartiere di Madonna Alta e sono contrassegnati in cartografia con la lettera Is. Per tali edifici sono ammessi interventi edilizi nell'ambito delle dimensioni planimetriche di m. 14 x m. 42 e dell'altezza massima di m. 22.
Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso dei locali adibiti ad attività extraresidenziali nei termini e con le modalità di cui all'art. 123.

ART. 131 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE DI FONTIVEGGE E BELLOCCHIO

Le zone di Fontivegge e Bellocchio contraddistinte con un sottofondo celeste nella tav. 8/15 del PRG parte operativa sono soggette alle disposizioni particolari di cui al presente articolo.
Per le strade veicolari, i collegamenti pedonali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e le zone omogenee di completamento valgono le seguenti prescrizioni:

- i collegamenti pedonali indicati in cartografia devono essere svincolati dalla viabilità carrabile e devono avere una larghezza di almeno mt. 2;
  Il percorso pedonale che collega la stazione del minimetrò di Case Bruciate con Via Mario Angeloni ha le seguenti caratteristiche:
  1. Passerella pedonale dalla stazione del Minimetrò all'edificio polifunzionale ricadente nella zona B8;
  2. Percorso pedonale sull'edificio condominiale polifunzionale ricadente nella zona B8, su cui è costituita servitù pubblica permanente nel tratto individuato dal pallinato tratteggiato;
  3. Percorso pedonale dall'edificio polifunzionale al marciapiede lungo via Mario Angeloni da realizzarsi come sistemazione a terra.

  Il percorso pedonale che collega via del Fosso con via Martiri dei Lager ha le seguenti caratteristiche:
  1. Percorso pedonale di via Pievaiola, individuato con le lettere A-B, da realizzarsi con attraversamento in sottopassaggio alla via pubblica medesima;
  2. Percorso pedonale da via Pievaiola alle aree destinate a parcheggio pubblico e Spu, individuato con le lettere B-C, da realizzarsi a livelli sfalsati fino alla quota del piazzale antistante le scuole ed il Centro di Igiene Mentale dell'ASL2."
  3. Percorso pedonale dalle aree di cui sopra fino a via Martiri dei Lager, individuato con le lettere C-D, da realizzarsi in trincea.
- per i parcheggi pluripiano fuori terra aventi le pareti esterne aperte, fatta eccezione per i parapetti, la volumetria non è conteggiata.
- per le zone residenziali di completamento B, gli interventi edificatori sono subordinati alla demolizione degli eventuali manufatti quali baracche, rimesse e garages esistenti, staccati dalle abitazioni o non accorpati con altri garages dei lotti confinanti. La realizzazione di nuovi garages è consentita nei limiti della volumetria ammessa, purchè accorpati con l'edificio residenziale o con altri garages dei lotti confinanti.
  Gli edifici residenziali dovranno avere una copertura a falde inclinate.

Prima del rilascio della concessione ad edificare devono essere cedute al Comune le aree interessate alle rettifiche stradali o destinate a parco pubblico.

Per le Zone di ristrutturazione urbanistica suddivise in comparti, individuati e contrassegnati in cartografia con le lettere A, B, C, D ed E nella zona del Bellocchio e I, L, M, N, O, S, T, U, nella zona di Fontivegge si applicano le prescrizioni, i parametri e i limiti di ogni singolo piano attuativo o atto autorizzativo

Nei suddetti comparti e sub-comparti, ove non diversamente stabilito nei singoli piani attuativi o atti autorizzativi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, case albergo e residence, residenze collettive, direzionale pubblico e privato, ristorazione, esercizi commerciali, attività ricreative, enti privati senza fini di lucro, laboratori artigianali.

Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso dei locali adibiti ad attività extraresidenziali nei termini e con le modalità di cui all'art. 123 (zone Bn e Cn).

ART. 132 ZONA DIREZIONALE DI VIA PALERMO

E' perimetrata in cartografia e contrassegnata con le lettere ZD.
In tale area sono ammesse le seguenti destinazioni:

- pubblica amministrazione
- servizi socio-sanitari
- istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili
- enti privati senza fine di lucro
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- esercizi commerciali di vicinato e di media struttura, limitatamente al settore extralimentare
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- parcheggi pubblici
- autorimesse private
- distributori di carburante
- laboratori artigianali

La volumetria totale ammessa è pari a mc. 119.000.
Ogni intervento deve essere conforme alle previsioni contenute in un Piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera zona ZD.

ART. 133 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE LIMITROFE AL CENTRO STORICO

Sono aree comprese nell'ambito urbano, contrassegnate in cartografia con velatura rosa.
Nelle zone individuate in cartografia con le sigle B4 - B5 - B6 - B7 - B8, nonché Bn e Cn, le costruzioni debbono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- non sono consentite sopraelevazioni nelle aree B4, B5, B6, B7 e B8;
- le aree di pertinenza di edifici esistenti inedificate, se di superficie inferiore a mq. 500, possono essere utilizzate soltanto per ampliamenti dell'edificio principale;
- non è consentito l'accorpamento su un unico lotto di volumetrie derivate da terreni non contigui a quello ove viene realizzato l'edificio;
- la ricostruzione degli edifici deve conservare il tipo edilizio esistente, senza accorpamenti di volumetria fra edifici diversi;
- negli edifici di interesse architettonico e tipologico, indicati in cartografia con segno marcato, sono consentiti solamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di restauro, consolidamento, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite dalla disciplina dell'art.74 del presente TUNA; tale disposizione si applica anche alle altre zone presenti nell'ambito urbano contrassegnate in cartografia con velatura rosa, diverse dalle zone B sopra elencate;

- negli edifici di interesse “architettonico e tipologico” contrassegnati con segno marcato e con asterisco, oltre agli interventi di cui sopra, sono consentiti ampliamenti per una volumetria non superiore a 150 mc.; tale disposizione si applica anche alle altre zone presenti nell’ambito urbano contrassegnate in cartografia con velatura rosa, diverse dalle zone B sopra elencate.

Disposizioni particolari

1. L’impianto di distribuzione carburanti ubicato in Via R. D’Andreotto nell’area destinata a fascia di igiene ambientale adiacente la zona Ir(49), può essere dotato di attrezzature accessorie (quali officina, lavaggio, bar, autoshop e simili) nei limiti dell’ indice volumetrico di 2.000 mc/ha.
2. Nella zona B6 posta in loc. Pallotta via S. Pellico la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del Nuovo PRG (22.03.99).
3. Nel comparto B8 posto in via dei Filosofi, è ammesso l’ampliamento dell’edificio esistente da realizzare nel piano sottostrada, con una volumetria pari a mc. 2.000; la destinazione d’uso ammessa per il nuovo volume è ad uffici privati.
4. Nel comparto B8 posto in via S. Siepi, è ammessa in via transitoria, fino cioè alla realizzazione dell’insediamento Fc(4) ubicato in loc. S.Pietrino, la destinazione a Servizi Socio Sanitari; in tale periodo sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’edificio esistente, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
5. Nella zona B5 posta in via della Pallotta è consentito, nel limite volumetrico complessivo di mc. 800, l’ampliamento dell’edificio esistente anche mediante la realizzazione di un secondo piano fuori terra.
6. Nella zona B8 posta in via dei Filosofi è ammessa una volumetria max. pari a mc. 1.575.
7. Nella zona B4 posta in loc. Elce è ammessa la sopraelevazione, con un piano, dell’edificio esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999); la volumetria complessiva e l’altezza max. sono rispettivamente pari a mc. 2.200 e m. 4,50.
8. Nella zona B5 posta in via Borghetto di Prepo la volumetria ammessa è pari a quella esistente alla data del 24.06.2002.
9. Nella zona B1 posta in Via del Favarone la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.

ART. 134 AREE CENTRALI A FUNZIONE INTEGRATA Ac.fi. ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA Ae.r

1. Con riferimento agli indirizzi dell’art. 29 – Capo III, Titolo I, Parte Seconda del presente TUNA, nel PRG parte operativa sono individuate le seguenti zone Ac.Fi, per le quali è previsto il mix funzionale indicato nella seguente tabella, che qualora adeguatamente motivato può essere modificato con variante al PRG Parte operativa:

n. Ac.fi.	Denominazione area	Mix funzionale
1	Fontivegge	3
2	S.Faustino-Settevalli	4
3	Settevalli	1
4	Ponte della pietra	Vedi prescrizione particolare
5	S.Sisto	4
6	S.Sisto	4
7	Ellera	1*
8	Ferro di Cavallo	3
9	Pallotta	1
10a	Ponte S.Giovanni	5*

10b	Ponte S.Giovanni	5
11	Ponte S.Giovanni	5
12	S.Andrea delle Fratte	2
13	Olmo	Vedi prescrizione particolare

Nell'allegato 2 al presente Tuna sono definite le modalità attuative delle diverse Ac.Fi.

Prescrizioni particolari per le zone Ac.Fi

In In deroga a quanto stabilito nelle disposizioni contenute nel presente articolo, la zona Ac.fi n.1 è attuata secondo due comparti autonomi nel rispetto delle sottoriportate prescrizioni:

- Nel comparto Ac.fi 1a) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonchè di nuova costruzione con le modalità di seguito specificate per ognuno dei sub-comparti 1) e 2); per i nuovi edifici le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale non alimentare e direzionale. Sono esclusi gli interventi da sottoporre a procedure di V.I.A. Per i nuovi edifici l'altezza massima consentita è pari a m. 13,00; la stessa è ridotta a m. 7,00 per eventuali costruzioni realizzate in aderenza al fabbricato viaggiatori. E' ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio.
  Nel sub-comparto 1) è ammesso l'indice territoriale massimo di 1,5 mq/mq; la realizzazione di nuovi edifici è subordinata alla demolizione del fabbricato ex bocciofila (posto ad est del fabbricato viaggiatori) e del fabbricato contrassegnato in cartografia con la lettera A), nonché alla realizzazione di un'idonea area pedonale pubblica (o di uso pubblico) di libero transito, che garantisca la connessione diretta e l'intervisibilità tra la piazza V.Veneto ed il terminal bus/stazione del Minimetrò.
  Nel sub-comparto 2) l'edificio esistente può essere ampliato, fino ad un massimo del 25% della SUC esistente, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che ne determinino la completa riqualificazione architettonica, comprensiva della relativa area di pertinenza. Al fine di favorire la realizzazione di una più ampia ed adeguata area pedonale pubblica di connessione tra piazza V.Veneto e il terminal bus, detto ampliamento è elevato al 75% della SUC esistente in caso di demolizione dell'edificio esistente e della sua ricostruzione in maniera integrata (secondo un progetto unitario) con quella dei nuovi edifici ammessi nel sub-comparto 1.

- Nel comparto Ac.fi 1b) (ex-comparto MII) è ammesso con intervento diretto la demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e la costruzione di edifici per una SUC pari a mq. 8.500 e altezza max. pari a m. 22,00, nel rispetto dell'allineamento fuori terra indicato in cartografia; l'intervento, attuabile anche per stralci, deve adottare soluzioni costruttive dei piani interrati (paratie, palificate, ecc.) tali da consentire, anche in epoca successiva, l'interramento della strada pubblica antistante, così come indicata in cartografia. La SUC di cui sopra può essere incrementata di mq. 2.000 laddove venga conseguita la contestuale demolizione del fabbricato residenziale posto all'interno dell'area ferroviaria e la relativa area di pertinenza destinata a verde pubblico; quest'ultima può essere computata per il soddisfacimento degli standard di cui agli artt. 60 e 61 della LR 27/2000; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al mix funzionale n. 3 previsto all'art. 60 del TUNA per la procedura concertata; tra le destinazioni d'uso della classe Direzionale e Produttivo è ammessa anche quella ad esercizi alberghieri.

Nel comparto **Ac.fi 2** è ammessa l'attuazione dei singoli stralci funzionali così come definiti nella sistemazione urbanistica approvata con D.G.M. N. 443 del 15.11.2017, nel rispetto del mix funzionale e delle grandezze urbanistiche previste nella scheda contenuta nell'allegato n.2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".

Fatto salvo quanto previsto in via generale per l'attuazione a stralcio dei singoli comparti mediante procedura concertata, l'attuazione concertata di ognuno dei comparti **Ac.fi 3a** ed **Ac.fi 3b** è accompagnata da uno studio di assetto complessivo del sistema della viabilità e delle accessibilità. L'attuazione del comparto Ac.fi. 3b è subordinata alla cessione gratuita delle aree interessate dal percorso del BRT da definire in sede di approvazione dello strumento attuativo.
La potenzialità edificatoria è quella stabilita nella scheda contenuta nell'allegato n.2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".

Per l'**Ac.fi. n. 4**, in deroga a quanto stabilito per l'attivazione della proceduta sia ordinaria che concertata di cui all'articolo 29, sono ammessi, con concessione edilizia, i seguenti interventi:

1. Area a servizi SPU con obbligo di garantire il corretto deflusso delle acque superficiali senza intubamento del fosso Bagnoli.
2. Centro di ricerca (in area S.U.T.) con una S.U.C. max. pari a mq. 5.340
3. Servizio socio-sanitario di iniziativa privata (in area S.U.T.) con una S.U.C. max. pari a mq. 6.000
4. Edificio con destinazione commerciale-direzionale con una S.U.C. max. pari a mq. 2.835
5. Parcheggi, verde e piazze pubblici
6. Viabilità al servizio degli edifici e degli spazi di cui sopra
7. Edificio con destinazione residenziale (indicato con asterisco)

I suddetti interventi sono realizzati prendendo a riferimento le indicazioni planimetriche contenute nelle "Prescrizioni per l'attuazione comparto" relative all'Ac.fi n. 4, contenute nell'All. n. 2 al TUNA ed assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste sino al lotto oggetto di intervento; il mix funzionale ammesso è il seguente:

Classi destinazioni d'uso	Procedura ordinaria	Procedura concertata
Residenziale	50	40-60
Direzionale e Produttivo	10	0-20
Servizi a livello Urbano-territoriale	40	20-40

Nella zona **Ac.fi n.7** di Ellera il Mix funzionale 1 è modificato come di seguito specificato:

- per la procedura ordinaria la percentuale di residenze (R) è del 5 % e quella di S.U.T. è del 65%;
- per la procedura concertata la percentuale di residenze (R) massima è del 5 % e quella di S.U.T. massima è del 75%.

Tra le prescrizioni per l'attuazione di tale zona è inserita anche la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, della rotatoria prevista nel PRG all'intersezione tra la via Corcianese e la via Tomasi di Lampedusa.

Per l'**Ac.fi n. 9**, in deroga a quanto stabilito nelle disposizioni dell'articolo 29 per la fase transitoria, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) dell'art. 7 comma 1 della L.R. 1/2015 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr, con esclusione delle destinazioni d'uso ad abitazioni e ad esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. (M3). Gli standards minimi per parcheggi dovranno essere reperiti nell'ambito del comparto Ac.fi.

Per l'**Ac.fi n. 10a**, in caso di attuazione con procedura concertata, una quota non superiore al 20% della contribuzione straordinaria può essere imputata all'introduzione di elementi e tecnologie innovative finalizzate al conseguimento della qualità dell'insediamento con particolare riferimento al risparmio delle risorse energetiche; l'efficacia delle soluzioni innovative proposte è verificata mediante procedure e strumentazioni di valutazione riconosciute a livello nazionale ed europeo.
La previsione viaria indicata nelle schede normative "Ac.fi. n.10a" e "Ac.fi.n.10b", contenute nell'allegato n.2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica", è considerata previsione di PRG e pertanto può essere attuata anche mediante esproprio delle aree interessate.
In deroga a quanto stabilito nelle disposizioni contenute nell'articolo 29, per la zona 10a è ammessa, con attuazione diretta, la realizzazione degli interventi previsti nel progetto finanziato nel PINQUA di cui al Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020, la cui esecuzione sarà a cura dell'Ater in stretta collaborazione con l'Amministrazione comunale. Sono ammessi interventi di demolizioni (totali e parziali) e completamento degli edifici esistenti con riduzione delle volumetrie attuali, inserimento di nuovi elementi funzionali, altezze massime non superiori a quelle degli edifici esistenti, funzioni prevalentemente di carattere sociale (edilizia residenzialesociale, servizi pubblici) ed in parte attività

commerciali e per servizi privati.

In deroga a quanto stabilito nelle disposizioni contenute nell'articolo 29, per la zona **Ac.fi n.11** si applica la sotto riportata disciplina:
Previa demolizione di tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli di interesse tipologico di cui all'art.69 del presente TUNA indicati nelle cartografie di PRG, parte strutturale e parte operativa, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con una S.U.C. max. di mq. 21.725, esclusivamente all'interno degli ambiti indicati con le lettere A e B nella scheda contenuta nell'allegato n. 2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica" denominata Ac.fi n. 11 – Ex pastificio in loc. Ponte S. Giovanni e nella tav. B1 del PRG, parte operativa. Le destinazioni d'uso ammesse per i nuovi edifici sono quelle di cui al mix funzionale n. 5 per la procedura concertata con le seguenti limitazioni e condizioni: - sono ammessi soltanto esercizi commerciali, di vicinato e di media struttura, per una SUC totale non superiore a mq. 1.500; in tale dotazione è ammessa la destinazione ad uso commerciale nel settore alimentare – categoria M1. Tra le destinazioni d'uso della classe Direzionale e Produttivo per tale comparto sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso: case per studenti, esercizi alberghieri, servizi ricreativi e per il benessere fisico.
Con riferimento alle tavole grafiche di cui sopra, l'intervento di ristrutturazione urbanistica è assoggettato alle seguenti prescrizioni, condizioni e limitazioni:

- I due edifici di interesse tipologico presenti all'interno del comparto sono recuperati con le modalità di cui agli artt.67 e 69 del presente TUNA; per essi, le destinazioni d'uso ammesse sono per attività socio-culturali, sportive e ricreative legate alla fruizione del parco pubblico e del fiume Tevere; devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni idrauliche di seguito richiamate. L'altezza max. dei nuovi edifici è quella indicata in corrispondenza di ognuno dei due ambiti A, pari a m. 43 e B, pari a m. 12; per questi ultimi è inoltre fissata la quota minima di m. 188,00 s.l.m. che il terreno, a sistemazione ultimata, dovrà avere; i piani interrati non possono avere nessun tipo di apertura al di sotto della suddetta quota. La viabilità prevista, comprensiva delle opere di allaccio a quella esistente fuori comparto, è realizzata con caratteristiche di strada urbana di quartiere; inoltre: - la sua realizzazione è contestuale all'esecuzione degli interventi edilizi e non è ammessa l'attuazione a stralci; - per l'attuazione della viabilità e dei nodi viari esterni al comparto, se necessario, il Comune procederà all'esproprio delle relative aree, con oneri posti a carico del soggetto attuatore del comparto, e le metterà a disposizione di quest'ultimo che le realizzerà a proprie spese; - devono essere rispettate le quote minime di progetto indicate nella scheda Ac.fi n.11; - in sede di definizione del piano attuativo possono essere previsti limitati scostamenti ed adeguamenti dei tracciati viari indicati nelle tavole di PRG.
  L'area indicata a verde pubblico è destinata a parco ove sono ammessi soltanto interventi di sistemazione del terreno, la piantumazione di alberature, percorsi ciclabili e pedonali aventi anche funzione di viabilità di servizio e per la sicurezza, nonché opere di arredo, quali fontane e sculture, ed il ripristino del vecchio canale; non è ammessa la realizzazione di parcheggi; è prescritta la realizzazione del percorso ciclo-pedonale indicato nelle planimetrie; la definizione planimetrica puntuale dell'area verde e del percorso ciclo-pedonale di cui sopra è operata in sede di pianificazione attuativa.
  L'area contrassegnata con la sigla P con cerchietto è destinata a parcheggio pubblico o ad uso pubblico; la sua superficie è computabile ai fini del soddisfacimento degli standard correlati al nuovo insediamento. Il soddisfacimento dello standard per servizi pubblici, di cui alle lett. a) e b), c.2, art. 60 LR 27/2000, connesso alla realizzazione delle residenze, è assolto dalla cessione gratuita al Comune dell'edificio di interesse tipologico, preventivamente recuperato, indicato nella scheda con la sigla Spu all'interno del cerchietto. Il reperimento degli standard di cui all'art.174 è garantito all'interno del comparto.
- Nell'area indicata nell'all. A4 al PRG parte strutturale quale "area a moderato rischio di alluvionamento" e nella scheda Ac.fi n. 11 quale "zona a rischio idraulico, molto elevato R4 ed elevato R3", gli interventi devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.84 del presente TUNA. In corrispondenza dell'"area a moderato rischio di alluvionamento" è comunque ammessa la realizzazione di parcheggi di superficie prevedendo idonee opere di sicurezza dal rischio idraulico ed interrati, purché questi ultimi non abbiano alcuna apertura a quota inferiore a m. 188,00 s.l.m.
- Con riferimento all'area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04, devono essere rispettate le disposizioni previste all'art. 39, comma 4, del PTCP. In corrispondenza degli ambiti del comparto

Ac.fi n. 11 esterni alla zona a rischio idraulico molto elevato “R4” ed elevato “R3” di cui al punto precedente, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, geologico, delle caratteristiche morfologiche dell’area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali, il divieto di inedificabilità è ridotto alla fascia di m. 10 dalle sponde del fiume.

E’ prescritta la produzione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell’art. 8, comma 4, della Legge Quadro 447/95.

L’attuazione del comparto deve, in ogni caso, perseguire i sotto riportati obiettivi di qualificazione che assumono rilevanza pubblica: 1. sistemazione e cessione al Comune di parte dell’area destinata, nella scheda Ac.fi n. 11, a verde pubblico, di superficie pari a mq. 9.019; detta superficie non è computabile per il reperimento degli standard urbanistici relativi al nuovo insediamento; 2. cessione al Comune dell’edificio di interesse tipologico contrassegnato nella scheda con un asterisco, preventivamente recuperato; 3. realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali e delle sponde del fiume Tevere antistanti al comparto, laddove autorizzati dal competente ufficio statale; 4. realizzazione degli eventuali tratti esterni al comparto del percorso ciclo-pedonale indicato nella scheda Ac.fi n. 11.

Gli oneri da assumere da parte del soggetto attuatore per il perseguimento obbligatorio dei sopra elencati obiettivi/interventi si configurano quale contributo straordinario. Laddove dovesse verificarsi un’eccedenza di quest’ultimo, da calcolare sulla base delle direttive stabilite con atto C.C. n. 27 del 17.02.2003 ed in ragione di una potenzialità edificatoria ordinaria virtuale pari a mq. 14.483 mq. di SUC, rispetto agli oneri computabili per il perseguimento degli obiettivi sopra indicati, la relativa somma di denaro sarà corrisposta al Comune che la utilizzerà, all’interno della UUT n. 23, per le finalità pubbliche che saranno individuate in sede di approvazione del piano attuativo.

In deroga a quanto stabilito nelle disposizioni generali contenute nell’articolo 29 e fermo restando quanto ammesso nelle “Prescrizioni per la fase transitoria”, alla zona **Ac.fi. n. 12**, articolata in due sub-comparti “a” e “b”, si applica la seguente disciplina attuativa:

A) l’indice edificatorio ammesso è pari a 9.750 mq S.U.C./ha;
B) le destinazioni d’uso consentite sono: - min. 60% di esercizi alberghieri e/o extralberghieri; - esercizi di ristorazione; - servizi socio-sanitari; - pubblica amministrazione; - sedi di imprese finanziarie; - uffici privati; - servizi ricreativi e per il benessere fisico; - laboratori artigianali, con esclusione delle attività insalubri di 1^ e 2^ classe; - istituti e laboratori di ricerca; - enti privati senza fine di lucro; - esercizi commerciali nella misura max. del 10% della SUC.
C) l’altezza max. degli edifici è di m. 12,50;
D) è consentita l’attivazione autonoma dei due sub-comparti “a” e “b”; il progetto del sub-comparto attivato prioritariamente dovrà farsi carico di elaborare uno schema progettuale unitario teso ad esplicitare le correlazioni fisico-funzionali determinate nei confronti di quello successivo, con particolare riferimento all’accessibilità dalla viabilità pubblica di ingresso all’area del polo unico sanitario, che deve avvenire da un unico punto, della disposizione delle masse volumetriche (che dovrà risultare coordinata per garantire la leggibilità unitaria dell’intervento), della sistemazione degli spazi aperti interni al comparto, che dovranno risultare intergrati sotto il profilo plano-altimentrico, dei percorsi, della fruibilità ed accessibilità pedonale;
E) l’obbligazione aggiuntiva consiste nella: - cessione gratuita delle aree indicate nell’apposita scheda grafica inserita nell’allegato n. 2, alla stazione appaltante delle opere viarie in esse previste; - corresponsione al Comune dell’eventuale conguaglio monetario, laddove la SUC proposta in sede attuativa determini un contributo straordinario (calcolato sulla base del valore parametrico relativo alle zone Ac.fi - stabilito con atto C.C. n. 27 del 17.02.2003 - pari ad euro 53 per ogni mq di SUC aggiuntiva rispetto a quella ammissibile in caso di procedura ordinaria, pari a mq. 6.500), maggiore dell’indennità di esproprio delle aree oggetto di cessione;
F) è fatto obbligo il perseguimento di elevati standard architettonici degli edifici, anche sotto il profilo energetico.

Per l’**AC.Fi. n. 13** si applicano le prescrizioni, i limiti volumetrici e di destinazione d’uso previsti con il piano attuativo in variante al PRG, redatto ai sensi della D.C.C. n. 15/2011 ed approvato con D.C.C. n.105 del 03.08.2015.

Resta fermo che l’attuazione del comparto è subordinata al pagamento della contribuzione straordinaria sancita con l’approvazione del piano attuativo sopraccitato, rivalutata in base agli indici ISTAT.

La rivalutazione viene effettuata a partire dal terzo anno dall’approvazione del Piano Attuativo.

2. Con riferimento agli indirizzi dell'art. 30 nel PRG parte operativa sono, altresì, individuate le seguenti zone Ae.R: disciplinate nello stesso allegato 2:
   - **Ae.R 1**: Piscille
   - **Ae.R 2**: Ponte Valleceppi
   - **Ae.R 3**: Mugnano

ART. 135 SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI INTERNI AI COMPARTI

La realizzazione degli interventi in ogni comparto deve, di norma, garantire la continuità planimetrica ed altimetrica degli spazi pubblici e privati di uso pubblico (spazi pedonali, aree verdi, parcheggi, ecc.), esistenti e di progetto, tra comparti contermini.
La realizzazione di recinzioni e di qualsiasi manufatto, ivi compresi quelli tecnologici di cui all'art.137, deve tenere conto delle esigenze di cui al primo comma con particolare attenzione alle condizioni di fruibilità pedonale e dei soggetti disabili.

ART. 136 ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) sono muniti di certificato di abitabilità, ovvero nei casi in la cui richiesta di abitabilità risultava a tale data inoltrata e successivamente concessa o comunque assentita nei termini di legge, destinati per almeno il 70% della volumetria realizzata ad uso abitativo e ricadenti nelle zone B1, B2, B3, PprA, nonché nelle zone Bn , Cn e ZR attuate con indice territoriale inferiore o uguale a 7.500 mc/ha, sono ammessi, per finalità esclusivamente residenziali e igienico sanitarie, nel rispetto delle distanze urbanistiche, fatti salvi i diritti dei terzi, delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi, interventi di ampliamento e sopraelevazioni con un incremento volumetrico massimo di 250 mc.
Per gli edifici che sono stati oggetto di condono edilizio l'incremento volumetrico di cui sopra è comprensivo del volume urbanistico condonato.
Per gli edifici che hanno già usufruito i mc. 150 assegnati dall'art. 48 del PRG previgente, gli ampliamenti e sopraelevazioni sono ammessi nella misura massima di mc. 100.
Gli interventi di sopraelevazione possono essere realizzati fino ad un massimo di m. 2,00 per l'adeguamento dei sottotetti a fini abitativi. Detto limite non si applica nei casi in cui il PRG preveda per la specifica zona nella quale l'edificio ricade altezze maggiori a quella che si determinerebbe a seguito dell'intervento di sopraelevazione di cui sopra.

Nel caso di edifici plurifamiliari, ivi compresi quelli con tipologie a schiera, l'incremento volumetrico, da realizzare previa approvazione di un progetto unitario è ripartito in quote proporzionali fra le unità immobiliari residenziali presenti nello stesso edificio; è fatta salva la possibilità di cumulo totale o parziale nel caso che gli altri aventi diritto rinuncino, con atto pubblico registrato, alla quota di propria spettanza, ovvero per realizzare spazi d'uso comune; le sopraelevazioni sono ammesse solo se viene mantenuta l'unitarietà della copertura riferita all'intero edificio, ovvero per rendere unitarie quelle disomogenee.
La presente norma non si applica agli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincoli preordinati all'esproprio nei casi in cui sussistono possibilità edificatorie superiori a quella sopra indicata; ove, invece, la volumetria residua risulti inferiore, l'ampliamento complessivo deve rispettare il limite di mc. 250

In sede di attuazione delle previsioni di cui al presente articolo vanno garantiti gli standard urbanistici pubblici nella misura prevista dalla normativa vigente in materia. Nel caso in cui non sia possibile reperire quanto necessario, su richiesta del proponente dell'intervento possono essere monetizzate in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita.
Nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle normative del Codice della Strada, delle leggi regionali in materia e del presente PRG, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo attestante la rinuncia di indennizzo per tali opere in caso di esproprio.

ART. 137 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE

Gli edifici crollati o demoliti a seguito di calamità naturali o di eventi colposi o dolosi sono considerati edifici esistenti, ai sensi dell'art.22 comma 6 del RR 2/2015.
Nel caso di edifici distrutti o danneggiati da movimenti franosi, la ricostruzione è ammessa previo consolidamento della frana o delocalizzazione in area limitrofa.

ART. 138 IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad esclusione delle aree di cui alla Parte Seconda, Titolo II, Capi I, II e IV ed alla Parte Terza, Titolo I, Capo II, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici esterni di interesse locale quali cabine elettriche, centraline telefoniche, serbatoi d'acqua, piccoli depuratori, centraline di derivazione gas metano; per queste ultime il divieto di cui sopra non attiene gli artt. 46 e 56.
I predetti impianti devono essere inseriti armonicamente nel contesto e ubicati in posizione defilata rispetto ad eventuali coni panoramici, emergenze storiche, architettoniche o artistiche e comunque ai margini delle aree coltivate.
E' altresì vietata l'istallazione di tali impianti, nonché di pali per illuminazione stradale e similari, su marciapiedi di larghezza inferiore a m. 1,50.

ART. 139 OCCUPAZIONE DI SUOLO

Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali e le esposizioni di merci a cielo libero, di cui al pto7, lett.e, art.7 della LR 1/2015, sono consentite solamente nelle "aree produttive" di cui al titolo I, capo VIII, della parte terza.

CAPO V - ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI

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.

Destinazioni d'uso

1. In linea generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:
   - case albergo
   - residenze collettive
   - alloggi di servizio
   - pubblica amministrazione
   - farmacie ed uffici postali
   - servizi socio-sanitari
   - istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili
   - biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica
   - teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
   - edifici per lo sport
   - enti privati senza fine di lucro
   - edifici per il culto
   - mercati generali e mattatoi
   - cliniche veterinarie e centri zoofili
   - presidi locali di pubblica sicurezza e militari
   - caserme
   - prigioni e riformatori

2. Fatte salve diverse disposizioni particolari, unitamente alle destinazioni d'uso sopra elencate, sono ammesse, con densità fondiaria massima pari a 0,5 mc/mq, ovvero nel limite del 30% della volumetria realizzata, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:
   - sedi di imprese finanziarie

- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- laboratori artigianali

Modalità attuative
Sono quelle indicate dagli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015.
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.

Parametri ed indici edificatori
Fatte salve le prescrizioni particolari, gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri edificatori: densità territoriale max pari a 3 mc/mq e altezza degli edifici max pari a m. 15.

Disposizioni progettuali
1. Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati rappresentando adeguatamente il contesto circostante dalle visuali più significative.
   Particolare cura dovrà essere riservata all'inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi siti in ambito agricolo e/o nei margini urbani.
2. I colori dei rivestimenti dei manufatti per attività produttive di beni e servizi, posti ai margini urbani dovranno essere sulle scale delle terre e comunque rapportarsi adeguatamente con il contesto rurale circostante.
3. Particolare attenzione, supportata da adeguate documentazioni grafiche, dovrà essere posta alle coperture degli edifici per attività produttive di beni e servizi, che dovranno essere trattate con materiali, forme e colori che ne garantiscano un appropriato inserimento nel paesaggio sia urbano che rurale. Eventuali impianti tecnologici dovranno essere integrati con le coperture o opportunamente schermati.

Le aree verdi all'interno dei lotti o degli ambiti dovranno essere localizzate dentro e lungo i perimetri, mantenendo e assicurando la connessione e la continuità con quelle eventualmente esistenti e con la rete ecologica comunale (RE-PG). Le essenze vegetali dovranno essere individuate tra quelle indicate nell'allegato C del PTCP.

Prescrizioni particolari
1. Nel comparto Sg, ex sede della scuola media Pascoli, ubicato in via dell'Aquilone e via Guardabassi, è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999) ed il suo ampliamento con un incremento max della volumetria pari a mc. 10.000. E' ammessa un'altezza massima pari a m. 28,00.
   Le destinazioni d'uso ammesse sono:
   - pubblica amministrazione in tutti i piani;
   - esercizi di ristorazione al piano terra per una superficie max di mq. 350."
2. Nel comparto Sg in loc. Borghetto di Prepo, la densità territoriale max è pari 1 mc/mq. e l'indice di copertura max. è pari al 20% dell'intero comparto. L'altezza max. delle costruzioni, rispetto alla quota del campo sportivo è pari m. 10,50. All'interno del comparto, una superficie non inferiore a mq. 5.000, deve essere riservata ad attrezzature di interesse comune Spu e ubicata in modo da risultare direttamente accessibile dagli edifici residenziali posti a monte del comparto, dalla viabilità pubblica e dalla fermata della metropolitana. L'attuazione dell'intervento è contestuale alla realizzazione della strada di PRG antistante al comparto.
3. Nel comparto Sg ubicato in loc. Montebello è ammessa la destinazione a casa albergo e residenze collettive. I parametri edificatori sono: densità territoriale max pari a 1,5 mc/mq; H max pari a m. 7,00.
4. Nel comparto Sg ubicato in loc. Montebello è ammessa la destinazione a casa albergo e residenze collettive. I parametri edificatori sono: densità territoriale max pari a 1 mc/mq; H max pari a m. 9,50.
5. Nel comparto Sg ubicato in via Campo di Marte è ammessa la destinazione d'uso a presidi locali

di pubblica sicurezza e militari.

6. Nel comparto Sg ubicato in via Canali è ammessa la destinazione d'uso ad attività direzionale.
7. Nel comparto Sg ubicato a confine della zona Fa di Pian di Massiano è ammessa la destinazione d'uso a pubblica amministrazione
8. Nel comparto Sg ubicato in loc. Monte Morcino non sono ammessi ampliamenti dell'edificio esistente.
9. Nei comparti Sg ubicati in prossimità del Fiume Tevere ed in prossimità dell'abitato di Collestrada è ammessa solo la destinazione d'uso per centro zoofilo. Nel comparto sito in adiacenza del Fiume Tevere è altresì ammesso un esercizio commerciale con superficie di vendita max. pari a mq 250 per la vendita di articoli legati all'attività ivi consentita.
10. Nel comparto Sg posto lungo la via Cortonese ove è ubicato l'ex - Manifattura Tabacchi, previa demolizione degli immobili non vincolati dalla Soprintendenza, è ammessa la realizzazione di un nuovo complesso da destinare prevalentemente ad edilizia residenziale sociale con le seguenti caratteristiche:

    - superficie utile coperta (suc) dell'intero comparto massima di mq. 29.738; è ammessa inoltre una suc aggiuntiva strettamente necessaria per la realizzazione di parcheggi seminterrati, a condizione che non vengano realizzati altri parcheggi nelle aree libere da costruzioni se non lungo la viabilità di servizio;
    - nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dai confini e dalle strade, è ammessa un'altezza massima dei fabbricati di ml. 22,00; nella porzione di comparto delimitata in cartografia con un tratteggio è ammessa un'altezza massima di ml. 30,00, a condizione che venga garantito il pieno sviluppo delle altezze massime ammesse nei comparti confinanti;
    - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
      edilizia residenziale sociale, che deve comprendere una percentuale superiore al 50% della suc;
      edilizia residenziale a libero mercato (massimo mq. 4.460);
      attività di servizi (massimo 35% della suc, di cui massimo mq. 2.500 da destinare a superfici di vendita);
    - l'edilizia residenziale sociale dovrà rientrare obbligatoriamente nella categoria di alloggi prevista dall'art. 1 bis e di servizi abitativi previsti dall'art. 1 ter, comma 2 lett. b) e d), della L.R. n. 23/2003 e s.m.i.; il relativo titolo abilitativo edilizio dovrà essere preceduto da un'apposita Convenzione secondo le modalità stabilite dall'art. 25, comma 9, della L.R. n. 23/2003 e s.m.i., adeguate ed integrate con quanto previsto dalla relativa normativa nazionale;
    - i nuovi edifici dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe "B", di cui alla relativa disciplina regionale;
    - dotazione di adeguate connessioni pedonali con i tessuti edilizi circostanti, in particolare con la stazione del minimetrò Cortonese, con il parco Chico Mendez e con il grande parcheggio del minimetrò della stazione Pian di Massiano;
    - non sono ammessi interventi ricompresi tra quelli elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., tenendo conto anche delle soglie previste dal D.M. 30/03/2015;
    - il titolo abilitativo per la realizzazione del nuovo complesso dovrà riguardare il progetto di sistemazione dell'intero comparto;
    - tutti gli oneri relativi alle eventuali opere di adeguamento della viabilità esterna connesse con l'attuazione del comparto sono a carico del soggetto attuatore; tali opere dovranno essere realizzate e collaudate prima della richiesta di agibilità relativa ai nuovi interventi.
11. Nel comparto Sg posto lungo la Ferrovia Centrale Umbra in località Villa Pitignano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    1. stazione ferroviaria – obbligatoria
    2. pubblica amministrazione (uffici pubblici)
    3. servizi socio-sanitari
    4. biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
    5. uffici privati
    6. esercizi di ristorazione (ristoranti, bar, birrerie e simili)
    7. esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita nella misura max complessiva della superficie di vendita pari a mq. 2.500
    8. servizi ricreativi e per il benessere fisico

9. residenza: per il solo edificio rurale esistente
   E'consentito esclusivamente il recupero degli edifici esistenti tramite gli interventi di lui alle lett. a), b), c), d) ed f) dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché l'incremento della volumetria esistente dell'ex opificio pari al 10%; gli interventi edilizi, realizzati con intervento diretto, anche da soggetti privati, devono prevedere: - il mantenimento dell'altezza max., misurata in gronda, dei capannoni industriali esistenti; - la riproposizione di massima dell'impianto urbanistico e tipologico dell'insediamento in oggetto; - l'uso di materiali di finitura tradizionali quali pietra e laterizi.
   In sede di progettazione esecutiva sarà necessario considerare i parametri di microzonazione sismica più elevati previsti dalla normativa vigente.

12. Nel comparto Sg ubicato in loc. Madonna Alta, prossimo alla zona Fbs, è ammessa la realizzazione di residenze collettive. La volumetria ammessa è pari a quella degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.99) incrementata da una volumetria pari a 5.000 mc, di cui almeno una quota pari ad ¼ della stessa da realizzarsi interrata e con le destinazioni d'uso indicate per le zone per servizi generali Sg. Sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di nuovi manufatti tecnologici e di collegamento tra gli edifici posti all'interno del comparto in oggetto e tra questi e l'edificio esistente posto nella zona Spr limitrofa parzialmente destinato a casa albergo, con un incremento massimo della volumetria esistente pari al 5%".
13. Nel comparto Sg ubicato in loc. Pallotta lungo la via Assisana è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso residenze collettive, con una volumetria max. di mc. 3.360, di cui mc. 860 sono utilizzabili soltanto per servizi accessori quali lavanderia, ristorazione, ecc.; l'altezza max. ammessa è pari a quella dell'edificio limitrofo classificato tra i beni individui.
14. Nel comparto Sg ubicato in loc. Madonna Alta è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso residenze collettive, con una SUC max pari a quella autorizzata con p.c. n. 1484 del 24.08.2004; l'altezza max. dell'edificio è pari a m. 4,50; è fatto obbligo la realizzazione della copertura con tipologia a "tetto-giardino".
    L'intervento è subordinato alla preventiva cessione gratuita al Comune delle rate di terreno destinate a fascia di igiene ambientale.
15. Nel comparto Sg ubicato in loc. Boneggio sede dell'associazione ANABIC, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: centri di ricerca; attività zootecnica, enti privati senza fini di lucro. E' ammesso un incremento di superficie utile coperta max dell'esistente pari a mq. 600 per stalle e mq. 1000 per uffici e laboratori e altezza degli edifici max pari a m. 7,00, nonché un solo appartamento residenziale, di superficie non superiore a 120 mq., da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso, accorpato e non separato dagli edifici destinati ai servizi.
    L'attuazione degli interventi non è assoggettata alla previa approvazione di piano attuativo.
    La tipologia dei nuovi edifici o degli ampliamenti deve essere coerente con l'esistente, la messa a dimora di specie vegetali deve essere del tipo ricorrente in zona e collocate allo scopo di mitigare l'impatto degli interventi sul paesaggio.
16. Nel comparto Sg posta in loc. Mugnano l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e/o privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato, prevedendo la creazione di un doppio filare alberato.
17. Nel comparto Sg ubicato in loc. S.Marco sono ammessi i seguenti interventi:
    - realizzazione di un nuovo complesso edilizio, dotato di parcheggi interrati, con volumetria max. pari a mc. 8.000.

    Le destinazioni d'uso ammesse sono:
    - servizi ricreativi e per il benessere fisico;
    - enti privati senza fine di lucro;
    - esercizi commerciali, nel limite max. di mq. 1.500;
    - servizi legati al Bus Terminal (biglietteria, uffici, bar-tabacchi).

    La sistemazione dell'area dovrà avvenire nel rispetto di un progetto planivolumetrico redatto dalla A.C. ed approvato dalla Giunta Comunale.
    La volumetria di 8.000 mc viene trasferita dal limitrofo comparto Cn(1) il cui piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una pari cubatura destinata a servizi.
18. Nel comparto Sg adiacente all'area della stazione ferroviaria di Fontivegge è ammesso il recupero

dell'edificio dell'ex palazzina RFI, oltre che il suo ampliamento fino ad un massimo del 10% della SUC attuale. E' prescritta la demolizione dell'edificio posto tra la rotaia del Minimetrò e la via Cortonese con conseguente adeguata sistemazione dell'area di sedime.

ART. 141 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE PRIVATO Spr

Sono indicate 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 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 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.
Gli standard urbanistici sono dimensionati nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II, Capo I, Sezione III del RR 2/2015.

Disposizioni progettuali
1. Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati rappresentando adeguatamente il contesto circostante dalle visuali più significative.

Particolare cura dovrà essere riservata all'inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi siti in ambito agricolo e/o nei margini urbani.

2. I colori dei rivestimenti dei manufatti per attività produttive di beni e servizi, posti ai margini urbani dovranno essere sulle scale delle terre e comunque rapportarsi adeguatamente con il contesto rurale circostante.
3. Particolare attenzione, supportata da adeguate documentazioni grafiche, dovrà essere posta alle coperture degli edifici per attività produttive di beni e servizi, che dovranno essere trattate con materiali, forme e colori che ne garantiscano un appropriato inserimento nel paesaggio sia urbano che rurale. Eventuali impianti tecnologici dovranno essere integrati con le coperture o opportunamente schermati.

Le aree verdi all'interno dei lotti o degli ambiti dovranno essere localizzate dentro e lungo i perimetri, mantenendo e assicurando la connessione e la continuità con quelle eventualmente esistenti e con la rete ecologica comunale (RE-PG). Le essenze vegetali dovranno essere individuate tra quelle indicate nell'allegato C del PTCP.

Disposizioni particolari

1) Nel comparto zona Spr ubicato in località S.Marco, posto in adiacenza all'ingresso della Banca d'Italia, la volumetria max. ammessa è pari mc. 8.250 e gli edifici hanno altezze max. pari a m. 7,00 a valle e m. 4,00 a monte.
2) Nel comparto Spr ubicato in loc. S.Sabina, posto all'interno della zona Fe, è ammessa una volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999) per la realizzazione di servizi all'impianto golfistico esistente, con volumetria max. pari a mc. 1.500 e altezza massima pari a m. 6,00.
3) Nel comparto Spr ubicato a monte della strada del Fosso dell'Infernaccio sono previsti i seguenti indici:
   - volumetria max. mc. 22.500;
   - altezza medio-massima m. 7,50.

   Non sono ammessi esercizi commerciali di media struttura di vendita nel settore alimentare.
4) Nel comparto Spr ubicato in Via Mentana le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici:
   - volumetria massima mc. 6.000
   - altezza massima m. 9,50.
5) Nel comparto Spr ubicato in Via Settevalli nei pressi della strada provinciale Vestricciano, si applicano i seguenti parametri:
   - volumetria massima mc. 12.000
   - altezza media m. 4,50
7) Nel comparto Spr ubicato in località S.Sisto in adiacenza alla linea ferroviaria (di fronte all'ospedale Silvestrini) l'altezza max. degli edifici è pari a m. 12,00.
8a) Nel comparto Spr ubicato in località Pianello sono ammessi edifici destinati esclusivamente ad esercizi commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri:
   - volumetria 25.000 mc/Ha
8b) Nel comparto Spr ubicato in località Pianello sono ammessi edifici destinati esclusivamente ad esercizi commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri:
   - volumetria 25.000 mc/Ha
   - il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non potrà essere superiore a 0,35.
9) Nel comparto Spr ubicato in località Pianello, sito sul lato opposto di via Fabrianese verso il fiume Chiascio, la volumetria e l'altezza massima consentite non possono essere superiori rispettivamente a 15.000 mc/ha e m. 10,00. Inoltre la quota d'imposta dei fabbricati non può essere inferiore a quella della s.s. Fabrianese.
10) Nel comparto Spr ubicato in località S. Martino in Campo, lungo la strada provinciale per Torgiano, sono ammesse le destinazioni d'uso per uffici privati, per laboratori artigianali, nonché per esercizi commerciali con superficie di vendita complessiva non superiore a m. 250. Gli edifici ammessi hanno una superficie max. pari a 1.600 mq. e altezza max. pari a m. 4,00. Sono altresì ammesse tettoie e rimesse con superfici max. pari a mq. 1.600 e altezze max. pari a m. 4,50.
11) Nel comparto Spr sito in adiacenza allo svincolo del raccordo autostradale di S.Faustino, è ammessa solo la destinazione d'uso per imprese finanziarie. E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente, alla data di adozione del PRG (22.03.1999), nel rispetto dei seguenti

parametri:

- le nuove costruzioni devono integrarsi funzionalmente e formalmente con l'edificio preesistente, al fine di costituire un nuovo organismo edilizio unitario;
- la volumetria massima utilizzabile per l'ampliamento è pari a mc. 18.000;
- l'altezza max. delle nuove costruzioni, rispetto alla quota di imposta del fabbricato esistente, non può essere superiore a m. 10,00, fatti salvi i volumi tecnici contenenti le scale, ascensori, impianti vari, ecc. che comunque potranno eccedere solo di ulteriori m. 6,00;
- il nuovo corpo di fabbrica esposto verso la collina di Prepo deve avere il piano terra realizzato con un porticato pari a gran parte della sua superficie;
- almeno il 50% degli spazi aperti dell'intero comparto Spr dovranno essere sistemati a verde, inoltre la superficie esposta verso lo svincolo autostradale nonchè il confine del comparto con Via Baracca dovranno essere piantumate con alberature di alto fusto;
- nella fascia verde posta tra il nuovo edificio e il suddetto svincolo autostradale dovrà essere sistemato un percorso pedonale idoneamente pavimentato e di larghezza minima pari a mt. 2,50 collegante Via Baracca con la vecchia Parrocchia di S.Faustino;
- l'edificio predetto dovrà ricadere all'interno dell'ingombro individuato in planimetria comunque a distanza non inferiore a mt. 30,00 dal ciglio della rampa di accesso al raccordo autostradale e la superficie compresa fra il nuovo edificio e il limite della rampa suddetta dovrà essere destinato a verde ed idoneamente alberata;

13) Nel comparto Spr ubicato in località Via Cortonese a monte dell'accesso da Via Montemalbe, la volumetria ammessa è quella dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999) e l'altezza max. dell'edificio è pari a m.6;

14) Nel comparto Spr ubicato lungo la strada di Monte Lacugnano è ammessa la destinazione d'uso per esercizi di ristorazione; è ammesso l'incremento del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999); l'altezza massima è di m. 6,50;

15) Nel comparto Spr ubicato a fianco dello stadio di Pian di Massiano è consentita la destinazione d'uso per ristorazione e ad uffici privati; la volumetria e l'altezza massima ammessa è quella dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999);

16) Nel comparto Spr ubicato in località S.Marco la densità territoriale massima è di 1,50 mc/mq. e le altezze massime fuori terra non possono superare m.12,50. La tipologia delle costruzioni deve tenere conto dei valori ambientali e paesistici e, al fine di garantire idonei spazi pubblici, il rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto non potrà essere superiore a 0,40.

16a) Nel comparto Spr16a) ubicato in loc. Ponte Rio la densità territoriale massima è di 1,50 mc/mq e l'altezza massima fuori terra è pari a m. 9,50.

16b) Nel comparto Spr16b) ubicato in loc. Ponte Rio i parametri edificatori sono i seguenti: volumetria ammessa 6.900 mc. e altezza massima fuori terra m. 9.50. Gli interventi edificatori sono accompagnati da una sistemazione a verde di tutta l'area compresa nel comparto con obiettivi di valorizzazione paesaggistica; una parte di detta superficie non inferiore a mq. 1.500 deve essere destinata a parco pubblico o verde privato d'uso pubblico, con accesso dal percorso pedonale di seguito descritto, computabile ai fini del soddisfacimento dello standard di comparto. La tipologia delle nuove costruzioni deve tenere conto dei valori ambientali e paesistici al fine di rendere minimo il loro impatto percettivo dai punti panoramici del centro Storico; i singoli edifici non possono avere una volumetria superiore a mc. 1.500 ed essere omogeneamente distribuiti all'interno del comparto. Sono ammesse esclusivamente attività ricettive extralberghiere, residenze collettive e, nel limite del 30% della volumetria ammessa, residenze di ogni tipo; inoltre sono ammessi uffici privati nella misura massima del 50% di detta volumetria. Con atto d'obbligo, è inoltre prescritta: - la cessione gratuita della parte di area Spu perimetrata in cartografia con apposito pallinato, posta in prossimità della chiesa; - la sistemazione del percorso pedonale individuato in cartografia sul sedime della strada vicinale di Montelaguardia. L'eventuale necessità di adeguamento del tratto viario compreso tra le particelle n. 1100 e 73, nonché tra le n. 851 e n. 97, del foglio n.194, è assolta dai soggetti attuatori del comparto.

17) Nel comparto Spr ubicato in località Centova sono ammessi edifici con altezza massima pari a m. 10,00 e, limitatamente alle sale per proiezioni cinematografiche, a m. 15,00; la superficie utile complessiva ammessa è pari a mq 15.000 e la volumetria max. ammessa è di mc. 85.900; le destinazioni d'uso ammesse sono: il 55% della SUC è destinato a sale cinematografiche; il rimanente 45% è destinato ad altre attività ricreative e, nel limite max. del 5% della SUC

complessiva, ad esercizi di ristorazione; una quota max. del 20% della SUC non destinata a sale cinematografiche può essere destinata a spazi per la musica e/o ballo. L'intervento deve prevedere la realizzazione di un'area a verde, idoneamente alberata, posta lungo tutto il confine del comparto prospiciente verso il torrente Genna. Tale fascia è realizzata unitamente alle aree limitrofe classificate a Parco pubblico Ppu; all'interno di tale area verde deve essere realizzato un percorso ciclo-pedonale.

L'entrata in esercizio della struttura multisala è preceduta dall'entrata in esercizio: della rotatoria posta all'incrocio tra viale Centova e via Pievaiola; della rotatoria posta immediatamente all'uscita dello svincolo del raccordo autostradale di Madonna Alta; del collegamento viario posto tra quest'ultima rotatoria e via la Pievaiola, in direzione S.Sisto, ubicato tra il comparto e la linea ferroviaria FS, già in parte esistente.

Il tratto stradale tra la rotatoria di uscita dallo svincolo di Madonna Alta e la via Pievaiola verso San Sisto deve avere caratteristiche tali da poter eventualmente assolvere alla funzione di scorrimento unidirezionale a due corsie e gli accessi ai parcheggi devono pertanto essere congruenti con tale funzione. La progettazione esecutiva della viabilità nel suo complesso dovrà essere tale da non pregiudicare future soluzioni a livelli sfalsati, nonché la possibilità di realizzare anche via Berlinguer con due corsie per senso di marcia, debitamente svincolate.

18) Nel comparto Spr ubicato in località Selva Grande è ammessa la destinazione d'uso per uffici privati e attività ricreative. La volumetria ammessa è pari a quella degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (22.03.1999) con un incremento di mc. 2.500. L'altezza max. delle nuove costruzioni è pari a m.6,50.

19) Nel comparto Spr ubicato lungo la "strada del Genna" accanto alla zona "Fbs" è ammessa volumetria di mc. 7.000 con altezza max. dell'edificio pari a m.10,50.

20) Nel comparto Spr ubicato lungo la "strada del Genna" è ammessa una volumetria max. pari a mc. 9.975 con altezza max. degli edifici di m. 14,00. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi. Gli esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare sono ammessi fino a una superficie di vendita massima pari a mq. 1500. L'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione del tratto viario contrassegnato in cartografia con la lett. A e di opere accessorie pari all'incremento di valore della superficie commerciale aggiuntiva assentita (mq. 625).

20a) Nel comparto Spr ubicato lungo la "strada del Genna" è ammessa una volumetria max. pari a mc. 22.000 con altezza max. degli edifici di m. 12,50 da misurarsi dalla medesima quota su cui è impostata la scuola Aldo Capitini. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: esercizi commerciali nel settore alimentare e teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi. Gli esercizi commerciali nel settore non alimentare sono ammessi nel limite max. del 25% della volumetria prevista. L'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione: - del tratto viario contrassegnato in cartografia con la lett. B; - del parcheggio privato P7 previsto nell'area adiacente; quest'ultimo è assoggettato all'uso pubblico e può essere conteggiato ai fini del soddisfacimento della quota dello standard previsto dagli artt. 86 e 87 del RR 2/2015.

20b) Nel comparto Spr localizzato in località Centova è ammessa, tramite rilascio di permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un edificio a destinazione "esercizi di ristorazione" avente una SUC pari a 400 mq ed una altezza massima pari a m. 4,50, alle seguenti condizioni:

- l'edificio dovrà essere realizzato ad una distanza maggiore o uguale a mt 30 dal ciglio del torrente Genna; in corrispondenza delle limitate superfici del lotto ricadenti nella fascia "C" del PAI, sono ammesse esclusivamente sistemazioni per la fruizione del verde;
- dovranno essere rispettate: a) le prescrizioni dettate da "Umbra Acque", nel parere prot.llo 72372 del 23.03.2018, finalizzato a garantire il corretto funzionamento e manutenzione della dorsale fognaria che attraversa il lotto; b) le prescrizioni poste dalla Regione Umbria in procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS con Determinazione Dirigenziale n.1398 del 18/02/2020; c) le prescrizioni poste dalla Regione Umbria "Servizio Urbanistica" con Determinazione Dirigenziale n.1143 del 02/02/2023; d) le prescrizioni poste dalla Provincia di Perugia "Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale" con nota prot.llo 26249 del 02/02/2023;
- dovrà essere realizzato un ponticello in legno ciclabile di collegamento con il percorso ciclopedonale esistente lungo il Genna;

- l'attuatore deve farsi altresì carico delle realizzazione delle seguenti opere premiali, di interesse generale, in conformità al progetto approvato in sede di variante al PRG parte strutturale e parte operativa per l'introduzione del comparto Spr20(b e per l'approvazione delle opere compensative esterne al comparto, come meglio individuate nelle relative tavole di progetto, Tav.3 e Tav.5b, ovvero:
  1) marciapiedi e tratto di percorso ciclopedonale tra Viale Centova e la stazione ferroviaria Capitini (C1 e C2);
  2) verde di rinaturazione (B1);
  3) adeguamento stradale con raddoppio di corsia d'immissione da Viale Centova su rotatoria di raccordo con superstrada (C3);
  4) n.5 stazioni di Percorso Vita integrato con il percorso bike-sharing (C4);
  5) area verde attrezzata per il gioco dell'infanzia (B2). Il progetto definitivo/esecutivo delle opere dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni contenuti nelle DD.DD. del Servizio Valutazioni Ambientali della Regione Umbria n.1398 del 18/02/2020 e del Servizio Urbanistica della Regione Umbria n.1143 del 02/02/2023;
- i predetti impegni saranno trasfusi in apposita convenzione edilizia, in sede di permesso di costruire, corredata da idonea garanzia fidejussoria. In alternativa, a scelta insindacabile del Comune, potrà essere chiesto il versamento della contribuzione straordinaria in ragione della SUC compensativa assegnata;
- il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio è subordinato: a) al positivo collaudo ed alla consegna delle opere pubbliche compensative; b) alla costituzione di servitù gratuita reale e perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Perugia sull'area verde attrezzata, con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore e di apposita convenzione che ne disciplini l'uso.

21) Nel comparto Spr ubicato lungo via Cotani, la volumetria ammessa è pari a 7.500 mc.
22) Nel comparto Spr ubicato in località Montelaguardia la densità territoriale ammessa è pari a 10.000 mc/ha e l'altezza max. degli edifici sul fronte strada è pari a m. 6,50.
23) Nel comparto Spr ubicato in località S.Andrea delle Fratte la volumetria ammessa è pari a 14.497 mc. e l'altezza max. degli edifici è pari a m.12,50. Il comparto è formato da due zone poste a nord e a sud del tratto di strada di PRG.
24) Nel comparto Spr ubicato in loc. Colle Umberto, previa demolizione delle stalle, è ammessa la realizzazione di edifici nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni: volumetria max. pari a mc. 10.000; H max pari a m. 6,50; caratteristiche degli edifici di cui all'art. 113, ad esclusione delle porte e finestre che possono avere forme e dimensioni commisurate alla destinazione d'uso.
25) Nel comparto Spr ubicato in località Ripa la volumetria e l'altezza max ammesse sono rispettivamente pari a mc. 12.300 e m.10,00.
26) Nel comparto Spr ubicato all'interno della zona "Fe" di Pian di Massiano, denominato "Vaccareccia" è ammessa la demolizione dei soli annessi rurali e la realizzazione di un nuovo organismo edilizio coerente per forma e tipologia con il rispetto dell'edificio colonico, che può essere oggetto solo di interventi di restauro e ristrutturazione interna, con una volumetria complessiva pari a mc. 7.500; l'altezza max. dei nuovi corpi di fabbrica è pari a mt. 6,50. Le destinazioni d'uso ammesse sono: alloggio di servizio, nella misura max. del 5% della volumetria ammessa; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; scuole materne ed asili; edifici per lo sport; studi di medicina sportiva; uffici privati nella misura del 30% della volumetria ammessa.
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.
28) Nel comparto Spr ubicato in via Palermo l'edificio esistente (ex-mattatoio) può essere demolito soltanto in presenza di un progetto che consegua elevate prestazioni architettoniche; la sua approvazione è preceduta da un atto del Consiglio Comunale con il quale lo stesso si pronuncia sull'accettazione della proposta di demolizione e ricostruzione.
29) Nel comparto Spr ubicato in loc. Collestrada l'indice edificatorio è pari a 10.000 mc/ha e l'altezza

max. degli edifici è di m. 9,50

30) --

31) Nel comparto Spr posto in zona Rimbocchi è ammessa la destinazione d'uso per esercizi di ristorazione; la volumetria e l'altezza ammessa è pari a quella dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999) aumentata del 50%

32a) Nel comparto Spr posto in località S.Sisto, di fronte allo stabilimento della Perugina all'interno della rotatoria, si applicano i seguenti parametri e indici edificatori: densità territoriale massima pari a 3,00 mc/mq ed altezza massima pari a m. 22,00.

32b) Nel comparto Spr posto in località S.Sisto, di fronte allo stabilimento della Perugina all'interno della rotatoria, si applicano i seguenti parametri e indici edificatori: densità territoriale massima pari a 3,00 mc/mq ed altezza massima pari a m. 22,00.

32c) Il comparto Spr posto in località S.Sisto, di fronte allo stabilimento della Perugina all'interno della rotatoria, è disciplinato dal piano attuativo convenzionato per la porzione attuata, con una volumetria pari a mc. 65.097 ed altezza massima pari a m. 22,00. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 123 del TUNA.

34) Nel comparto Spr posto in prossimità della zona Ac.fi n. 8 in loc. Ferro di Cavallo, sono ammessi gli interventi previsti nel piano attuativo approvato e convenzionato alla data di adozione del PRG (22.03.1999).

35) Nel comparto Spr posto in loc. Fontana è ammessa una volumetria complessiva pari a mc. 40.000, con altezza max degli edifici di m. 12,50. L'attuazione degli interventi deve farsi carico di realizzare il rimboschimento delle aree limitrofe indicate in cartografia come fasce di igiene ambientale (ex CR1) ed al suo interno un percorso pedonale pubblico utile a collegare la zona IC posta a valle con le zone di completamento B poste a monte, nonché di garantire un idoneo accesso carrabile al limitrofo comparto Spr 79) laddove quest'ultimo non risulti realizzato dal sottostante comparto D2(1). Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso: esercizi alberghieri; attività ricettive extralberghiere; esercizi commerciali; servizi ricreativi e per il benessere fisico; abitazioni; tutte le destinazioni d'uso previste per le zone SG di cui all'art.140.

36) Nel comparto Spr posto in località S. Andrea delle Fratte è ammesso solo un ampliamento degli edifici esistenti nella misura del 50% del volume esistente e con la stessa altezza

37) Nel comparto Spr ubicato a Casa del Diavolo la densità territoriale max è pari a 1,5 mc/mq e l'altezza max è pari a m. 12,50

38) Nei comparti Spr ubicati a Casa del Diavolo è ammessa una volumetria pari a quella dell'edificio esistente incrementata di mc. 500 e con la stessa altezza

39) Nel comparto Spr posto lungo la sponda del Tevere in località Ponte Felcino, non è ammesso nessun incremento della volumetria esistente. Negli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere garantito il miglioramento delle condizioni di deflusso idrico

40) Nel comparto Spr previsto all'interno dello sviluppo storico n.176 relativo a Castel del Piano è consentito solo l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di mc. 500 per l'edificio destinato a centrale telefonica e mc. 500 per l'edificio destinato a circolo ricreativo – culturale.

41) Nel comparto Spr ubicato a confine con la fascia di rispetto del cimitero di Ponte della Pietra è ammessa una volumetria totale pari a mc. 25.000 ed un'altezza max. degli edifici di m. 9.50; mq. 5000 della superficie lorda complessiva disponibile è destinata a commercio non alimentare.
E', inoltre, ammessa la realizzazione di una ulteriore volumetria pari a mc. 5.000 da destinare esclusivamente ad uso depositi.

42) Nel comparto Spr ubicato all'incrocio tra via Settevalli e via dell'Acacia è ammessa una volumetria pari a mc 11.500 con un'altezza max pari a m. 7.00.

43) Nel comparto Spr ubicato all'incrocio tra via Settevalli e via Barteri è ammessa una volumetria pari a mc 11.500 con un'altezza max pari a m. 7.00, di cui mc 7.500 destinati a commercio di tipo alimentare.

44) Nel comparto Spr ubicato in adiacenza dell'Ac.fi. n. 3 è ammessa una volumetria pari a mc 4.000 con un'altezza max. degli edifici pari a m. 9.50.

45) Nel comparto Spr ubicato tra via Barteri e via Settevalli lato Ac.fi. n. 3 l'indice di edificabilità e l'altezza max. degli edifici sono, rispettivamente, pari a: 2,00 mc/mq e m. 10,00. L'area contornata con perimetro pallinato posta all'interno del comparto medesimo (part.565) non genera alcuna edificabilità per gli effetti del piano attuativo in variante relativo al comparto Spr(76).

46) Nel comparto Spr ubicato in area Settevalli tra la zona Ac.fi. n. 3 e la zona Ppr adiacente è

ammessa una volumetria pari a mc 6.000 con un'altezza max pari a m. 9,50.

47) Nel comparto Spr ubicato in loc. Costa di Prepo è ammessa una volumetria pari a mc 3.300 con un'altezza max pari a m. 9.00.

48) Nel comparto Spr posto lungo la via Settevalli (area ex Stortoni) è ammessa una volumetria pari a mc 42.500 con un'altezza max pari a m. 16.50.

49) Nel comparto Spr posto ad angolo tra via Settevalli e via S.Faustino è ammessa una volumetria pari a mc 21.000 con un'altezza max pari a m. 11.00.

50) Nel comparto Spr di via Madonna Alta posto di fronte alla sede dei VV.FF. è ammessa una volumetria pari a mc 8.500 con un'altezza max pari a m. 12.50.

51) Nel comparto Spr, in loc. S.Pietrino, posto di fronte alla zona CE(59) è ammessa una volumetria pari a mc 8.000 con un'altezza max pari a m. 9.50.

52) --------

53) Nel comparto Spr ubicato tra la via Settevalli e via Piccolpasso in adiacenza alla zona R23 è ammessa una volumetria pari a mc 6.000 con un'altezza max pari a m.7.00.

54) Nel comparto Spr ubicato in via Morettini (sede CNA) è ammessa una volumetria pari a mc. 7.600, con un'altezza max pari a m. 12,00. E' ammessa inoltre una volumetria pari mc. 900 destinata a parcheggi pubblici su piu' livelli, con corpo di fabbrica anche distinto da quello principale.

55) Nel comparto Spr ubicato in loc. S.Faustino lungo via Settevalli, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione, dentro i limiti planimetrici indicati in cartografia, di un unico edificio con volumetria complessiva pari a 10.000 mc. comprensiva di quella eventualmente non demolita, e altezza max. pari a m. 16,00.

56) Nel comparto Spr ubicato in loc. Elce, non è consentito nessun incremento della volumetria esistente; le destinazioni d'uso ammesse sono per autorimesse private e per attività artigianali, rispettivamente nella misura del 50% delle superfici esistenti; è altresì ammesso l'uso per parcheggi pubblici.

57) Nel comparto Spr ubicato in loc. Gualtarella, è ammessa la realizzazione di edifici con volumetria pari a 10.000 mc. e altezza max. pari a m. 6,00

58) Nel comparto Spr ubicato in loc. Montebello l'altezza max. degli edifici è pari a m. 18,50

59) Nei comparti Spr ubicati in loc. Colombella, Resina e Parlesca-Solfagnano, la volumetria ammessa è di 10.000 mc/ha e l'altezza max. è di m. 9,50

60) Nei comparti Spr ubicati in loc. Ponte Pattoli le volumetrie ammesse sono pari a 15.000 mc/ha e le altezze max. di 12,50 m.

61) Nel comparto Spr ubicato in loc. Ramazzano è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, rispetto a quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), di mc. 3.500, con altezza max degli edifici pari a m. 6,00; le destinazioni d'uso ammesse sono: esercizi di ristorazione; esercizi alberghieri; servizi ricreativi e per il benessere fisico.

62) Nei sottoriportati comparti Spr le volumetrie e le altezze max ammesse sono quelle degli edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PRG (22.03.1999):
- In loc. Piccione, con esercizi commerciali di media struttura nel settore alimentare e non alimentare.
- In loc. Bosco.
- In loc. S.Marco (lungo la strada).
- In loc. Pallotta.
- In loc. S.Sisto, limitrofo alla zona D1, solo per uffici privati.
- In loc. S.Martino in Colle.
- In loc. Mugnano.
- lungo la via Romana con le seguenti prescrizioni particolari: 1. nel sub-comparto ove insiste l'impianto di distribuzione di carburanti è ammessa esclusivamente l'attività esistente alla data di adozione del presente PRG (22.02.1999); 2. nel rimanente sub-comparto sono ammessi uffici privati, sedi di imprese finanziarie, servizi ricreativi e per il benessere fisico, laboratori artigianali, servizi socio-sanitari, istituti e laboratori di ricerca ed enti privati senza fine di lucro; gli interventi edilizi necessari al riuso dell'immobile esistente per l'insediamento delle attività di cui sopra sono ammessi con intervento diretto senza piano attuativo.
- In loc. Fontivegge
- In loc. Colombella

- nei pressi della E45
- In loc. Monte Malbe
- In loc. Ponte Valleceppi-Lidarno
- In loc. Madonna del Piano
- Nello svil. n. 83
- Nello svil. n. 139 con le seguenti prescrizioni particolari: è ammessa la destinazione d'uso residenziale di una porzione (piano terra) del fabbricato esistente. Al momento del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto un contributo straordinario per effetto dell'incremento di valore della parte trasformata da destinazione direzionale a destinazione residenziale. Il valore è stabilito sulla base dei criteri fissati nella D.C.C. che regolamenta l'entità del contributo straordinario per le zone Acfi.
- Nello svil. n. 160
- Nello svil. n. 170
- Nello svil. n. 200
- In loc. Montegrillo
- Nei comparti Spr ubicati nella zona di Fontivegge la volumetria ammessa è pari a quella esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999).

63) Nel comparto Spr in località Settevalli - S. Pietrino è ammesso, con interventi diretti, l'ampliamento dei singoli edifici esistenti, nel rispetto della densità fondiaria di 2,00 mc/mq e con altezze max. degli edifici pari a m. 12,50. E' altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto, mediante piano attuativo, per realizzare un organismo edilizio unitario; in questo caso la densità fondiaria ammessa è di 3,00 mc/mq. In entrambi i casi gli interventi sono eseguiti nel rispetto del limite di edificabilità fuori terra indicato in cartografia

64) Nel comparto Spr posto in via Scarlatti la volumetria e le altezze ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999). Nell'ambito delle sistemazioni esterne del comparto dovrà essere garantito l'accesso ai locali destinati a deposito del parco pubblico contiguo.

65) Nel comparto Spr posto in loc. S. Andrea delle Fratte, lungo via S. Penna, la densità territoriale e l'altezza max. degli edifici sono, rispettivamente: mc/ha 10.000 e m. 12,50; l'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune dell'area verde antistante classificata Ppu

66) Nel comparto Spr posto in loc. S. Andrea delle Fratte, lungo via S. Penna è esclusa la destinazione residenziale nel 30% della volumetria ammessa

67) Nel comparto Spr posto in località il Sardo, area di sedime di un fabbricato esistente, la volumetria e l'altezza max. dell'edificio ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999); la destinazione d'uso ammessa è per esercizi di ristorazione

68) Nel comparto Spr posto in località il Sardo la volumetria e l'altezza max. ammesse sono, rispettivamente: mc. 4.500; m. 9,50. Le destinazioni d'uso ammesse sono: esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; laboratori artigianali; esercizi commerciali nella misura max. del 20% della volumetria ammessa. L'intervento è altresì condizionato alla registrazione e trascrizione di una servitù d'uso pubblico gravante sulla limitrofa area Ppu(3)

69) Nel comparto Spr posto in località Ponte Pattoli è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'immobile esistente senza aumento della volumetria

70) Nel comparto Spr posto in località Ponte Pattoli la volumetria e l'altezza max. dell'edificio sono pari, rispettivamente, a: mc. 4.000 e m. 12,50. L'intervento edilizio deve prevedere la contestuale realizzazione del parcheggio pubblico individuato in cartografia all'interno del comparto stesso; tale area è computata per il rispetto dello standard per parcheggi pubblici connesso all'intervento di cui sopra.

71) Nel comparto Spr posto lungo via Settevalli la volumetria ammessa è pari a quella esistente, regolarmente autorizzata alla data del 28/11/2007, incrementata di mq. 1.000 per la realizzazione di un magazzino; l'altezza max. è pari a m. 13,00.
Inoltre è ammesso il cambio di destinazione d'uso della porzione dell'edificio già destinato a magazzino alla data del 28/11/2007, per attività di laboratorio. Non sono ammesse attività commerciali nel settore alimentare.

72) Nel comparto Spr posto in località Ponte della Pietra - Genna la volumetria ammessa è pari a 11.214,06 mc. e l'altezza degli edifici è di 9,50 m.

73) Nel comparto Spr posto in località Madonna Alta la volumetria e l'altezza max. ammesse sono, rispettivamente, pari a: mc. 8.000 e m. 9,50. L'attuazione dell'intervento edificatorio è connesso all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle aree classificate a Parcheggio pubblico limitrofe al comparto stesso ed al comparto Ic.

74) Nel comparto Spr posto tra via Settevalli e via Barteri sono consentiti solamente interventi agli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) art.7, comma1 della LR 1/2015; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).

75) Nel comparto Spr posto lungo via Settevalli angolo via Piccolpasso, la volumetria e l'altezza max., in caso di demolizione degli edifici esistenti, sono, rispettivamente, pari a: mc. 4.000 e m. 10,00.

76) Nel comparto Spr ubicato all'incrocio tra la via Pievaiola e la strada Corcianese la SUC totale ammessa è di mq. 8.927 max. e l'altezza max. degli edifici è di m. 8,00; è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso a concessionaria d'autoveicoli; l'attuazione dell'intervento è accompagnata dalla sistemazione a verde con messa a dimora di alberi d'alto fusto e piante arbustive di una superficie pari ad almeno il 50% del comparto, nonché della limitrofa zona classificata come fascia di igiene ambientale (ex Cr), fatta salva per quest'ultima l'ammissibilità della realizzazione dei necessari accessi veicolari al comparto stesso. Nel fascia di igiene ambientale è ammessa altresì la realizzazione di una recinzione. Nel comparto nonché nelle zone limitrofe valgono gli obblighi assunti con delib. C.C. n. 95 del 24.05.2010.

77) Nel comparto Spr posto in loc. Monte Malbe è ammesso il recupero degli edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) mediante gli interventi previsti alle lettere d) ed f) art.7, comma1 della LR 1/2015; l'altezza max. è pari a m.6,50; le aree destinate a parcheggi sono realizzate con pavimentazioni non impermeabilizzanti.

78) Nel comparto Spr posto in loc. Colombella la densità territoriale max. ammessa è pari a 7.500 mc/ha e l'altezza massima è pari a mt.9,50

79) ----

80) Nel comparto posto in loc. S.Sabina voc. Giglio è ammesso l'incremento del 30% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), con altezza pari a quelle dell'edificio esistente.

81) Nel comparto posto in loc. Pian di Massiano sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) e f) dell'art.7, comma1 della LR 1/2015 senza aumento delle superfici utili complessive e con altezza massima degli edifici di mt.6,50. Le destinazioni d'uso ammesse sono: - esercizi di ristorazione, limitatamente a mq. 700 comprensivi degli spazi per servizi ed accessori; - uffici privati; - esercizi commerciali del tipo non alimentare nel limite max di mq. 250 di superficie di vendita; - laboratori artigianali, con esclusione delle attività insalubri di 1^ e 2^ classe; - servizi per il benessere fisico, limitatamente a palestre, centri polivalenti estetici e per attività motorie; - servizi socio-sanitari, con esclusione del tipo grandi strutture sanitarie; - cliniche veterinarie e centri zoofili; - autorimesse private. Per il reperimento delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard per parcheggi e verde relativi alle attività di cui sopra, è ammesso l'uso di superfici poste nel limitrofo comparto Pcu nell'ambito degli spazi già impegnati da serre ed annessi vari.

82) Nel comparto Spr posto in loc. S.Pietrino è ammessa una volumetria pari a mc. 13.700 e altezza pari a m. 13,00. Dalle destinazioni d'uso ammesse sono esclusi gli esercizi commerciali nel settore alimentare e le abitazioni. L'intervento edificatorio deve perseguire una elevata qualità architettonica, tramite l'assunzione di forme e l'uso di materiali che conferiscono all'edificio caratteri estetici confrontabili con quelli della casa di cura (prevista nelle immediate vicinanze) il cui progetto prevede un complesso edilizio ad elevate prestazioni architettoniche e ambientali. In particolare si prescrive una copertura in piano, senza attico, con l'uso di materiali tecnologici quali lo zinco-titanio, con possibilità di inserimento di pannelli fotovoltaici; è fatto obbligo inoltre la cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree interessate dalla nuova viabilità principale (appositamente indicate in cartografia con la lettera C).

83) Nel comparto Spr posto in loc. Ponte Pattoli l'altezza max degli edifici è pari a m. 10,00.

84) Nel comparto posto in loc. Ponte San Giovanni, l'altezza max. degli edifici e la densità territoriale massima sono rispettivamente pari a: Hmax. 13,00 m. e 1,50 mc/mq. Sono esclusi esercizi commerciali nel settore alimentare. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area limitrofa destinata a viabilità già classificata Spu nel PRG, parte operativa, approvato con del. C.C. n. 83 del 24.6.2002.

85) Nel comparto Spr posto in loc. Ponte Rio è ammesso, senza piano attuativo, l'ampliamento dell'edificio esistente con incremento volumetrico pari a 600 mc e un'altezza massima di mt 4.50. Per l'accesso viario al comparto è consentito l'uso della strada esistente, ricadente in area classificata "area agricola periurbana Ep"; è fatto salvo l'obbligo del mantenimento delle alberature esistenti.

86) Nel comparto Spr posto lungo via Settevalli è previsto: - volumetria assentita con c.e. n. 1.383 del 12.09.2001; - altezza max. pari a m. 12,50; l'esclusione di esercizi commerciali nel settore alimentare; - la realizzazione di parcheggi pubblici è determinata ai sensi dell'art.174 nonché nel rispetto degli obblighi assunti con atto unilaterale di vincolo trascritto il 30.08.2001 al n. 13183 che prevede la realizzazione di n. 12 posti auto aggiuntivi.

87) Nel comparto posto lungo via Settevalli è previsto: - la SUC e l'altezza max. sono pari a quelle esistenti regolarmente autorizzate; - la limitazione per le sole attività commerciali nel settore alimentare ad esercizi di vicinato; nel caso di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di un nuovo edificio, il limite di edificabilità fuori terra riportato in cartografia ha carattere indicativo e non vincolante**.**

88) Nel comparto posto lungo via Piccolpasso la volumetria ammessa è pari a quella esistente.

89) Nel comparto posto in loc. S. Enea è ammesso un ampliamento di mc. 2.000 della volumetria dell'edificio esistente alla data del 24.06.2002, con altezza max. pari a m. 4,50; non sono ammessi esercizi commerciali nel settore alimentare.

90) Nel comparto Spr posto lungo via Pievaiola è ammessa una volumetria complessiva pari a mc. 45.000; le destinazioni d'uso consentite sono: uffici privati; pubblica amministrazione; sedi di imprese finanziarie; laboratori artigianali; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; laboratori artigianali; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; cliniche veterinarie esercizi commerciali nel settore non alimentare, nel limite complessivo di mq. 2.500 di S.V.

Le sopra elencate destinazioni sono ammesse soltanto sulla base di un progetto unitario esteso all'intero comparto che preveda interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di tutti gli immobili esistenti che, riducendo la volumetria oggi esistente nel limite suindicato, perseguano la riqualificazione architettonica dell'insediamento, l'allargamento e la parziale rettifica della strada Torrette e la riqualificazione del muro di contenimento prospiciente sulla via Pievaiola.

91) Nel comparto Spr posto in loc. S.Sisto, limitrofo alla zona D1, sono ammessi esclusivamente uffici privati, pubblica amministrazione e laboratori. L'altezza max. è pari a quella dell'edificio esistente.

92) Nel comparto Spr ubicato in loc. Molinaccio, le destinazioni d'uso ammesse sono: sedi di imprese finanziarie e uffici postali; uffici privati; esercizi di ristorazione; esercizi commerciali di vicinato, pubblica amministrazione; esercizi alberghieri e attività ricettive extralberghiere; esercizi commerciali di media struttura; servizi ricreativi e per il benessere fisico; istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili; centri espositivi e di produzione artistica; enti privati senza fini di lucro. L'indice edificatorio e l'altezza max. degli edifici sono fissati rispettivamente in 1,5 mc/mq e m. 12,50.

93) Nel comparto Spr posto in loc. Case Nuove di Ponte della Pietra, qualsiasi intervento edilizio, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati ad interventi di bonifica ambientale consistenti nella rimozione delle coperture in cemento-amianto degli immobili esistenti ed alla pavimentazione dei piazzali.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli immobili, nonché un incremento della volumetria, per max. mc. 1.800, soltanto in presenza di un progetto che persegua, oltre agli interventi di bonifica ambientale sopra indicati, la riqualificazione urbanistica e paesaggistica dell'insediamento e, tra questi, in via anticipata rispetto ai suddetti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica:

- la realizzazione di una corsia stradale complanare alla via Settevalli, avente una lunghezza pari ad almeno la metà del fronte stradale dell'insediamento, specializzata per l'ingresso e l'uscita degli automezzi dall'insediamento ed idonea alla sosta degli stessi, nonché di un marciapiede posto lungo tutto il fronte stradale, utile anche alla fermata bus;
- la messa a dimora di alberature d'alto fusto poste in duplice filare lungo gli altri tre lati della zona Spr, interessando, se necessario, le fasce esterne alla medesima zona.

Ad interventi di bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica e paesaggistico-ambientale

ultimati, è ammesso il solo insediamento di un esercizio commerciale di media struttura di vendita nel settore non alimentare.
L'altezza max. dei nuovi edifici è pari a m. 4,50.

94) Nel comparto Spr ubicato in loc. Ponte S.Giovanni, l'indice edificatorio max. è pari ad 1 mc/mq. L'intervento edilizio deve perseguire elevate prestazioni architettoniche, anche sotto il profilo del risparmio energetico e della qualificazione degli spazi aperti.

95) Nel comparto Spr ubicato in loc. Santa Sabina gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
   a) indice edificatorio max. pari a 1,5 mc/mq;
   b) altezza max. pari a m. 10,00;
   c) obbligo della contestuale realizzazione della rotatoria antistante al comparto, prevista dal PRG, a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento edilizio;
   d) perseguimento di elevate prestazioni architettoniche ed urbanistiche dell'intervento, anche sotto il profilo del risparmio energetico e della qualificazione degli spazi aperti interni al comparto.

96) Nel comparto Spr posto in località Antognolla, è ammesso con intervento diretto, l'ampliamento dell'edificio esistente per mq. 850 rispetto alla S.U.C. autorizzata alla data del 17/11/2008, con la realizzazione di un corpo seminterrato;
   destinazioni d'uso ammesse:
   - edificio esistente: uffici a supporto dell'attività del centro turistico Antognolla;
   - corpo seminterrato: altri locali a supporto dell'attività del centro turistico Antognolla (deposito merci, lavanderia, area per servizi di pulizia, spogliatoi).

   E' consentita ai sensi dell'art.88 del R.R. 2/2015, la monetizzazione degli standard pubblici previsti dall'art. 174 del TUNA (parcheggi e verde pubblici).
   Dal perimetro delle zone boscate individuate nella Tav. 2/15 di PRG, sono stabilite delle fasce di transizione non inferiori a mt. 10,00 all'interno delle quali non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione della viabilità al servizio del comparto, purchè risulti realizzata in "Macadam" e senza opere d'arte (cordoli, muretti, etc.).
   Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.).
   Il rilascio del permesso a costruire è inoltre subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiesciente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.

97) Nel comparto Spr posto in loc. Molinaccio lungo via della Valtiera, è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con una SUC pari a mq. 750. In sede di permesso di costruire dovrà essere previsto e realizzato un accesso pedonale al Tevere di tipo pubblico, un parcheggio pubblico di superficie minima mq. 650, anche utilizzando i fondi del contributo straordinario relativi al comma successivo.
   Al momento del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto un contributo straordinario per effetto dell'incremento di valore da destinazione Fd e parcheggio pubblico a destinazione Spr. Il valore è stabilito sulla base dei parametri fissati nella D.C.C. che regolamenta l'entità del contributo straordinario per le zone Acfi.

98) Nel comparto Spr posto in loc. Casa del Diavolo la volumetria e l'altezza max sono determinate sulla base dell'area già classificata B4, vigente alla data del 24.06.2002.

99) Nel comparto Spr ubicato lungo via Cortonese è ammessa una suc pari a mq. 765.
   L'attuazione del comparto dovrà avvenire tramite la realizzazione di un unico edificio, con altezza massima pari a mt. 6,50, che persegua elevate prestazioni architettoniche ed ambientali anche in relazione all'ambito di pregio in cui s'inserisce (caratterizzato dal vincolo di tutela paesaggistica, dal parco Chico Mendez e dalla stazione del minimetrò), con esclusione di destinazioni d'uso residenziali e di esercizi commerciali nel settore alimentare.
   Per la realizzazione di tale edificio è ammessa:
   - la possibilità di costruire fino al confine con la zona Fd di proprietà comunale, previa costituzione della relativa servitù;
   - la monetizzazione della dotazione territoriale e funzionale per verde, in ragione della limitrofa presenza del parco Chico Mendez.

Al fine di una ottimale integrazione dell'edificio con il parco non è ammessa la recinzione del comparto.

100) Nel comparto Spr posto in loc. Castel del Piano la volumetria e l'altezza max sono determinate sulla base dell'area già classificata B3°, vigente alla data del 24.06.2002.

101) Nel comparto Spr ubicato in loc. Sant'Andrea delle Fratte la SUC ammessa è pari a 5.000 mq e l'altezza max è pari a ml 12,50.
L'attuazione del comparto è subordinata:
1. Alla cessione gratuita al Comune della zona Ff adiacente. L'Amministrazione Comunale può in qualsiasi momento procedere all'acquisizione dell'area.
2. Alla cessione gratuita al comune della limitrofa zona Pcu(3) e alla sua sistemazione per una quota pari a quella determinata dallo standard del verde previsto per legge, allo scopo di avviare coltivazioni ortifere di cui all'art.34.
3. Alla progettazione e realizzazione del tratto di strada di PRG delimitato con tratteggio che va da Via Giuseppe Piermarini al comparto stesso; oneri di acquisizione/esproprio del terreno, sono a totale carico del soggetto attuatore, previa procedura espropriativa condotta a cura della P.A.
Le opere relative al punto 2 e 3 sono da eseguire anteriormente al rilascio della prima agibilità.
La zona Pcu(3) é ceduta gratuitamente al comune ed assolve alla dotazione dello standard del verde.

102) Nel comparto Spr posto in loc. Pianello la volumetria e l'altezza max sono determinate sulla base dell'area già classificata C3, vigente alla data del 24.06.2002.

103) Nel comparto Spr posto in loc. S.Martino in Campo la SUC ammessa è pari a 300 mq. e l'altezza max pari a m. 4,50; l'attuazione degli interventi è subordinata alla sistemazione delle aree censite al catasto con le part.lle 780 e 1345 con interventi migliorativi (creazione di un percorso pedonale da connettersi con la part.lla 1515, panchine, ecc.) da concordare con l'U.O. Aree Verdi.

104) Nel comparto Spr posto in loc. Pianello la SUC ammessa è pari a 224 mq. e l'altezza max pari a m. 6,50; l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune, di concerto con la proprietà limitrofa (partt. n. 160 e 169), dell'area perimetrata con limite pallinato, di larghezza pari a 5 m. (part. n.168) + 5 m. (part.lle n. 160 e 169).

105) Nel comparto Spr posto in località Pian di Massiano è ammessa una SUC massima di 4652 mq con superficie massima destinata alla vendita di mq. 2300 ed altezza massima degli edifici di m.12, con esclusione della destinazione di tipo residenziale.

106) Nel comparto Spr ubicato in loc. San 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.

107) Nel comparto Spr ubicato in loc. P.S.Giovanni è prevista la realizzazione di un percorso pedonale ed impianto tecnologico correlato (ascensore) di cui al progetto d'opera pubblica per il miglioramento dell'accessibilità alla stazione di P.S.Giovanni nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA).

CAPO VI - ATTIVITA' COMMERCIALI

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.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

1. Nel comparto IC ubicato in loc. Collestrada, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999).
2. Nel comparto IC ubicato in loc.Olmo, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999).
3. Nel comparto IC ubicato in loc.Ponte S. Giovanni centro, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999).
4. Nel comparto IC ubicato in loc.Ponte S. Giovanni ovest, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999).
5. Nel comparto IC ubicato in corrispondenza del nodo viario via Settevalli - via Dottori, sono ammesse le sottoriportate destinazioni d'uso.
   - Insediamenti commerciali, di tipo alimentare e non alimentare, organizzati in un centro commerciale, con una superficie di vendita max. di mq. 7.150;
   - Laboratori artigianali, integrabili con le attività di cui al punto precedente;
   - Attività direzionali;
   - Esercizi di ristorazione;
   - Servizi ricreativi e per il benessere fisico;
   - Depositi;
   - Parcheggi.

   La volumetria e le altezze ammesse sono quelle definite dalla previgente normativa di attuazione approvata con atto C.C. n. 83 del 24.06.02.
   L'intervento deve farsi carico della realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:
   a. nuova viabilità di PRG posta ai margini del comparto IC5 (via Settevalli, via Fiesole, via Chiusi e il nuovo tratto di strada tra via Chiusi e Via Settevalli);
   b. rotatoria prevista dal PRG tra via Settevalli, via G. Dottori e il cimitero di Ponte della Pietra;
   c. zona Fa(5) posta all'interno della rotatoria di cui al punto 2, nei termini e con le modalità previste nella prescrizione particolare riportata all'art.164, con esclusione dell'attuazione della sottozona "S" e degli obblighi ad essa connessi;
   d. sovrappasso pedonale su via Settevalli, zona Ff, di collegamento tra il comparto IC5 e l'area Fa(5).

   Le opere di cui al punto a. e b. sono eseguite anteriormente all'avvio dell'attività commerciale, mentre le opere di cui ai punti c. e d., autorizzate contestualmente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, per l'incremento della superficie di vendita, devono essere completati entro 12 mesi. A garanzia dell'esecuzione di dette opere è stipulata idonea polizza fidejussoria.
   Gli interventi di cui ai precedenti punti b, c e d si configurano quali opere sostitutive, ai sensi dell'art.88 del R.R. 2/2015, di una quota di parcheggi pubblici connessi all'intervento pari a n. 600 posti auto. Qualora gli oneri connessi alla realizzazione di dette opere risultassero inferiori a quanto

stabilito dall'A.C. per il calcolo della monetizzazione dei parcheggi, la eventuale differenza dovrà essere versata a titolo di conguaglio.

6. Nel comparto IC ubicato ubicato in località Olmo è ammessa la realizzazione del polo commerciale denominato "Villaggio della forma Oxylane - Decathlon", con edifici aventi una suc complessiva di mq 14.994 - di cui mq 11.618 adibiti a superficie di vendita - e la sistemazione di un'area attrezzata a parco, con superficie minima di mq. 45.000 comprendente anche l'area boscata di proprietà, in conformità al progetto relativo all'istanza SUAP prot. n. 0234743 del 16/12/2010 e successive integrazioni, approvato ai sensi dell'art. 18 bis della l.r. n. 24/1999.
   Prescrizioni attuative:
   - tutti gli oneri connessi alla prevista contestuale realizzazione delle opere viarie esterne al comparto, oltre ai costi di acquisizione delle relative aree, sono a carico del soggetto attuatore;
   - l'altezza massima degli edifici è di mt. 11;
   - dovranno essere rispettate tutte le condizioni e le prescrizioni contenute nella determinazione dirigenziale n. 78 del 27/6/2014 dell'"U.O. Ambiente e Protezione Civile" del Comune (verifica di assoggettabilità a V.A.S.), nelle determinazioni dirigenziali n. 9154 del 10/11/2014 e n. 680 del 17/02/2015 del "Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale" della Regione (verifica di assoggettabilità a V.I.A.) e nella nota prot. n. 0101926 del 12/06/2015 dell'"Area Risorse Ambientali - Smart City e Innovazione" del Comune.

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 ammessa 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 per grandi strutture di vendita", approvato con D.C.C. n°58/2019.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

1. Nel comparto Ic ubicato in loc. Ferro di Cavallo, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999).
2. Nel comparto Ic ubicato in loc. Balanzano, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999).
3. Nel comparto Ic ubicato in via Cortonese, sono ammesse attività commerciali nel settore non alimentare, previa demolizione dell'edificio ex-produttivo prospiciente lungo la via Cortonese e costruzione di un edificio con due piani fuori terra, di pari superficie utile complessiva, ubicato all'interno dell'allineamento indicato in cartografia. L'intervento deve prevedere l'adeguamento della sezione stradale alla dimensione maggiore della via che confina con il comparto.
4. Nel comparto Ic ubicato in loc. Ferro di Cavallo tra la linea ferrata e la strada Cortonese sono ammesse attività commerciali nel settore alimentare e non alimentare nei limiti di mq. 600 di superficie di vendita per ognuno dei due settori merceologici; è prevista la demolizione delle serre poste in prossimità del cavalcavia ferroviario e la ricostruzione di un edificio, avente le stesse superfici, nel lato opposto dell'edificio che viene mantenuto; l'intervento è accompagnato dalla cessione - a titolo gratuito - dell'area adiacente al comparto Ic, ricadente nel perimetro pallinato, destinata a viabilità.
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.

6. Nel comparto Ic posto in loc. Madonna Alta sono ammesse attività commerciali, nel settore alimentare e non alimentare; la volumetria e le altezze ammesse sono quelle degli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).
7. Nel comparto Ic ubicato in loc. Ponte d'Oddi – Montegrillo sono ammesse attività commerciali nel settore alimentare e non alimentare; la volumetria e l'altezza max degli edifici sono quelle degli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).
8. Nel comparto Ic posto in loc. Piccione la volumetria ammessa è pari a mc. 3.500.
9. Nel comparto Ic posto in loc. Ponte Pattoli la volumetria ammessa è pari a mc. 8.500 e l'altezza max. è di m. 12,50.
10. Nel comparto Ic posto in loc. Colombella la volumetria e l'altezza max. ammesse sono quelle dell'edificio esistente.

ART. 144 INSEDIAMENTO DI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO

L'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammesso in tutte le zone ove è espressamente indicato ed ove sono genericamente previsti esercizi commerciali. Gli standard urbanistici per l'insediamento degli esercizi di cui sopra sono determinati ai sensi dell'art.87 del RR 2/2015.

CAPO VII - ATTIVITA' RICETTIVE

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:

Nei sotto riportati comparti sono ammesse le volumetrie e altezze già realizzate, ovvero quelle assentite con concessione edilizia o previste in piani attuativi approvati alla data di adozione del PRG (22.03.1999):

1. comparto Ir lungo la via Eugubina in loc. Monteluce.
2. comparto Ir in adiacenza della zona At.CS di Monteluce.
3. comparto Ir ubicato in loc. Pallotta.
4. comparto Ir in via Fasani.
5. comparto Ir ubicato in loc. Montebello.
6. comparto Ir ubicato in adiacenza allo svincolo della E45 per Ponte S.Giovanni.
7. comparto Ir ubicato in loc. Ponte S.Giovanni svincolo E45 direzione via Adriatica.
8. comparto Ir ubicato in loc. Ponte S.Giovanni, in adiacenza del Pastificio.
9. comparto Ir ubicato lungo la strada dei Cappuccini.
10. comparto Ir ubicato in loc. Civitella Benazzone.

Nei sottoriportati comparti sono ammessi ampliamenti delle attività ricettive esistenti, alla data di adozione del PRG (22.03.1999):

11. Nel comparto Ir ubicato in Via Campo di Marte rispetto all'edificio esistente regolarmente autorizzato alla data del 09/12/2009 in cui è stata approvata la D.C.C. n. 88 relativa all'istanza SUAP n. 07/2008, è ammessa la tamponatura del piano pilotis posto al piano primo (rispetto a Via Campo di Marte) per una superficie pari a mq. 852; l'altezza massima è pari a quella dell'edificio esistente.
    E' consentita la monetizzazione dello standard relativo al verde di cui all'art. 174 del TUNA.
12. Nel comparto Ir sito in loc. Passo dell'Acqua possono essere realizzati nuovi edifici per una cubatura massima pari a 7.500 mc, e con altezze massime non superiori a quelle degli edifici esistenti. Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - Dalla sponda del fiume Tevere dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di 30 m.;
    - i nuovi edifici dovranno essere ubicati in modo tale da non interessare le zone alberate ricadenti nell'area ed essere altresì realizzati, rispetto ai volumi esistenti, nella parte opposta al fiume, in ogni caso il più lontano possibile dal ciglio della sponda del fiume Tevere;
    - nelle nuove edificazioni non dovranno essere presenti piani interrati e semi-interrati ad uso abitativo e/o alberghiero, ed il primo piano abitativo calpestabile dovrà essere impostato a quota 206,5 m. s.l.m. o superiore.
13. Nel comparto Ir posto in loc. Pallotta-Murelli è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio per una volumetria massima di mc. 6.000 ed altezza massima non superiore a ml. 7,50; l'accesso dalla via Tuderte non dovrà comportare l'abbattimento di alcun albero di tiglio facente parte del filare che costeggia la suddetta via".
14. Nel comparto Ir posto lungo la strada statale Eugubina in loc. Piccione, è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, rispetto a quella esistente alla data di adozione del PRG (22.03.1999), pari a mc. 3.500; l'altezza max del nuovo edificio è pari a m. 6,50.
15. Nel comparto Ir ubicato in loc. Balanzano è ammesso un incremento volumetrico dell'edificio esistente, pari a mc. 700, finalizzato al completamento del piano terzo. Oltre a quelle previste in via generale dalla presente normativa, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: case albergo (case per anziani con o senza assistenza sanitaria), R.S.A. e case protette.
16. Nel comparto Ir ubicato in loc. Rabatta, lungo la strada comunale Cenerente - Forcella di Monte Tezio, è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 20% della volumetria regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) e nel rispetto delle altezze max. già realizzate.
17. Nel comparto Ir sito in loc. Loggi - strada del Brozzo possono essere realizzati nuovi edifici per una cubatura aggiuntiva pari a mc. 4.000; l'altezza max. è pari a m. 6,50.
18. Nel comparto Ir ubicato in loc. Ponte Valleceppi è ammessa una volumetria max. comprensiva di quella esistente, pari a mc. 16.000; l'altezza max. è pari a m. 7,50.
19. Nel comparto Ir ubicato in loc. Ponte San Giovanni ove è ubicato l'Hotel Tevere è ammesso un ampliamento pari a mc. 30 della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).
20. Nel comparto Ir ubicato lungo la strada Trasimeno ovest è ammesso un incremento della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) pari a mc. 3.000 con altezza masima pari a quelle degli edifici esistenti.

Nei sottoriportati comparti è ammesso il recupero di edifici esistenti, nonché, ove esplicitamente indicato, l'ampliamento con nuove volumetrie; in quest'ultimo caso gli interventi devono essere realizzati con tipologie edilizie e materiali che si armonizzano con gli edifici oggetto di recupero:

21. Nel comparto Ir ubicato in loc. Boneggio, è consentita la demolizione degli annessi agricoli esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con volumetria max pari a 7.500 mc. e con altezze pari a m. 6,50.
22. Nel comparto Ir ubicato all'interno della zona Fd di via Cortonese, il complesso rurale denominato "Monte Taurina" è destinato alla realizzazione di un ostello della gioventù;
    è ammessa la demolizione delle stalle esistenti per l'ampliamento dell'edificio centrale, che deve essere oggetto di ineterventi di restauro e ristrutturazione interna; la volumetria max complessiva è pari a mc. 7.000 e l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica deve essere inferiore a quella del corpo di

fabbrica da mantenere.

23. Gli edifici del complesso immobiliare Ir sito in loc. Mandoleto, ad esclusione dell'edificio rurale principale che può essere oggetto di soli interventi di restauro, consolidamento e ristrutturazione interna, possono essere demoliti e la loro volumetria utilizzata per la realizzazione di un nuovo edificio ubicato nelle immediate vicinanze dell'edificio rurale esistente, avente altezza max. non superiore a quest'ultimo e caratteristiche architettoniche tendendi a realizzare un unico complesso armonico.
24. Nel comparto Ir posto in loc. Mandoleto (Castello dell'Oca) l'attività ricettiva è ammessa esclusivamente negli edifici esistenti regolarmente autorizzati.
25. Nell'area Ir ove insiste l'ex-complesso agricolo dell'Oscano, in loc. Cenerente, nel suddetto edificio rurale è possibile realizzare esclusivamente interventi di restauro e di ristrutturazione interna e, nelle immediate vicinanze di questo, nuovi edifici, aventi le stesse altezze e caratteristiche tipologiche di quello esistente, con una volumetria pari a 4.000 mc. Inoltre debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - dal confine catastale del Torrente Oscano e degli altri fossi demaniali presenti nell'area dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di 10 m.;
    - i nuovi interventi edificatori, inoltre, dovranno essere impostati con una differenza di quota di almeno 10 m. rispetto al ciglio della sponda della corrispondente sezione sul Torrente Oscano;
    - dovranno essere eseguite verifiche di stabilità per tutti gli interventi esecutivi che andranno ad incidere su aree non pianeggianti mediante scavi o riporti.
26. Nell'area Ir posta in loc. Balanzano gli edifici esistenti possono essere ristrutturati o sostituiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - l'edificio principale dovrà essere conservato; sono consentiti esclusivamente la ristrutturazione interna nonchè modesti aumenti di quota della copertura per le sole esigenze connesse al rispetto del regolamento edilizio;
    - gli annessi agricoli esistenti possono essere demoliti e ricostruiti, con la stessa volumetria; vanno fatte salve le fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie.
27. Negli edifici del complesso immobiliare Ir di Montescosso in loc. Ponte Felcino sono ammessi interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1, dell'art.7 della L.R. 1/2015.
28. Nell'area Ir posta in loc. Ramazzano è ammesso un incremento della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) pari a mc. 3.000; l'intervento deve tendere a valorizzare l'edificio padronale esistente nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche.
29. Nell'area Ir sita in loc. Volumni a Ponte San Giovanni possono essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - il silos in mattoni dovrà essere recuperato mantenendo inalterato il suo aspetto attuale, salvo l'apertura di idonee finestrature e l'eliminazione di aggiunte ritenute degradanti; è consentita la completa ristrutturazione interna;
    - gli altri edifici ed i capannoni esistenti possono essere demoliti e in loro sostituzione realizzati nuovi corpi di fabbrica con una volumetria pari a mc. 15.000, tre piani fuori terra ed altezza massima non superiore a m. 10,00;
    - gli interventi sono subordinati alla preventiva bonifica dei dissesti idrogeologici in atto;
    - nell'area interna al comparto posta a monte della linea tratteggiata indicata in cartografia è fatto obbligo del mantenimento dello stato naturale dei luoghi, della sua morfologia e delle alberature.
30. Nella zona Ir ubicata in loc. Palazzaccia di Parlesca è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con altezze max pari a m. 6,50 e con volumetria complessiva di 12.000mc, comprensiva degli edifici esistenti.
31. Nelle zone Ir ubicate in loc. Palazzaccia di Parlesca sono ammessi complessivi 8.000mc comprensivi degli edifici esistenti, articolati in due nuclei da 4.000mc ciascuno.
32. Nell'area Ir posta in loc. Casciolano a Ponte Valleceppi gli edifici esistenti possono essere ristrutturati o sostituiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - l'edificio principale dovrà essere conservato; per lo stesso sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e di ristrutturazione interna;
    - gli annessi agricoli possono essere demoliti e ricostruiti; è ammesso l'utilizzo della loro volumetria per realizzare un ampliamento dell'edificio principale che non interessi il fronte strada

(prospettante sulla E45);
- l'altezza massima dei nuovi corpi di fabbrica non potrà superare quella dell'edificio principale esistente.
- Inoltre, in ampliamento dell'edificio principale possono essere realizzati nuovi corpi di fabbrica sul fronte retrostante alla strada E45, fino al raggiungimento di una volumetria max. di 6.000 mc. comprensiva dei volumi esistenti, con altezza max dei nuovi edifici pari a quella dell'edificio principale da conservare.

33. Nell'area Ir sita in loc. Ponte della Pietra nell'edificio ex-colonico sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento nel limite max di 3.000 mc., comprensivo dei volumi esistenti, con limite di altezza pari a 6,50;
34. Nella zona Ir posta in loc. S. Pietrino è ammessa la realizzazione di nuova volumetria nel limite max. di mc. 3.000 comprensiva degli edifici esistenti, con H max. pari a m. 6,50 e con le caratteristiche di cui all'art.113. Gli edifici colonici esistenti, compresi gli annessi, devono essere recuperati.
35. Nella zona Ir ubicata in loc. Madonna Alta, lungo la strada S.Pietrino, gli edifici esistenti possono essere ristrutturati; deve essere assicurata, all'interno del comparto, la disponibilità di posti auto prescritta dalle vigenti normative; l'altezza massima degli edifici è pari a m. 15,00.
36. Nel comparto Ir ubicato lungo la strada vicinale dell'Olmo la volumetria ammessa è pari a quella esistente, regolarmente autorizzata alla data del 17/07/2008, incrementata della superficie di mq. 1.225 con altezza massima pari a mt. 6,10.
37. Nei due comparti Ir ubicati in loc. S.Cristina – Coltavolino, gli edifici rurali esistenti, denominati Galeto e Capuzzola, possono essere recuperati senza aumento di volumetria.
38. Nel comparto Ir ubicato lungo la strada vicinale del Trebbio, in loc. Pila, previa demolizione della stalla e del fienile, è consentito, nello stesso sito, la realizzazione di un nuovo edificio per una volumetria max pari a mc. 7.100 e con altezza massima di m. 6.50. La tipologia ed i materiali adottati dovranno armonizzarsi all'edificio residenziale colonico esistente.
39. Nel comparto Ir ubicato in loc. Fontignano, è ammessa la realizzazione di nuova volumetria nel limite max di mc. 3.000, con altezza max pari a m. 6,50 e con le caratteristiche di cui all'art.113.
40. Nel comparto Ir ubicato in prossimità dell'Abbazia di Montelabate è ammessa, previo recupero degli edifici esistenti, la loro integrazione con nuovi edifici, aventi le caratteristiche di cui all'art.113, con una volumetria aggiuntiva pari a mc.5.000 con altezze max di m. 9,50.
41. Nel comparto Ir ubicato in loc. S. Fortunato della Collina, lungo la strada vicinale S.Giovanni, è consentita la realizzazione di edifici aventi altezza massima pari a m. 6,50 e con indice edificatorio complessivo pari a 10.000 mc/ha comprendente il recupero della volumetria del capannone esistente; le parti di terreno interessate da macchie a bosco non possono essere oggetto di edificazione. L'annesso agricolo deve essere conservato.
42. Nel comparto Ir ubicato in loc. Castel del Piano è ammessa la demolizione dei manufatti esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici con volumetria pari a quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) incrementata del 10%, altezze max. pari a m. 6,50 e le caratteristiche costruttive prescritte per le zone BA di cui all'art.113.
    Per detto comparto è altresì ammessa la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della volumetria ammissibile. Al momento del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto un contributo straordinario per effetto dell'incremento di valore della parte trasformata da destinazione ricettiva a destinazione residenziale. Il valore è stabilito sulla base dei criteri fissati nella D.C.C. che regolamenta l'entità del contributo straordinario per le zone Acfi.
43. Nel comparto Ir ubicato nei pressi della loc. S.Egidio sono ammessi i seguenti interventi:
    a) la demolizione dell'annesso esistenti e l'utilizzo della 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.
44. Nel comparto Ir ubicato in loc. Ponte Felcino – Pieve S. Sebastiano è ammessa la ristrutturazione urbanistica dei manufatti esistenti privi di valore tipologico per la realizzazione di un corpo di fabbrica avente la medesima altezza di quella dell'edificio principale esistente ove sono ammessi interventi di restauro e/o di ristrutturazione edilizia, interventi questi ultimi da estendere agli annessi con valore tipologico; è altresì ammessa una volumetria aggiuntiva pari a mc. 3.700 per la realizzazione di uno o più edifici, aventi altezza max. pari a m. 6,50, da ubicare nel rispetto delle alberature esistenti.
45. Nel comparto Ir ubicato in loc. Pieve Pagliaccia è ammessa la ristrutturazione urbanistica dei

manufatti esistenti, con esclusione di quello classificato tra i beni individui, nonché una volumetria aggiuntiva pari a mc. 2.000; per la realizzazione dei nuovi edifici l'altezza max. è fissata in m. 6,50 ed è prescritto il rispetto delle modalità costruttive previste all'art.113.

46. Nel comparto Ir ubicato in loc. Piccione – voc. Spaterna è ammessa una volumetria aggiuntiva, rispetto a quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), di mc. 5.000 comprensivi dell'incremento del 30% della volumetria dell'edificio di interesse tipologico previsto all'art.69; l'altezza max è pari a m. 6,50; l'intervento è subordinato all'adeguamento dell'incrocio viario con la strada provinciale da eseguirsi a cura del soggetto attuatore.
47. Nel comparto Ir ubicato in loc. Toppo Fontanelle è ammesso un ampliamento pari a mq. 450, rispetto all'edificio esistente regolarmante autorizzato alla data del 18/03/2009; altezza max. pari a m. 6,50.
48. Nel comparto Ir ubicato in loc. Ponte San Giovanni all'interno dello svil. n. 153, è ammesso l'ampliamento e/o la sopraelevazione degli edifici esistenti con una volumetria aggiuntiva di mc. 3.000 e con il limite di altezza max. pari a m. 12,50; contestualmente all'intervento deve essere attuata la previsione del parcheggio pubblico posto in adiacenza.

Nei sottoriportati comparti sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione:

49. Nel comparto Ir ubicato in via R. d'Andreotto è ammessa una volumetria pari a mc. 12.500 con altezza max. di m. 22,00. E' fatto obbligo di reperire gli spazi per parcheggi pubblici, necessari per garantire lo standard di legge, nell'area indicata in cartografia;
50. Nella zona Ir posta in loc. Collestrada posta a monte della superstrada Perugia-Foligno e della linea ferroviaria, la volumetria max. è pari a 10.000 mc. e l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50
51. Nella zona Ir ubicata in loc. Ferro di Cavallo è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max. pari a mc. 11.500. L'altezza max. dell'edificio è determinata dalla quota del crinale posto verso il Centro Storico della città in modo da risultare nascosto alle viste da questo e comunque tale da non superare m.7,50 a valle.
52. Nella zona Ir situata in loc. S.Andrea delle Fratte lungo la via Soriano, è ammessa, previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune che obbliga il soggetto attuatore alla contestuale realizzazione anche con impianti sportivi e secondo le modalità previste all'art.172 dell'area limitrofa classificata a parco pubblico Ppu, la realizzazione di un edificio con volumetria max. di 9.000 mc. e con altezza max. pari a m. 12,50.
    Per detto comparto è altresì ammessa la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della volumetria ammissibile. Al momento del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto un contributo straordinario per effetto dell'incremento di valore della parte trasformata da destinazione ricettiva a destinazione residenziale. Il valore è stabilito sulla base dei criteri fissati nella D.C.C. che regolamenta l'entità del contributo straordinario per le zone Acfi.
53. Nella zona Ir di Madonna del Piano lungo la strada dei Loggi, è ammessa la realizzazione di un edificio con una volumetria max. di 4.000 mc. e altezza pari a m. 6,50.
54. Nella zona Ir sita in loc. Piccione è ammessa la realizzazione di un edificio con una volumetria max. di 2.900 mc. e altezza pari a m. 6,50.
55. Nella zona Ir ubicata in loc. Gualtarella in corrispondenza dello svincolo al raccordo all'autosole per Centova-Madonna Alta, la volumetria e l'altezza massime consentite sono rispettivamente pari a mc. 15.000 e m. 9,50.
56. Nella zona Ir sita in loc. S.Egidio è ammessa la realizzazione di un edificio con una volumetria max. di 4.000 mc. e altezza pari a m. 6,50.
57. Nella zona Ir ubicata in loc. S. Sabina è ammessa una volumetria complessiva pari a mc. 8.000; di tale volumetria una quota pari a max 1.500 mc. può essere utilizzata per realizzare servizi aggiuntivi per le attività sportive esercitate nella limitrofa zona Fe; l'altezza max. è in ogni caso pari a m. 6,50.
58. Nel comparto Ir sito in loc. Antognolla, è ammessa:
    - La realizzazione di un nuovo insediamento destinato ad esercizio alberghiero di cui all'art.16 della l.r.13/2013, costituito da unità ricettive per una S.U.C. complessiva di mq.6.850; h.6,50m calcolata per ogni singolo corpo di fabbrica successivamente alle sistemazioni esterne definitive; alcuni elementi architettonici caratterizzanti l'intervento quali torri ed elementi similari possono raggiungere l'altezza max di mt. 9,00;

- l'ampliamento dell'edificio esistente assentito con piano attuativo approvato dal C.C. con atto n.107 del 09/06/2008 nel limite max di mq.9.990 di S.U.C., comprensiva dell'esistente, per la realizzazione del centro servizi polivalente funzionale all'esercizio alberghiero di cui al punto precedente e al nucleo storico di cui alla svil. n° 19 (reception, magazzini, locali di deposito, ecc.), nonché di un centro benessere, di un centro congressi e di un ristorante-bar.

Modalità attuative

La disciplina degli interventi è contenuta in un unico piano attuativo nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche ed ambientali del luogo con il decreto di vincolo di cui all'art. 136 del d. lgs. 42/04.
E' consentita ai sensi dell'art.88 del R.R. 2/2015, la monetizzazione degli standard pubblici previsti dall'art.174 del TUNA (parcheggi e verde pubblici); la quota non monetizzata è localizzata nell'area P6 ricadente all'interno dell'impianto golfistico.
I parcheggi privati sono localizzati nell'area P6 ricadente all'interno dell'impianto golfistico.
Dal perimetro delle zone boscate individuate nella Tav. 2/15 di PRG, sono stabilite delle fasce di transizione non inferiori a mt. 10,00 all'interno delle quali non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione della viabilità al servizio del comparto, purchè risulti realizzata in "Macadam" e senza opere d'arte (cordoli, muretti, etc.).
Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.).

ART. 146 CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

Fermo restando quanto stabilito all'art.145, è ammesso, previa verifica della dotazione degli standard urbanistici di cui all'articolo 174, l'esercizio dell'attività extralberghiera denominata case e appartamenti per vacanze gestita in forma imprenditoriale di cui alla LR 8/2017, negli edifici destinati a residenza ricadenti negli insediamenti di cui al Titolo I della Parte Terza. La suddetta facoltà è ammessa soltanto laddove tutte le unità immobiliari residenziali presenti, o ammesse, nel medesimo edificio vengono utilizzate a case e appartamenti per vacanze. Nelle zone A la facoltà di ospitare tali attività è estesa a tutti gli edifici comunque destinati, anche laddove non tutte le unità immobiliari residenziali dello stesso edificio vengano utilizzate a case e appartamenti per vacanze.

ART. 147 INSEDIAMENTI RICETTIVI ALL'ARIA APERTA IRC, IRV

Le zone destinate per insediamenti ricettivi all'aria aperta, di cui alla LR 13/2013 sono distinte nella Cartografia di piano parte operativa in:

- aree per campeggi, identificate con le lettere IRC;
- aree per villaggi turistici, identificate con le lettere IRV.

Nelle zone IRC, la volumetria ammessa è quella strettamente necessaria a realizzare le strutture indicate dalla legge regionale per l'ottenimento della relativa classificazione e comunque non superiore all'indice di 0,125 mc**/**mq .
Nelle aree IRV le volumetrie ammesse sono indicate nelle disposizioni particolari.
L'attuazione degli interventi avverrà mediante formazione di piano attuativo fatto salvo quanto disposto dall'art. 102 del RR 2/2015.
In tutti i casi è prescritta la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- non sono consentiti movimenti di terra che modifichino significativamente la morfologia naturale dei luoghi alterando le condizioni di deflusso idrico superficiale e l'aspetto paesaggistico complessivo dei luoghi, ad esclusione di quelli strettamente necessari per la realizzazione degli edifici;
- per i fabbisogni irrigui devono essere realizzati appositi sistemi di raccolta delle acque meteoriche;

Disposizioni particolari

1) Nella zona IRC in loc. Coltavolino, è prescritta l'assoluta salvaguardia delle alberature esistenti.
2) Nella zona IRV in loc. S.Cristina è ammessa la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 5000, con altezza max. degli edifici pari a m. 6,50, per la realizzazione di un villaggio bioecologico a basso impatto ambientale e ad alto contenuto energetico, integrato funzionalmente con l'insediamento ricettivo ammesso negli immobili esistenti denominati Galeto e Capuzzola.

La volumetria consentita dovrà essere ubicata al di fuori della fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Il progetto o il piano dovranno essere sottoposti alla disciplina prevista per i Siti di Interesse Comunitario (SIC).

3) Nella zona IRV in loc. Colle Umberto la densità territoriale max. ammessa per la realizzazione di bungalows, anche vincolati saldamente al suolo, nonché per tutti i servizi propri dei villaggi turistici, è pari a 2.000 mc/ha; l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50.
4) Nella zona IRV in loc. Piscille gli interventi di seguito ammessi, possono essere assentiti solo dopo l'esecuzione d'interventi di consolidamento, eseguiti in ottemprenaza a quanto disposto dalla norma vigente in materia di stabilità delle terre (D.M 11/03/88).
   I manufatti edilizi, unitamente agli edifici per servizi, ricezione, ecc. non potranno avere una volumetria complessiva superiore a 2000 mc./ha, dovranno essere realizzati con tipologie corrispondenti a quelle dominanti e tradizionali della zona, con altezza massima non superiore a m. 3,50 in gronda e la relativa autorizzazione potrà essere rilasciata soltanto dopo che saranno state realizzate tutte le altre strutture della area ricettiva. E' previsto l'obbligo di mantenere una fascia di rispetto di 40 m. dal ciglio del raccordo autostradale.
5) Nella zona IRV in loc. Olmo la densità territoriale max. ammessa per la realizzazione di bungalows anche vincolati saldamente al suolo, nonché per tutti i servizi propri dei villaggi turistici, è pari a 2.000 mc/ha; l'altezza max delle costruzioni è pari a m. 6,50.

ART. 148 AREE PER SOSTA ATTREZZATA Sa

Nelle aree indicate in cartografia con le lettere Sa è consentita la realizzazione di aree per la sosta di veicoli e, nel limite di densità territoriale pari a 1,00 mc/mq, di edifici destinati ai seguenti servizi:

- esercizi di ristorazione, con superficie lorda di calpestio max. pari a mq. 500, esclusi locali accessori quali cucina e dispensa;
- esercizi alberghieri;
- esercizi commerciali, con superficie lorda di calpestio max. pari a mq. 500;
- punti di informazione turistica.
- Per l'insediamento delle suddette attività dovranno essere garantiti gli standard di parcheggio e di verde, previsti all'art.174.

Sono inoltre ammessi attività artigianali e commerciali per il lavaggio, la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli.
Gli interventi edilizi sono autorizzati, anche per stralci, previa approvazione di un progetto di sistemazione unitaria dell'area in cui è prevista la compresenza di tutti i servizi di cui sopra, nonché il reperimento degli standard richiesti, nonché la sistemazione a verde, con alberature di alto fusto, delle superfici destinate a parcheggio.

Disposizioni particolari:

1) Nell'area Sa in località Resina, oltre ai servizi ed attività ammessi in via generale dal presente articolo, è consentita una ulteriore superficie per esercizi commerciali con indice di densità territoriale pari a 0,5 mc/mq.

CAPO VIII - AREE PER ATTIVITA' E PER SERVIZI

ART. 149 CLASSIFICAZIONI E DEFINIZIONI

Le aree per attività sono le parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e commerciale e sono individuate sulla base degli indirizzi dell'art. 26 del presente Tuna con il simbolo D seguito da un numero che le contraddistingue in relazione alle capacità edificatorie ed alle modalità attuative. In tali aree, ad eccezione delle zone D7, D8, D9, D10, sulla base di quanto prescritto dall'art. 95, comma 6, della L.R.1/2015, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo nonché per servizi di cui all'art. 7, comma 1 della L.R. 1/2015.

In sintesi le zone di cui al presente capo sono cosi classificate:
D1 : zone per attivita' (art.150)
D2 : zone per attività di completamento (art.151)
D3 : zone per attività di sviluppo (art.152)
D4 : zone per attività a basso indice di edificabilità (art.153)
D5 : zone per attività (art.154)
D6 : zone per attività (art.155)
D7 : zone per la lavorazione di inerti e per attività estrattive connesse (art.156)
D8 : zone per allevamenti industriali (art.157)
D9 : zone di promozione di industrie agro-alimentari (art.158)
D10: zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo (art.159)
Ds : aree destinate ai centri di servizi (art.160)

Sono, inoltre, classificati come zone Dn i comparti disciplinati da piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla legge n. 865 del 22.10.1971, adottati ed approvati dopo l'entrata in vigore della LR n. 31/97 (art.121).

Le zone per attività produttive a rischio di incidente rilevante, fermo restando quanto previsto dal D.M. 9 maggio 2001, sono disciplinate all'art.27.
L'insediamento, ove previsto, delle attività produttive, industriali ed artigianali, classificabili insalubri di 1^ classe, ai sensi del D.M 5 settembre 1994, è ammesso nei limiti e con le modalità previste dal T.U. delle leggi sanitarie (Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265) e dalle relative normative di riferimento.

Disposizioni progettuali
1. Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati rappresentando adeguatamente il contesto circostante dalle visuali più significative.
   Particolare cura dovrà essere riservata all'inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi siti in ambito agricolo e/o nei margini urbani.
2. I colori dei rivestimenti dei manufatti per attività produttive di beni e servizi, posti ai margini urbani dovranno essere sulle scale delle terre e comunque rapportarsi adeguatamente con il contesto rurale circostante.
3. Particolare attenzione, supportata da adeguate documentazioni grafiche, dovrà essere posta alle coperture degli edifici per attività produttive di beni e servizi, che dovranno essere trattate con materiali, forme e colori che ne garantiscano un appropriato inserimento nel paesaggio sia urbano che rurale. Eventuali impianti tecnologici dovranno essere integrati con le coperture o opportunamente schermati.
4. In tutti i comparti posti lungo la E45 ogni intervento di nuova edificazione deve essere accompagnato dalla messa a dimora di alberature per la realizzazione di fasce con funzione di schermatura dei fronti visibili dalla suddetta viabilità, ancorchè relativi a parti del comparto già edificate.

Le aree verdi all'interno dei lotti o degli ambiti dovranno essere localizzate dentro e lungo i perimetri, mantenendo e assicurando la connessione e la continuità con quelle eventualmente esistenti e con la rete ecologica comunale (RE-PG). Le essenze vegetali dovranno essere individuate tra quelle indicate nell'allegato C del PTCP.

ART. 150 ZONE PER ATTIVITA' D1

Destinazioni d'uso
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 95, comma 6 della LR 1/2015 ivi incluso:
- l'insediamento di attività insalubri di I e II classe.
- un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120mq., da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo.

Parametri ed indici edificatori
L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,50 mq/mq.
Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) e che hanno saturato l'indice di edificabilità di cui sopra, è ammesso l'ampliamento della suc degli edifici, già realizzati e/o regolarmente autorizzati alla stessa data, nella misura massima del 10%, purchè lo stesso realizzi un complesso architettonico e funzionale unitario; è fatto salvo l'obbligo del rispetto degli standard per parcheggi e verde di cui all'art.174.
L'altezza massima degli edifici è pari a 20m; tale limite non si applica nei confronti degli impianti tecnologici.

Modalità di attuazione
Gli interventi edilizi si attuano direttamente.

Disposizioni particolari
1) Nei comparti D1 non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^ classe. Negli edifici già utilizzati da attività insalubri di 1^ classe, alla data di adozione del PRG (22.03.1999), ogni intervento è subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.

ART. 151 ZONE PER ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO D2

Destinazioni d'uso
Gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste per le zone D1.
E' inoltre ammessa la realizzazione di un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120 mq, da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo.

Parametri ed indici edificatori
L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,50 mq/mq.
L'altezza massima degli edifici non può superare m.15; tale limite non si applica nei confronti degli impianti tecnologici. Nei lotti di dimensione inferiore ai 5.000 mq, gli edifici possono avere al massimo due piani fuori terra, considerati a monte e a valle. Le superfici dell'edificio destinate a parcheggio, purchè non tamponate, non vengono considerate come piani, fatta salva, comunque, l'altezza massima dell'edificio prevista per ogni zona e non partecipano alla determinazione della superficie coperta degli edifici. L'altezza massima delle coperture dei corpi di fabbrica destinati ad uffici e residenze non può essere superiore all'altezza di quelli destinati alle attività produttive.

Modalità di attuazione
Gli interventi edilizi si attuano direttamente; laddove esistono piani di lottizzazione approvati, ancorchè privi di convenzione o scaduti, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenuti; è fatta salva la facoltà di operare varianti a detti piani.
L'attuazione delle previsioni finalizzate sia alla realizzazione di nuovi edifici che alla ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, è subordinato al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto all'art.174.

Disposizioni particolari
1. Nei comparti D2 (1) non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^ classe. Negli edifici

già utilizzati da attività insalubri di 1^ classe, alla data di adozione del PRG (22.03.1999), ogni intervento è subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.

2. Nel comparto D2 posto in loc. Mugnano non sono ammessi nuovi edifici; per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di recupero previsti alle lettere b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015.
3. Nella zona D2 posta in loc. Ponte Felcino-E45 l'ampliamento dell'edificio esistente è ammesso allineandosi con gli edifici posti a nord, ricadenti nella limitrofa zona D5.
4. Nel comparto D2 ubicato in località Molinaccio gli interventi che interessano le aree poste all'interno delle linee tratteggiate sono accompagnati dalla messa a dimora nelle aree contrassegnate con la sigla Ppu di alberature d'alto fusto poste in duplice filare; queste ultime aree, ove non sono ammesse recinzioni, sono computate per il soddisfacimento dello standard per verde ornamentale, nonché per la determinazione dell'indice di edificabilità.
5. Nella zona D2 posta in località Valtiera l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni: l'altezza max. è fissata in m. 7,50; non è ammessa la realizzazione di piani interrati, né l'impermeabilizzazione dei piazzali di pertinenza; l'area antistante, vincolata a Parcheggio, è computabile per il soddisfacimento dello standard relativo all'ampliamento edilizio. L'intervento edilizio è inoltre subordinato: alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, con il quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare, contestualmente, interventi di forestazione urbana nella limitrofa fascia di igiene ambientale 1 (ex Cr1) la quale dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone; alla previa realizzazione di interventi di miglioramento delle condizioni di deflusso idrico superficiale dell'area in oggetto, attraverso opere di adeguamento delle sezioni dei canali posti lungo la strada comunale adiacente alla "E45" e lungo la strada situata a monte dell'area, nonché di quello che consente l'attraversamento della "E45" stessa, raccordandosi alle canalizzazioni che affluiscono al Tevere.
6. Nella zona D2 ubicata in località Ponte Pattoli è ammesso l'indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq; è fatto salvo l'obbligo del rispetto degli standard per parcheggi di cui all'art.174, nonché il divieto e gli obblighi, sopra indicati, relativi alle attività insalubri di 1^ classe.
7. Nella zona D2 ubicata in prossimità dello svincolo sulla E45 per Montebello gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti devono essere:
   - previsti in un piano di sistemazione unitaria interessante anche il limitrofo comparto D2;
   - accompagnati dalla realizzazione di una fascia alberata di larghezza pari a m. 15,00, avente funzione di schermatura, da porre in corrispondenza dei lati confinanti con la viabilità e con la zona agricola; tale superficie è conteggiata ai fini del reperimento degli standard per il verde pubblico.
8. Nella zona D2 ubicata in loc. Ponte Valleceppi e indicata nella tav. 9/15 del PRG parte operativa, l'edificazione è ammessa esclusivamente nella parte del comparto ove insiste l'impianto produttivo esistente delimitato in cartografia con il tratteggio ed è accompagnata dalla contestuale realizzazione di due fasce alberate, l'una in doppio filare di larghezza pari a m. 15,00 da porre lungo il confine della parte del comparto posto oltre il suddetto limite tratteggiato con l'area agricola EA, l'altra larga m. 5,00 da porre lungo tutto il confine del comparto che fronteggia con la viabilità principale.
9. Nella zona D2 posta in loc. Pretola non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015.
10. Nella zona D2 posta in loc. San Martino in Campo oltre a quanto prescritto per le zone D2(1) ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti deve essere accompagnato dalla attuazione pro quota della fascia di igiene ambientale (ex Cr), la quale dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone relativamente all'area posta ad immediato confine con il comparto medesimo.
11. Nella zona D2 posta in loc. Monte Petriolo l'ampliamento del manufatto esistente, secondo l'indice edificatorio ammesso per le zone D2, è ammesso solo in presenza di un progetto complessivo che prevede la sua riqualificazione per renderlo coerente con il valore storico ambientale della località ove ricade.
12. Nella zona D2 posta in loc. Villa Pitignano oltre a quanto prescritto per le zone D2(1) non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere b) e c) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché interventi di

ristrutturazione edilizia interna.

13. Nella zona D2 ubicata in loc. Ponte Valleceppi è ammesso un ampliamento pari a mq. 832 h. max mt. 8,30, rispetto agli edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data del 20/04/2009 in cui è stata approvata la D.C.C. n. 111 relativa all'istanza SUAP n. 206/06; rimangono invariate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel piano di lottizzazione approvato che incidono sulla zona medesima.
14. Nel comparto D2 posto in località Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Penna, sugli edifici esistenti regolarmente autorizzati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) dell'art.7, comma 1, della L.R. 1/2015.
15. Nella zona D2 posta in via Settevalli, lungo via Bartieri, sugli edifici esistenti regolarmente autorizzati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) dell'art. 7, comma 1, della L.R.1/2015.
16. Nella zona D2 ubicata in loc. Mugnano è ammesso un ampliamento pari a mq. 912,02 con h. max mt. 5,50, rispetto agli edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data del 31/05/2010 in cui è stata approvata la D.C.C. n. 101 relativa all'istanza SUAP n. 287/06.
17. Nel comparto D2 posto in loc. S. Martino in Campo, lungo Via del Conservificio, l'eventuale edificazione dovrà ricadere al di fuori della fascia fluviale "B"; H. max m. 10,00.
18. Nel comparto D2 posto in loc. Madonna del Piano, lungo la strada Romano di Sopra, non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^ e 2^ classe; la S.U.C. ammessa è pari al doppio di quella esistente autorizzata; H. max. m. 8,50.
19. Nel comparto D2 posto in loc. S. Martino in Campo, nei pressi dello svincolo della E45 di Montebello, non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^ e 2^ classe; H. max pari a quella dell'edificio esistente autorizzato.
20. Nel comparto D2 posto in loc. S. Martino in Campo, lungo Via del Conservificio, gli interventi edilizi che prevedono la ristrutturazione edilizia e/o il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, sono subordinati alla verifica dell'accessibilità al lotto medesimo a norma di legge; H. max m. 10,00.
21. Nel comparto D2 posto in località S. Martino in Campo nei pressi dello svincolo della E45 di Montebello, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste in via generale per le zone D2 salvo che per l'insediamento di esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare per i quali è ammessa una superficie di vendita pari a mq. 1.500.
22. Nel comparto D2 posto in loc. Ponte Pattoli, è altresì ammessa la realizzazione di un impianto a biogas della potenza di 990 KW alimentato da biomasse vegetali per la produzione di energia elettrica e termica. L'attuazione dell'intervento deve altresì comprendere la realizzazione dell'area a parcheggio P1 (8) e del tratto di viabilità di PRG adiacente ad essa.
23. Nel comparto D2 posto in loc. Le Pulci-Ramazzano, in sede di ogni singolo permesso di costruire dovrà essere garantito:
    - adeguata accessibilità al lotto con viabilità a norma di legge;
    - schermatura con alberature di alto fusto lungo i lati dei lotti confinanti con le zone Ea e di igiene ambientale.

    La SUC ammessa è pari a quella della zona D3 vigente alla data del 24.06.2002.
24. Nella zona D2 ubicata in loc. S. Andrea delle Fratte prospiciente Viale V. Trancanelli, a seguito dell'istanza SUAP n. 10/2010 il cui avvio del procedimento di variante urbanistica è stato approvato con D.C.C. n. 133 del 05/09/2011, è ammessa la realizzazione di un edificio destinato a magazzino ed officina meccanica con una S.U.C. pari a mq. 1.132,56 con h. max mt. 6,50; è inoltre consentita la monetizzazione degli standard a parcheggi e verde pubblici.
25. Il rilascio del permesso a costruire degli interventi ammessi nella zona D2 posta in località Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Sandro Penna, è subordinato alla preventiva realizzazione di un nuovo centro per la raccolta dei rifiuti nella limitrofa zona Ff. Il nuovo centro raccolta (da realizzare previa dismissione dell'esistente) opportunamente schermato ed arredato con essenze vegetali, dovrà avere le caratteristiche di quello esistente e essere realizzato secondo le indicazioni della U.O. Ambiente. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 30/06/2022.
26. Nel comparto D2 ubicato in località Sant'Andrea delle Fratte, la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona D2 + zona Spr(23) vigenti alla data del

21.04.2004; nella fase attuativa deve essere garantita la conservazione e il potenziamento degli alberi posti lungo il fosso sul confine est.

27. Nel comparto D2 posto in loc. Piccione è ammesso un ampliamento pari a mq. 1.100 rispetto agli edifici esistenti regolarmente autorizzati.
28. Nel comparto D2 posto in loc. I Loggi la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
29. Nel comparto D2 in loc. Ponte Valleceppi la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
30. Nel comparto D2 posto lungo la strada Sant'Egidio - Civitella d'Arno, in conformità al progetto relativo all'istanza SUAP n.2/2013 – il cui avvio del procedimento di variante urbanistica è stato approvato con D.C.C. n. 138 del 9/11/2015 – è ammessa la realizzazione di un edificio destinato a magazzino con una S.U.C. pari a mq. 103,42 e con altezza massima di m. 4,25. Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri.
31. Nel comparto D2 posto in loc. S.Martino in Campo la potenzialità edificatoria è pari a quella esistente e/o autorizzata alla data del 31.12.2015. Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^ e 2^ classe.
32. Nel comparto D2 posto in loc. S.Martino in Campo è ammessa una SUC pari a 234 mq.
33. Nel comparto D2 posto in loc. Ponte Valleceppi, la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona D2 + zona D3) vigenti alla data del 31/12/2016.
34. Il comparto D2 ubicato in loc. Pianello è disciplinato dal piano attuativo già approvato e convenzionato con D.C.C. n. 807 del 30.05.1988. In tale zona sono consentiti gli interventi edilizi previsti nel suddetto piano, ancorchè scaduto, purchè risultino prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione in esso 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. In caso di nuovo intervento edificatorio dovrà essere eseguito uno strudio che verifichi l'assenza dei rischi di cui alla DGR 1232/17.

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

1. Nelle zone D3 non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe.
2. Nei comparti D3 ubicati all'interno dell'ambito Settevalli gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere attuati con interventi diretti; è comunque fatto obbligo di reperire gli standard richiamati al successivo art.174.
3. Nelle zone D3 ubicate in località Molinaccio è prescritta la produzione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della Legge Quadro 447/95.
4. Nel comparto D3 ubicato in località Molinaccio, oltre al rispetto degli obblighi di cui al punto precedente ai fini della valutazione dell'impatto acustico, è fatto obbligo di mettere a dimora nelle aree contrassegnate con la sigla Ppu alberature d'alto fusto poste in duplice filare; queste ultime aree, ove non sono ammesse recinzioni, sono computate per il soddisfacimento dello standard per verde ornamentale, nonché per la determinazione dell'indice di edificabilità.

6. Nel comparto D3 ubicato in località Ponte Felcino l'attuazione è connessa all'obbligo della previa realizzazione di opere di rimboschimento, nell'area limitrofa classificata come zona Ep compresa tra la zona produttiva e la strada vicinale Valvitiano (ex CR); per la quale valgono gli obblighi assunti con delib. C.C. n. 249 del 5.12.2005.
7. Nel comparto D3 ubicato in località S. Sabina il tracciato fognario non può essere realizzato all'interno delle aree di rispetto ai pozzi indicate in cartografia.
8. Nel comparto D3 ubicato in località San Martino in Campo in prossimità all'area cimiteriale deve essere realizzata una fascia alberata di larghezza pari a m. 15,00, indicata in cartografia con linea tratteggiata in corrispondenza dei due lati posti a ridosso della viabilità e della zona agricola Eb, con funzione di schermatura dalla strada E45; tale superficie è conteggiata ai fini del reperimento degli standard di legge per il verde pubblico.
9. Nei comparti D3 ubicati in località San Martino in Campo non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe; non è inoltre ammessa la realizzazione di alcun edificio nella fascia di terreno profonda m. 30 adiacente alla ferrovia delimitata in cartografia con apposito segno tratteggiato.
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.
11. Nel comparto D3 ubicato in località San Andrea delle Fratte, posto in prossimità dell'incrocio tra via Penna e la strada delle Fratte, l'attuazione deve farsi carico della contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia all'interno del perimetro indicato con la lettera a. Inoltre non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe.
12. Nel comparto D3 ubicato in località San Andrea delle Fratte posto in adiacenza del comparto D3 (11) di cui al punto precedente, l'attuazione deve farsi carico della contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia all'interno del perimetro indicato con la lettera b.
13. Nel comparto D3 ubicato in località San Andrea delle Fratte posto in prossimità del comparto D3 (12) di cui al punto precedente, l'attuazione deve farsi carico della contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia all'interno dei perimetri indicati con le lettere c - d. La potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona D3) vigenti alla data del 21.04.2004.
14. Nel comparto D3 ubicato in località San Andrea delle Fratte prospicienti il comparto C2m(1), la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona D3 + area P1) vigenti alla data del 21.04.2004. L'attuazione deve farsi carico della contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia all'interno del perimetro indicato con la lettera e.
15. Nel comparto D3 ubicato in località Balanzano, nei pressi dello svincolo, in caso di realizzazione di un unico complesso edilizio, è ammessa la realizzazione di un corpo di fabbrica di h max. m. 21,00 e con pianta a terra di superficie max di mq. 400, come elemento architettonico connotante l'ingresso ad un'area con finalità produttive e miste. Inoltre non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe.
16. Nel comparto D3 ubicato in località S. Andrea delle Fratte l'altezza max. degli edifici è pari a m. 10,00 e non sono ammesse attività insalubri di 1^ classe; inoltre, nella fase attuativa, deve essere prevista una idonea fascia verde, con alberature d'alto fusto, posta a confine con il comparto residenziale limitrofo e con la zona classificata a Parco campagna urbano. Il comparto conserva la volumetria relativa alle previsioni (zona D3(16)+area p1) vigenti in data 21/04/2004.
17. Nel comparto D3 ubicato in località Il Sardo l'area individuata come Ppu può essere computata per il soddisfacimento dello standard a verde ornamentale ma non può essere utilizzata per la determinazione dell'indice di edificabilità.
    Inoltre l'attuazione dello stesso dovrà prevedere e realizzare una viabilità di collegamento tra le esistenti Via della Gomma e Via del Commercio.
18. Nel comparto D3 ubicato in località Il Sardo, gli interventi di nuova costruzione 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 Il 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. 153 ZONE PER ATTIVITA' A BASSO INDICE DI EDIFICABILITA' D4

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 che è pari a 0,20;
- l'altezza massima degli edifici, che è pari a m.10.

Modalità di attuazione
Sono quelle indicate all'art.152**.**

Disposizioni particolari
1. Nella zona D4 posta in loc. Vestricciano non sono ammesse attività produttive insalubri di 1^ classe.
2. Nella zona D4 posta in loc. San Martino in Campo ogni intervento di ristrutturazione edilia e/o ampliamento è subordinato alla contestuale realizzazione di una fascia alberata in duplice filare di larghezza pari a m. 15,00 da porre lungo il fronte strada.
3. Nella zona D4 posta in loc. Molinaccio l'indice di edificabilità è ridotto a 0,075; la realizzazione degli edifici è ammessa soltanto all'interno del limite tratteggiato indicato in cartografia.
4. Nella zona D4 posta in loc. S.Martino in campo, a seguito della D.C.C. n. 40 del 22/04/2013 (istanza SUAP 12/2010), è ammessa nell'area delimitata con tratteggio ed oggetto dell'istanza SUAP di ampliamento, la realizzazione di piazzali da adibire al deposito e allo stoccaggio dei materiali prodotti e lavorati nell'impianto produttivo; tale area non è computabile ai fini del calcolo della SUC ammessa.
5. Nella zona D4 in loc. Fontignano la potenzialità edificatoria è pari quella degli immobili legittimi esistenti; inoltre sono ammessi gli interventi previsti nel progetto relativo all'istanza SUAP n.2/2015 e successive integrazioni, nel rispetto delle prescrizioni contenute:
   - nella D.D. del Servizio Valutazioni Ambientali della Regione Umbria n. 277 del 15/01/2019;
   - nella D.D. del Servizio Urbanistica della Regione Umbria n. 3096 del 02/04/2019;
   - nei pareri della USL Umbria 1 (Dipartimento di Prevenzione) prot. n. 47344 del 13/03/2019 e prot. n. 58770 del 29/03/2019.

   In tale zona la linea trattegiata definisce due diverse porzioni:
   - la porzione più ampia censisce l'area in cui ricade l'impianto produttivo esistente e nella quale sono ammesse, oltre a tutti gli interventi consentiti sugli immobili e gli impianti esistenti, le opere e le attività previste nel suddetto progetto SUAP n. 2/2015;
   - la porzione minore individua l'area in cui è ammessa la realizzazione del piazzale e delle attività connesse a servizio dell'impianto esistente, come previsto nel suddetto progetto SUAP n. 2/2015.

   Gli interventi relativi al progetto SUAP sono soggetti ad attuazione diretta (art. 102, c. 1, lett. g), del RR n. 2/2015) e sono subordinati alla messa a dimora (anche nella sola fascia d'igiene ambientale posta al contorno) di vegetazione perimetrale per il contenimento dell'impatto visivo ed acustico e per l'abbattimento della propagazione delle polveri.
   Il progetto dovrà rispondere ai requisiti di qualità prestazionali di cui al comma 2, dell'art. 82 del RR 2/2010;

Ai sensi dell'art. 32 comma 11bis della l.r. 1/2015 l'eventuale modifica della destinazione d'uso dell'area produttiva insediata con il procedimento di variante urbanistica in argomento o degli immobili al suo interno dovrà essere effettuata attuando una nuova procedura ai sensi dell'art. 8 del Dpr 160/2010 e dell'art. 32, comma 6 della l.r. 1/2015.

ART. 154 ZONE PER ATTIVITA' D5

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 95, comma 6 della LR 1/2015.

È ammesso un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120 mq., da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo.

Parametri ed indici edificatori

Sono gli stessi previsti per le zone D3; sono fatti salvi i casi in cui le destinazioni d'uso degli edifici riguardino esclusivamente piccole industrie, laboratori artigianali, esercizi commerciali all'ingrosso e depositi, nonché uffici, mense, archivi e alloggio di servizio connessi all'attività produttiva, per l'esercizio delle quali è ammesso l'indice di utilizzazione fondiaria pari 0,50; in tal caso il rilascio titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che vincola tutto l'edificio alle sopra elencate destinazioni d'uso per un periodo pari ad almeno anni dieci.

Modalità di attuazione

Sono quelle indicate all'art.151**.**

Disposizioni particolari

1. Nelle zone D5 ubicate in zona Settevalli è ammessa la destinazione a residenza nel limite del 10% delle superfici coperte.
2. Nelle zone D5 ubicate in zona Settevalli è ammessa la destinazione residenziale, nel limite del 40% delle superfici coperte.
3. Nella zona D5 posta in via Settevalli, è ammesso un incremento di mq. 1.000 della superficie coperta.
4. Nella zona D5 posta lungo via Morettini, la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona D5(1) + zona D5(4) + zona CE32) vigenti alla data del 31.12.2023. La realizzazione dei nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, è accompagnata dalla sistemazione a verde delle aree contornate dal perimetro pallinato, interessante in parte il comparto medesimo, indicato in cartografia; le aree indicate con la sigla Ppu, concorrono al soddisfacimento dello standard di legge.
   Su richiesta dei soggetti attuatori è ammessa la monetizzazione dei suddetti standard.
5. Nella zona D5 confinante con il comparto R 22, ubicata in zona Settevalli la realizzazione dei nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, è accompagnata dalla cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree limitrofe al comparto in oggetto classificate a Ppu e contornate dal perimetro pallinato indicato in cartografia. Inoltre è ammessa la destinazione residenziale, nel limite del 40% delle superfici coperte.
6. Nella zona D5 posta in località Valtiera, il 10% della superficie della stessa deve essere destinato a parcheggi pubblici; il verde pubblico, da reperire nella misura del 5% della suddetta superficie, deve essere ubicato tra la zona B2 e il parcheggio pubblico indicato in cartografia.
7. Nella zona D5 posta in località Valtiera l'intervento edificatorio è preordinato all'ampliamento dell'edificio esistente ricadente nella contigua zona D5; l'altezza max. è fissata in m. 7,50; non è ammessa la realizzazione di piani interrati, né l'impermeabilizzazione dei piazzali di pertinenza; l'area antistante, vincolata a Parcheggio, è computabile per il soddisfacimento dello standard relativo all'ampliamento edilizio. L'intervento edilizio è inoltre subordinato: alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, con il quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare, contestualmente, interventi di forestazione urbana nella limitrofa fascia di igiene ambientale 2 (ex Cr2) la quale dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone; alla previa realizzazione di interventi di miglioramento delle condizioni di deflusso idrico

superficiale dell'area in oggetto, attraverso opere di adeguamento delle sezioni dei canali posti lungo la strada comunale adiacente alla "E45" e lungo la strada situata a monte dell'area, nonché di quello che consente l'attraversamento della "E45" stessa, raccordandosi alle canalizzazioni che affluiscono al Tevere.

8. Nella zona D5 in località Valtiera, individuata nella Tav.12/15 del PRG parte operativa, l'indice di edificabilià, rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie del lotto, è pari a 0.40; l'altezza massima mt. 10. Nel comparto sono escluse le destinazioni d'uso riferite ad attività insalubri di 1° e 2°classe, fatta eccezione per il centro di raccolta rifiuti di cui al successivo punto, ed è ammessa la localizzazione di esercizi alberghieri fino al 30% della superficie utile coperta ammissibile.
   L'attuazione del comparto è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni, tra cui quelle contenute nella Determinazione Dirigenziale della Provincia n. 12066/2009 relativa alla verifica di VAS sulla variante al PRG approvata con DCC n. 117 del 05/07/2010:
   - in sede di piano attuativo dovranno essere progettualmente risolte le tematiche ambientali individuate e disciplinate dalla Variante relative alla gestione della viabilità, all'inquinamento elettromagnetico, gestione dei rifiuti e reflui, contenimento dell'impatto paesaggistico, tutela della salute umana per le attività insalubri alla gestione e miglioramento delle aree verdi attraverso:
     a) l'interramento dei tratti di linea BT e/o del rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti in alta tensione con il coinvolgimento dei soggetti gestori della rete elettrica, dell'ARPA e dell'ASL;
     b) la redazione di opportune verifiche sulla corretta gestione dei rifiuti, dei reflui e depurazione con UMBRACQUE e ATI;
     c) progettare e realizzare una adeguata accessibilità al comparto, prevedendo una rotatoria lungo la strada comunale nei pressi dell'uscita della E45, di concerto con l'ANAS;
     d) valorizzazione del sistema naturalistico e delle aree verdi prevedendo una adeguata sistemazione del verde da concordare con l'ufficio comunale competente, al fine di migliorare l'inserimento del complesso nell'ambito circostante;
     e) garantire un adeguato inserimento paesaggistico attraverso l'uso di materiali e forme idonei per le coperture, per gli involucri e per gli impianti. A tale fine il piano attuativo dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia Comunale per la qualità architettonica e del paesaggio;
   - verifica congiunta con i soggetti portatori di competenze ambientali sui dati ed elementi ambientali disponibili, al fine di formulare un primo quadro conoscitivo della situazione ambientale di fatto a supporto di nuovi futuri processi di Valutazione Ambientale Strategica.
   - nella fase di elaborazione attuativa garantire il rispetto e la coerenza della variante con le previsioni del P.T.A. (Piano Tutela Acque), del P.R.R.A. (Piano Regionale Regolatore Acquedotti), del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) e della DGR 1171 del 9/7/2009 sulla disciplina degli scarichi delle acque reflue;
   - ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. singoli interventi ed opere la cui realizzazione risulterà dalla attuazione della variante dovranno essere sottopposti a procedura di valutazione di incidenza in relazione alla vicinanza con il sito Natura 2000 IT 521077 "Boschi a farnetto di Collestrada ";
   - valutazione del rischio idraulico concernente un fosso di zona non demaniale che attraversa il comparto e redazione di uno studio a supporto di un progetto per l'adeguata regimentazione delle acque superficiali del comparto, in particolare fino alla confluenza con il collettore principale rappresentato dal Fiume Tevere;
   - applicazione dell'art. 15 punto a) e c) delle Norme Tecniche Attuative del P.T.C.P., in quanto la parte nord-occidentale dell'area ricade in zone a vulnerabilitàda elevata a molto elevata delle aree non classificate, mentre la zona topograficamente più rialzata appartiene alle aree che presentano una vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa;
   - realizzare nell'ambito del comparto prima dell'inizio lavori il nuovo centro di raccolta rifiuti, di superficie non inferiore a mq. 2200; esso dovrà essere facilmente accessibile, adeguatamente attrezzato per lo scarico e carico, opportunamente infrastrutturato (reti tecnologiche), schermato ed arredato da un soddisfacente uso di specie vegetali;
   - realizzare il complesso edilizio secondo i criteri di sostenibilità ambientali previsti dalla L.R.

17/2008;
- reperire gli standard di legge all'interno del comparto D5.

I relativi obblighi saranno formalizzati tramite atto di convenzione, parte integrante del piano attuativo.

9. Nella zona D5 posta in via Settevalli, è ammessa la destinazione per uffici privati pari al 60% della SUC complessiva; gli standards minimi di legge dovranno essere reperiti nell'ambito del lotto. Per il restante 40% le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste in via generale dal presente articolo.
10. Nella zona D5 posta in loc. Collestrada-Valtiera, la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base della previsione vigente alla data del 24.06.2002.
11. Nelle zone D5 in loc. Ponte Valleceppi la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
12. Nelle zone D5(1) e D5(2) poste in via Settevalli limitrofe al comparto R20, la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.

ART. 155 ZONA PER ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTALI D6

Il comparto deve essere attuato secondo un progetto unitario, anche ai sensi dell'art. 102 comma 1 del RR 2/2015, che garantisca elevati standard ambientali e paesaggistici anche attraverso la realizzazione di spazi aperti destinati a verde nella misura minima pari al 40 % dell'intero comparto previsto dal PRG.
I parametri edificatori e le prescrizioni da osservare sono i seguenti:
• La SUC max. realizzabile è pari a 10.000 mq.
• L'altezza max. fuori terra è pari m. 10,00; non sono ammessi muri di contenimento di altezza superiore a metri 1; gli stessi muri dovranno essere opportunamente schermati e/o inverditi.
• L'area da sistemare a verde, pari ad almeno il 40% della superficie complessiva del comparto, deve essere almeno per la metà alberata; l'altra metà può essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di impianti sportivi all'aperto; in essa è esclusa la realizzazione di parcheggi.
• Gli interventi edilizi devono prevedere l'uso di tecnologie di bioarchitettura e per il risparmio energetico pari o superiori a quelle richieste dalla normativa vigente.
• Tutti gli interventi devono garantire soluzioni progettuali pregevoli sotto il profilo paesaggistico, con particolare riferimento alle vedute dalla E45 e dalla superstrada Perugia-Ancona, supportate da adeguate rappresentazioni grafiche.
• Dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque del fosso che attraversa il comparto, nel rispetto della normativa vigente.
• Gli oneri relativi alla sistemazione ed all'adeguamento della viabilità di accesso al comparto, a partire dalla SP247, sono a carico dei soggetti attuatori.
• Sono ammesse le destinazioni d'uso funzionali alle attività dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Umbria e delle Marche riguardanti in linea di massima Uffici, laboratori di ricerca, capannoni, magazzini ecc., ricomprese tra quelle delle zone Sg.
• Dovrà essere eseguito uno studio di risposta sismica locale in fase esecutiva.

ART. 156 ZONE PER LAVORAZIONE DI INERTI E PER ATTIVITA' ESTRATTIVE CONNESSE D7

Sono zone ove è consentita la lavorazione degli inerti e lo stoccaggio dei materiali stessi; in esse sono ammessi altresì impianti per il trattamento finalizzato al recupero di materiali derivanti da demolizioni e scavi.
Per le attività estrattive la disciplina strutturale è contenuta nell'art 54 del presente TUNA.
E' consentita, nel limite massimo di mq. 150 e altezza max pari a m. 3,50, la realizzazione di magazzini e locali di deposito, uffici e archivi al servizio dell'attività produttiva, nonchè tettoie per rimessa automezzi, nel limite massimo di mq. 300.
E' fatto obbligo di realizzare opere e sistemi per il contenimento dell'impatto visivo e acustico e per l'abbattimento della propagazione delle polveri (es. barriere vegetali, pannelli, rilevati).
In tali zone è consentito lo svolgimento di attività estrattive e la realizzazione di impianti di prima lavorazione. I volumi ammessi di cui sopra non si applicano nelle aree di cava.
Le modalità di escavazione e di ricomposizione ambientale sono quelle previste L.R. n. 2 del 3.1.2000 e dal relativo Regolamento Regionale 3/2005.

ART. 157 ZONE PER ALLEVAMENTI INDUSTRIALI D8

Sono aree in cui sono ubicati impianti per allevamenti di tipo industriale.
Lo smaltimento dei reflui deve essere garantito mediante adeguati sistemi di trattamento e depurazione.
E' ammessa solo la realizzazione di strutture ed impianti utili al trattamento ed alla depurazione dei reflui. Non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

Disposizioni particolari per le Unità di paesaggio
Nelle Udp 1S, 3S, 4S, 5S e 9S, in caso di dismissione dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli edifici esistenti con le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie di limitate dimensioni, comprese quelle insalubri di 1^ e 2^ classe
- laboratori artigianali, compresi quelli insalubri di 1^ e 2^ classe
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- uffici, mense, archivi, ecc. connessi all'attività produttiva, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva, nonché un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120 mq., da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo.
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare limitatamente al 30% delle superfici utili complessive inferiori o uguali a mq 500 ed al 20% delle suddette SUC per la parte eccedente i mq. 500, fino ad un tetto massimo complessivo di mq 1500.
- uffici privati, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva;
- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili, poliambulatori e laboratori medici ed esercizi di ristorazione, soltanto per le zone ricadenti negli insediamenti di cui all'art. 7.

Disposizioni particolari

1. Nel comparto D8 posto in loc. San Martino in Campo ogni intervento edilizio deve essere accompagnato dalla attuazione della fascia di igene ambientale (ex Cr), la quale dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone, relativamente all'area posta ad immediato confine con il comparto medesimo.

ART. 158 ZONE DI PROMOZIONE DI INDUSTRIE AGRO-ALIMENTARI D9

Sono zone nelle quali insistono impianti di elaborazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari strettamente legati alla tradizione locale e a forme innovative di turismo.
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici per la trasformazione di prodotti agricoli ed annessi agricoli;
- tettoie, chiuse ed aperte;
- musei, sale espositive e per riunioni ed attività commerciali strettamente legate e funzionali alle attività produttive di tipo agro-alimentare già svolte;
- laboratori di ricerca;
- esercizi di ristorazione, nel limite del 20% delle superfici coperte ammesse;
- attività ricettive extralberghiere, nel limite del 20% delle superfici coperte ammesse;
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi;
- uffici privati;
- un alloggio di servizio;

Parametri ed indici edificatori
Sono quelli di cui all'art.151; per la determinazione della superficie coperta degli edifici, si escludono quelle relative ad eventuali beni individui, di cui agli artt. 68, 69, 70, 71 e 72 presenti all'interno del comparto.

Modalità attuative
Sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici esistenti sono ammessi solo se accompagnati da un piano di sistemazione unitaria dell'intero comparto allegato ad uno specifico piano aziendale.
L'attuazione delle previsioni finalizzate sia alla realizzazione di nuovi edifici che alla ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, è subordinato al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto all'art.174.

Disposizioni particolari
1. Nella zona D9 posta in loc. S. Fortunato della Collina ogni intervento edificatorio è altresì subordinato alla previa realizzazione di una fascia alberata in duplice filare di larghezza pari a m.15,00 da porre lungo il confine con la limitrofa zona residenziale Bo.

ART. 159 ZONE PER IMPIANTI PRODUTTIVI SPECIALI A BASSO IMPATTO VISIVO D10

Sono zone nelle quali sono ammessi impianti produttivi con basso impatto visivo, per la conservazione e commercializzazione di prodotti a rischio, quali materiale pirico e materiali esplodenti IV e V categoria di cui all'allegato A al regolamento di esecuzione del TULPS (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) con manufatti strettamente connessi per tipologia ai contesti agricoli in cui tali zone sono generalmente inserite.
In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- depositi di sup. max. pari a 100 mq
- esercizi commerciali di vendita al minuto e all'ingrosso di prodotti pirotecnici
- uffici privati

Parametri ed indici edificatori
E' ammessa una superficie complessiva massima fuori terra pari a mq. 220 ed altezza max pari a metri 3,30.

Prescrizioni esecutive
I nuovi edifici sono essere realizzati nel rispetto e con la stessa tipologia degli annessi e manufatti agricoli tradizionali; inoltre: le coperture sono realizzate a capanna con manto con coppi e tegole in laterizio naturale nel rispetto cap. I punto 2 lettera d) allegato B al Regolamento di esecuzione del TULPS (R.D.6.5.40 n. 635), i canali di gronda e calate in rame, la finitura delle facciate in pietra, mattoni o intonaco a base di calce, la tinteggiatura con colori sulla scala delle terre, gli infissi in legno, ferro o alluminio verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato, le aperture di forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici rurali umbri; non è ammesso l'uso di cemento armato a vista, né la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo e di portici aggettanti. Le sistemazioni esterne dei piazzali e dei parcheggi non dovranno essere asfaltati o pavimentati ma semplicemente finiti con ghiaietto naturale drenante per le parti carrabili e pedonali mentre le zone a verde dovranno comprendere esclusivamente alberature tipiche del paesaggio umbro.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici esistenti sono ammessi solo se accompagnati da un piano di sistemazione unitaria dell'intero comparto, allegato ad uno specifico piano aziendale".

ART. 160 AREE DESTINATE AI CENTRI DI SERVIZI Ds

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- sedi di imprese finanziarie e uffici postali
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi commerciali di vicinato

Parametri ed indici edificatori

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indici:

- densità fondiaria massima pari a 15.000 mc/ha
- altezza massima pari a m. 12,50.

L'attuazione delle previsioni finalizzate sia alla realizzazione di nuovi edifici che alla ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, è subordinato al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto all'art.174.

Disposizioni particolari

1. Nella zona DS posta in loc. Settevalli, limitrofa al comparto Ac.fi. n. 3, sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso previste per le zone D5, le seguenti attività: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi commerciali di vicinato nel settore alimentare e non alimentare. Le volumetrie e le altezze max. degli edifici ammesse sono determinate ai sensi dell'art. 154.
2. Nella zona DS ubicata in loc. Strozzacapponi, lungo via Pievaiola, sono ammesse:
   - volumetria e altezza indicate nella C.E. n. 774 del 7.05.2002;
   - le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; laboratori artigianali e, nel limite del 25% delle superfici esistenti, esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare.
3. Nella zona DS ubicata in loc. Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Soriano, sono ammesse:
   - volumetria e altezza max. pari a quelle esistenti alla data del 24.06.2002;
   - le seguenti destinazioni d'uso: sedi di imprese finanziarie; uffici privati; esercizi di ristorazione; laboratori artigianali ed esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare.
4. Nella zona DS ubicata in loc. Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Dottori, sono ammesse:
   - volumetria ed altezza autorizzate con P.C. n. 420 del 17.03.05;
   - le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; laboratori artigianali ed esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare nel limite del 15% della superficie complessiva dell'immobile, nonché residenza nella misura già esistente e/o autorizzata.
5. Nella zona DS ubicata in loc. Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Dottori, sono ammesse:
   - volumetria ed altezza dell'edificio esistente alla data di approvazione del vigente PRG (24/06/2002);
   - le destinazioni d'uso di cui al comparto DS (4) contiguo.
6. Nella zona DS ubicata in loc. Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Soriano in prossimità con l'incrocio con via Dottori, sono ammesse:
   - volumetria ed altezza previste per le zone D5 di cui all'art.154;
   - le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; laboratori artigianali ed esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare nel limite del 15% della superficie complessiva dell'immobile, nonché residenza nella misura già esistente e/o autorizzata.
7. Nella zona DS ubicata lungo via Fiesole, sono ammesse:
   - le volumetrie degli edifici esistenti o regolarmente autorizzati;
   - l'altezza max. di m. 12; - le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; laboratori artigianali; esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare nel limite max. del 50% delle superfici degli immobili. E' inoltre ammessa la schermatura degli impianti tecnologici e volumi tecnici posti in copertura con strutture leggere in acciaio e laminati metallici.
8. Nella zona DS ubicata in loc. Ponte della Pietra, lungo via Settevalli, sono ammesse:
   - le volumetrie e le altezze esistenti alla data del 15.12.2005;

- le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi di ristorazione; laboratori artigianali; esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare nel limite max. del 50% delle superfici degli immobili.

9. Nella zona DS ubicata in loc. Ponte della Pietra in prossimità dello svil. n. 103 sono ammesse:
   - le volumetrie e le altezze previste per le zone D5 di cui all'art.154;
   - le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; uffici privati; sedi di imprese finanziarie; servizi socio-sanitari; istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili; esercizi di ristorazione; laboratori artigianali; esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare nel limite max. del 50% delle superfici degli immobili.
10. Nella zona DS ubicata in Via Soriano è ammessa la procedura ordinaria con destinazioni, parametri ed indici di cui alle zone D5; nel rispetto dei contenuti progettuali qualitativi richiesti della delibera di C.C. n. 15 del 24.01.2011 è ammessa, a fronte di un contributo straordinario determinato ai sensi della citata delibera di C.C. per la realizzazione di interventi di opere pubbliche di qualificazione urbanistica e/o sul patrimonio edilizio comunale esistente, una SUC complessiva concertata max pari a mq. 3.630,00 (indice 0,75 mq/mq) e altezza max pari a m. 22,00 con le seguenti destinazioni d'uso:
    - pubblica amministrazione, uffici privati, sedi di imprese finanziarie, servizi socio-sanitari, istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili;
    - esercizi di ristorazione;
    - laboratori artigianali;
    - esercizi commerciali di vicinato e di media struttura nel settore non alimentare con superficie di vendita max pari a mq.1.500,00.

    La procedura concertata è ammessa mediante piano attuativo e con certificazione di sostenibilità ambientale di cui alla L.R. n. 17/2008 dell'intervento in classe B.

ART. 161 AREE INCLUSE NEL PIANO COMUNALE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Le aree incluse nel piano comunale per insediamenti produttivi, di cui alla legge n. 865 del 22.10.1971, sono indicate nelle cartografie ad esso allegate.
Ad esse si applica la disciplina dei P.I.P., ancorchè scaduti.
I comparti disciplinati da piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) adottati ed approvati dopo l'entrata in vigore della LR n. 31/97 sono censiti nella cartografia del PRG come zona Dn.

CAPO IX - AREE AGRICOLE PERIURBANE

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 3, 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 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.
2. La zona Ep ubicata in loc. Ponte la Pietra è priva di qualsiasi capacita edificatoria.

TITOLO II - DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI

CAPO I - DOTAZIONI DI LIVELLO TERRITORIALE

ART. 163 GENERALITA'

Secondo quanto stabilito dall'art. 31 le dotazioni di livello territoriale del presente Capo, costituiscono l'articolazione in zone omogenee degli Ambiti per attrezzature e servizi di interesse territoriale perimetrati nel PRG parte Strutturale.

ART. 164 AREE PER GRANDI INFRASTRUTTURE PER PARCHEGGIO Fa

Sono aree destinate alla realizzazione di grandi infrastrutture per parcheggio, di superficie o pluripiano, anche di interscambio tra sistemi di trasporto.
In tali aree è ammessa la costruzione di edifici, con altezze max pari a m. 6,50, per realizzare uffici, locali per il ristoro, servizi igienici, autoriparazioni, piccoli esercizi commerciali (con superficie di vendita inferiore a mq. 250) e artigianali, con una SUC massima del 10% della superficie della zona, salvo per quella di Pian di Massiano che è pari al 4%.

Modalità attuative
Gli interventi sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti, o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.
Nel caso di interventi che ricomprendono oltre al parcheggio anche le destinazioni d'uso sopra ammesse, è fatto obbligo la previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista; è fatta salva la realizzazione di piccoli chioschi ad uso bar, rivendita giornali, servizi igienici e per gli addetti da autorizzare sulla base di uno studio di inquadramento dell'intervento esteso all'intera zona Fa.

Prescrizioni particolari
1. Nei piani interrati o sopraelevati dell'area Fa del Bove devono essere reperiti mq. 28.000 per parcheggi pubblici aggiuntivi. E' altresì ammessa la destinazione a stazione per bus turistici.
2. Nell'area Fa ubicata in loc. Collestrada è ammesso l'intervento privato accompagnato da una convenzione, con il Comune, che stabilisce le modalità di esercizio e le tariffe. E' altresì ammessa, in luogo degli uffici, locali per il ristoro, autoriparazioni e piccoli esercizi commerciali ed artigianali, la realizzazione di un distributore di carburanti utilizzando anche la fascia di igiene ambientale confinante.
3. L'attuazione dell'area Fa posta in loc. Pian di Massiano non è assoggettata alla previa approvazione di piano attuativo. Gli edifici previsti in via generale dal presente articolo sono ammessi esclusivamente all'interno dell'area evidenziata in cartografia con apposita ombreggiata e contraddistinta con la lettera "S". Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono le seguenti: 35% massimo per esercizi commerciali; restante Suc per uffici, esercizi di ristorazione, magazzini, attività artigianali; servizi igienici a servizio del parcheggio.
   Le relative aree per standard sono reperite all'interno dell'area "S" suddetta. L'individuazione dei collegamenti pedonali in cartografia con le lett. AA, BB e CC è indicativa; la loro ubicazione esatta e la loro tipologia, a raso o a livelli sfalsati, è stabilita in sede di progettazione definitiva del parcheggio e/o della viabilità interessata.
   In fase di progettazione esecutiva:
   - i tratti ciclo-pedonali devono essere realizzati in maniera continua per garantire l'accesso diretto alla stazione del Minimetrò;
   - è necessario prevedere dei pertugi a raggiera che consentano lo svuotamento rapido del parcheggio in caso di emergenza.
   E' altresì ammessa la destinazione a stazione per bus turistici.
4. Per l'attuazione dell'area Fa in loc. Monteluce si applicano le disposizioni particolari, relative al limitrofo comparto PprA(6), contenute all'art.126.
5. L'attuazione dell'area Fa posta all'interno del nodo viario via Settevalli – via Dottori non è assoggettata alla previa approvazione di piano attuativo. Gli edifici previsti in via generale dal presente articolo sono ammessi esclusivamente all'interno dell'area evidenziata in cartografia con apposita ombreggiatura e contraddistinta con la lettera "S"; in tale area è altresì ammesso il trasferimento della SUC residua (pari a circa 326 mq.) afferente al contiguo impianto di distribuzione carburanti classificato come Fascia d'igiene Ambientale.
   La loro realizzazione non è assoggettata a convenzione e/o concessione ma esclusivamente a permesso di costruire il cui rilascio è subordinato alla previa e/o contestuale realizzazione della passerella pedonale indicata in cartografia con le lett. A-A e della viabilità indicata a tratteggio all'interno della zona P.

Il progetto degli edifici dovrà essere in ogni caso sottoposto all'esame della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio al fine di verificare che lo stesso persegua una elevata qualità architettonica.
Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono le seguenti: direzionali, artigianali, servizi per il benessere fisico, nonché esercizi commerciali nel limite max. del 50% delle superfici ammesse.
La restante area Fa(5) è sistemata per una quota contenuta tra il 50% e il 55% della superficie a parcheggio pubblico e la rimanente a verde pubblico, che assolve anche allo standard del verde necessario alla realizzazione degli edifici nell'area "S", mentre lo standard di parcheggio dovrà essere reperito all'interno dell'area "S".
La superficie destinata a parcheggio è dotata di aiuole piantumate con specie di medio e alto fusto.
Nell'area a verde, che assolve funzione ecologico-ornamentale, è ubicato un percorso pedonale di larghezza variabile, ricompresa tra i tre e quattro metri, che dalla base del sovrappasso di via Settevalli si collega, alla base della passerella (A-A). Detto percorso, la cui ubicazione cartografica è indicativa, è qualificato con opere o installazioni artistiche ed è dotato di accorgimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

6. Nell'area Fa ubicata in loc. Ponte Felcino sono ammesse soltanto superfici destinate alla sosta dei veicoli.

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.
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.

Prescrizioni particolari

1. Nella zona Fbu in località Conca, previa approvazione di un piano attuativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica del 25% della volumetria esistente per consentire le seguenti possibili destinazioni d'uso: residenze di ogni tipo, direzionale, esercizi pubblici e commerciali, servizi pubblici e attività di interesse generale; è fatto obbligo il mantenimento degli spazi aperti posti lungo via Pascoli.
2. Nella zona Fbu in località S.Lucia sono ammessi interventi connessi alle attività didattiche, scientifiche e di ricerca della Facoltà di Ingegneria, nonché per servizi agli studenti.
3. Nel comparto Fbu posto in località Borgo XX Giugno è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato così come indicato all'art.110.
4. Nel comparto Fbs ubicato in via P.Pellini sono consentite, oltre all'istruzione superiore, anche residenze collettive.
5. Nel comparto Fbs ubicato in località S.Sisto, lungo la strada per Lacugnano, è ammessa la realizzazione di: un auditorium con volumetria max. pari a mc.8.000 e h.max. di m. 10,00; una foresteria per studenti con volumetria max. pari a mc. 2.000 e h.max. di m. 7,00; spogliatoi al servizio di attrezzature sportive all'aperto con volumetria max. pari a mc. 600 e h.max. di m. 3,50. Il ritiro del permesso di costruire dell'Auditorium è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle due aree a parcheggio pubblico limitrofe al comparto e dalla corresponsione delle somme necessarie per la realizzazione dei parcheggi medesimi, determinate sulla base degli indici fissati per la monetizzazione degli standard; in caso di indisponibilità, totale o parziale delle suddette aree, sono altresì corrisposte al Comune le somme per l'acquisizione delle relative aree determinate sulla base delle norme che regolano l'esproprio per pubblica utilità, ferma restando la corresponsione delle citate somme per la sistemazione.

6. Nel comparto Fb ubicato in loc. Settevalli, sono altresì ammesse attività direzionali, in misura non superiore al 49% della SUC esistente al 31/12/2016 e regolarmente autorizzata.
7. Nella zona Fbu in località Monteluce, lungo via E. dal Pozzo è ammessa la realizzazione di una residenza universitaria ed esclusivamente servizi agli studenti di cui alla norma generale;
   i parametri edificatori sono: volume max pari a mc.24.000, per una altezza max pari a ml. 12.00, la tipologia degli edifici dovrà contenere soluzioni di recupero energetico e di bio-architettura; l'attuazione non è soggetta alla previa approvazione di piano attuativo.
8. Nella zona Fbu in località Pallotta, anche con riferimento alla D.G.R. n. 132/2011, viene eliminata la previsione del tratto ferroviario, che rimane contraddistinta con un tratteggio. Una volta definito e comunicato il nuovo tracciato di raccordo con la stazione FCU di Piscille da parte della Regione Umbria, si provvederà alla redazione di una specifica variante.
9. Il comparto Fbs posto lungo via Centova, da attuarsi in forma diretta ai sensi dell'art. 101 del R.R. 2/2015 deve comprendere la realizzazione della viabilità di accesso indicata con tratteggio all'interno del comparto medesimo.
   L'attuazione del comparto, successiva alla realizzazione del 1° stralcio (approvato con Deliberazione del Presidente della Provincia di Perugia n. 128 del 22.06.2021), deve prevedere la realizzazione e adeguamento degli spazi di fermata del Bus posti lungo via Centova limitrofi il nuovo complesso scolastico.

ART. 166 AREE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA Fc

Sono aree destinate alla realizzazione di ospedali, case di cura, residenze sanitarie assistite (R.S.A.), nonché case per l'assistenza.
Gli interventi edilizi sono 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 la salute e l'assistenza è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovraccomunale che detta struttura riveste.

Prescrizioni particolari

1. Il comparto con classificazione mista Fc/Fbu, posto in località S. Andrea delle Fratte, è destinato al Polo Unico Ospedaliero ed Universitario. In esso sono altresì ammesse destinazioni tese a soddisfare le esigenze strettamente legate alla fruizione delle attrezzature ospedaliere ed universitarie quali esercizi di ristorazione, sportelli bancari, uffici P.T, librerie, copisterie, nonché asili nido, baby parking, edifici per il culto e presidi locali di pubblica sicurezza. Gli interventi edilizi, di esclusiva iniziativa pubblica, sono realizzati sulla base di un progetto di sistemazione unitaria ove risultano indicate le destinazioni d'uso degli edifici e degli spazi aperti, con particolare riguardo al verde ed ai parcheggi. Sono ammessi gli interventi (fermata e adeguamento tratto viario) del nuovo sistema di trasporto rapido di massa di tipo Bus Rapid Transit (BRT) indicato con apposito tratteggio.
2. Nel comparto Fc/Fbu adiacente al comparto Fc/Fbu(1) in loc. Sant'Andrea delle Fratte, è ammessa esclusivamente la realizzazione, tramite iniziativa pubblica, della viabilità di accesso al polo unico sanitario e delle opere connesse riguardanti la viabilità vicinale, la mobilità pedonale e ciclabile, con i relativi spazi per i servizi tecnologici e del trasporto pubblico locale.
3. Nel comparto Fc posto in loc. S. Andrea delle Fratte, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nell'adiacente comparto Fc/Fbu(1).
4. Nel comparto Fc posto in loc. S. Pietrino è ammessa una volumetria max. pari a mc. 40.000, di cui una quota max. pari al 20% può essere destinata a casa-albergo; una superficie pari ad almeno mq. 8.000, interna al comparto, deve essere destinata a verde, ancorchè attrezzata per attività motorie all'aperto (percorso vita, piscina, …). La realizzazione degli edifici è ammessa all'interno dell'ambito, indicato in cartografia, articolato in quattro sub-zone, per le quali vigono i seguenti limiti di altezza da riferirsi alle quote s.l.m. dell'estradosso dei solai di copertura degli ultimi piani: nella sub-zona 1 m. 297,00; nella sub-zona 2 m. 293,50; nella sub-zona 3 m. 287,50 nella sub-zona 4 m. 282,50. Al di sopra dei solai di copertura degli ultimi piani è ammessa la realizzazione di una copertura sovrastrutturale, in legno o in acciaio, non tamponata, finalizzata esclusivamente alla

schermatura dei volumi tecnici posti sui solai medesimi ed a migliorare l'impatto percettivo dell'edificio dall'alto, con particolare riguardo alle viste dal centro storico e dai rilievi collinari circostanti all'area. Le intercapedini dedicate al contenimento degli impianti tecnologici non sono conteggiate ai fini della determinazione del volume urbanistico ammesso. L'approvazione del progetto è accompagnata dalla stipula di una convenzione, o comunque dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con la quale il soggetto attuatore si impegna alla contestuale realizzazione del tratto della viabilità di PRG antistante il comparto in oggetto (appositamente indicata in cartografia con la lettera B), pari a circa ml. 200; in caso di indisponibilità delle aree necessarie alla realizzazione della suddetta viabilità, il Comune procederà all'esproprio con oneri finanziari da porre a carico del soggetto attuatore medesimo.

5. Nel comparto Fc posto in loc. Solfagnano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
6. Nel comparto Fc posto lungo "Via XX Settembre" la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2021.

ART. 167 AREE PER PARCHI URBANI E TERRITORIALI Fd

Sono aree destinate alla realizzazione di parchi con attrezzature, di dimensioni ed uso non rilevanti, per il gioco, per attività ricreative ed aggregative, per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto, ivi compresi i locali per il ristoro e parcheggi.
Fatti salvi i casi di cui alle successive prescrizioni particolari, le attrezzature di cui al primo comma possono essere realizzate nel limite massimo di utilizzo dell'intera superficie della zona Fd pari al 30%; con riferimento all'area così determinata, l'indice territoriale max. di utilizzazione per le attrezzature sportive al coperto è di 0,10 mq/mq e quello per i servizi, quali spogliatoi, servizi igienici, bar, ristorante e uffici è pari a 0,10 mq/mq.; l'altezza massima degli edifici è pari a m. 4,50 ad eccezione della copertura degli impianti sportivi che potrà avere un'altezza massima non superiore a quella stabilita dal Coni per la relativa attività.
Dette coperture dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 53 del TUNA (Vedute e coni visuali, crinali, viabilita' panoramica, aree ad alta esposizione panoramica) e non in contrasto con i vincoli esistenti.
Particolare cura dovrà essere prestata nell'inserimento delle suddette strutture nel contesto paesaggistico utilizzando materiali non riflettenti, ponendo in opera adeguate schermature arboree, rispettando la morfologia del suolo, con contenimento degli scavi e dei rinterri.
Particolare attenzione, dovrà essere posta alle condizioni di permeabilità delle aree esterne da pavimentare, per consentire il drenaggio delle acque in modo efficace, e alla progettazione della disposizione del verde e delle mitigazioni paesaggistiche al fine di prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi e delle altre superfici esterne.
In fase attuativa o esecutiva applicare quanto previsto da:

- DGR 1700/03 e DGR 377/10 qualora l'intervento riguardi opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso.
- DGR 1232/17 qualora l'intervento ricada in aree interessate da faglie attive e capaci, liquefazione, instabilità di versante sismoindotte.

Nelle zone Fd classificate contestualmente a bosco prevalgono le norme e le prescrizioni di cui all'art.55; tali aree non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici di cui al comma precedente.
Negli edifici privati esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 91 della LR 1/2015.

Modalità attuative
Gli interventi di iniziativa pubblica sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti, o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni. Nel caso in cui gli interventi ricomprendono attrezzature sportive al coperto, è fatto obbligo la previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.

Prescrizioni particolari

1. Nelle zone Fd ubicate lungo il fiume Tevere le aree demaniali non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici utilizzabili per le attrezzature ed i relativi servizi.
2. Nell'area Fd ubicata in località Monte Pulito (Città della Domenica) l'attuazione è privata; la realizzazione di nuovi impianti è ammessa previa approvazione da parte comunale di un progetto di sistemazione unitaria che verifichi l'inesistenza di impatto visivo dal Centro Storico; sono fatti salvi gli interventi di forestazione, nonchè quelli di ampliamento degli edifici esistenti che possono essere realizzati anche nel caso della loro visibilità dal Centro Storico; in relazione a questi ultimi interventi, fermo restando i limiti di densità e di altezza fissati nell'art.166, è ammesso un incremento volumetrico massimo pari al 50% della volumetria già realizzata alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999). Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e per il benessere fisico; biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica; teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi; edifici per lo sport.
3. Nell'area Fd ubicata in località Volumni di Ponte S.Giovanni è ammessa la sola destinazione a parco archeologico; non sono ammessi nuovi volumi edilizi salvo che per la realizzazione dei servizi minimi per l'accoglienza dei visitatori (biglietteria e locali per la distribuzione di materiale didattico, servizi igienici, bar). L'attuazione dell'intervento deve prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale con l'Ipogeo dei Volumni e l'area a parcheggio pubblico a servizio del parco stesso indicato in cartografia, nonché di un percorso pedonale collegante la zona di Pieve di Campo. In alternativa è ammessa la realizzazione degli interventi di riqualificazione finanziati nell'ambito del PNRR (PINQuA) di cui al Decreto interministeriale n. 395 del 16.09.2020. Gli interventi sono attuati a cura della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Umbria, previa espropriazione delle aree interessate.
4. La zona Fd ubicata in località Ponte Felcino è destinata a centro naturalistico regionale; non sono ammessi nuovi volumi edilizi. Le aree demaniali non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici utilizzabili per le attrezzature ed i relativi servizi.
5. Nella zona Fd posta in località Ponte Felcino non è ammessa la realizzazione di edifici e di attrezzature sportive. La sua attuazione dovrà prevedere lo spostamento del tratto finale della strada Valvitiano limitatamente al tratto di strada poderale oggetto del permesso di costruire n. 860/2004 con le seguenti condizioni:
   - devono essere mantenute le caratteristiche geometriche e costruttive della strada esistente;
   - tra il nuovo tracciato e l'adiacente zona PprA deve essere prevista una fascia, mediamente pari a m. 10, da destinare ad area verde su cui porre a dimora alberature d'alto fusto;
   - il nuovo tracciato dovrà prendere come riferimento di massima l'andamento del limite di esondabilità FASCIA FLUVIALE A, art. 28 del PAI indicato nella Tavola relativa alla ricognizione delle componenti ambientali – 1:10.000, Allegati A4_1 "Rischio ambientale".

   Le aree demaniali non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici utilizzabili per le attrezzature ed i relativi servizi.
6. Nella zona Fd destinata a "Bosco Comunale di Collestrada" sono ammessi gli interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria di cui al progetto preliminare approvato con atto C.C. n. 57 del 20.03.2006 a condizione che non vengano in alcun modo danneggiati gli elementi arborei presenti e che le superfici oggetto degli interventi siano mantenute permeabili.

ART. 168 AREE PER ATTREZZATURE PER LO SPORT Fe

Sono aree destinate alla realizzazione di parchi con attrezzature ad alta intensità trasformativa, di dimensioni ed uso anche rilevanti per lo sport, per il gioco, per attività ricreative ed aggregative, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto, ivi compresi i locali per il ristoro e i parcheggi.

Modalità attuative

Gli interventi di iniziativa pubblica sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti, o da soggetti privati, previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista, nonché stipula di specifica convenzione con il Comune, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni. Il piano attuativo dovrà altresì reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovraccomunale che detta struttura riveste.

Prescrizioni particolari

1. La zona Fe in loc. S. Sabina è ad attuazione privata; non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.
2. Nella zona Fe ubicata in località Ponte Felcino gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.
3. Nella zona Fe ubicata in loc. Antognolla è ammessa con attuazione diretta la realizzazione dei seguenti interventi edilizi legati all'attività golfistica:
   - club house di mq. 2.800 di SUC; l'altezza max ammessa al di sopra delle quote del terreno ante operam, da misurarsi all'intradosso del solaio, non potrà superare m. 3,00: al di sopra di detta quota è consentita la sistemazione funzionale della copertura in modo che risulti praticabile;
   - destinazione d'uso a servizi per l'attività golfistica quali salone per eventi, spogliatoi, palestra, punto vendita articoli per il golf max 250mq di superficie di vendita, magazzini e locali di deposito, ecc.;
   - centro attrezzi max mq. 350 di SUC – h. m. 3,00 destinato alla rimessa attrezzature per la manutenzione del campo da golf e spogliatoio del personale;
   - tettoia max mq. 350 di SUC – h. m. 3,00 per la copertura dell'area lavaggio mezzi agricoli e al ricovero dei materiali per la manutenzione del campo da golf.

   E' consentita ai sensi dell'art.88 del R.R. 2/2015, la monetizzazione degli standard pubblici previsti dall'art. 174 del TUNA (parcheggi e verde pubblici); la quota non monetizzata è localizzata nell'area P6 ricadente all'interno dell'impianto golfistico.

   I parcheggi privati sono localizzati nell'area P6 ricadente all'interno dell'impianto golfistico.

   Dal perimetro delle zone boscate individuate nella Tav.2/15 di PRG, sono stabilite delle fasce di transizione non inferiori a mt. 10,00 all'interno delle quali non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione della viabilità al servizio del comparto, purchè risulti realizzata in "Macadam" e senza opere d'arte (cordoli, muretti, etc.).

   Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.).

   Nella zona Fe(3) posta a sud della S.P. 169, il rilascio del permesso a costruire è inoltre subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiescente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.

   Il rilascio del permesso a costruire per il sottopasso della S.P. 169 è subordinato ad indagini finalizzate alla valutazione della stabilità del fronte di scavo, alla luce soprattutto dei terreni sciolti che affiorano nell'area stessa.
4. Nella zona Fe in loc. Pian di Massiano si applicano le prescrizioni, i parametri e i limiti del relativo piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. Nella zona Fe, posta in loc. Ponte San Giovanni, è ammessa la realizzazione un impianto sportivo all'aperto e relativi servizi, con intervento diretto; la realizzazione dell'opera è di esclusiva iniziativa pubblica.
6. Nella zona Fe, posta in loc.Pietramelina è ammessa la realizzazione di un impianto sportivo all'aperto e relativi servizi.
7. La zona Fe ubicata in località Pian di Massiano è ad attuazione privata, previa stipula di convenzione con il Comune, in cui sia concordata una specifica programmazione dell'uso dell'area.

ART. 169 AREE PER INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE TECNICHE Ff

Sono aree destinate alla realizzazione di:

- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, di quelle relative alla raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi in genere;
- attrezzature per la protezione civile;
- impianti di distribuzione merci quali depositi, mercati generali, autostazioni e scali ferroviari.

Modalità attuative

Gli interventi sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti istituzionalmente competenti che esercitano funzioni di rilievo pubblico, o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle

concessioni.

Disposizioni particolari

- Le aree indicate in cartografia con le lettere “Ff (pc)” sono riservate, in conseguenza del verificarsi di eventi calamitosi di particolare rilevanza, al loro utilizzo temporaneo per il ricovero di persone, materiali e mezzi; la loro occupazione non può, di norma, superare un periodo di due anni. Gli usi ordinari ammessi sono quelli della normale pratica agricola con esclusione:
  - di tutti gli interventi edificatori ad essa connessi
  - della recinzione dei fondi
  - della realizzazione di laghetti ed invasi irrigui
  - degli interventi di rimboschimento
  - dell’impianto di colture arboree, ivi compresi i vigneti
  - dell’impianto di serre di qualsiasi tipo

  In attesa degli adempimenti di cui all’art.108 del D.Lgs 31 marzo 1998 n.112, valgono i criteri di cui alla circolare 22/08/95 n.2551.02/OR/86:” Criteri guida per la realizzazione di una tendopoli” diramata dalla Direzione Generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendi del Ministero dell’Interno.
- L’area indicata in cartografia con la lettera Ff(apc), in loc. Ponte Pattoli, è destinata alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture stabili per la protezione civile finalizzate ad accogliere gli insediamenti abitativi e di servizio nelle fasi d’emergenza nonchè al deposito di materiali e mezzi di soccorso; tali interventi sono realizzati dal Comune. La progettazione dell’area Ff(apc) può prevedere anche l’utilizzo occasionale della stessa per promuovere attività sociali, culturali, di servizio, connesse con le funzioni di protezione civile che garantiscano comunque l’immediata disponibilità dell’area in caso di emergenza.

1. Nella zona Ff stazione di partenza del minimetrò ubicata a Pian di Massiano è ammesso l’insediamento di una superficie direzionale e commerciale complessiva pari a mq. 2.500, senza possibilità di ampliamento laterale o in sopraelevazione dell’edificio regolarmente autorizzato.
   Nelle altre stazioni, classificate tra le zone Ff, sono ammesse superfici commerciali max. pari a mq. 250.
2. Nella zona Ff di Pietramelina, previa indicazione del Comune dell’area specifica, è ammessa la realizzazione di un cimitero per animali da affezione in una superficie territoriale di dimensione massima pari ad ettari 2.
3. Nella zona Ff posta lungo via del Giochetto in loc. Monteluce, è ammessa esclusivamente la realizzazione di un impianto di cogenerazione ad alto rendimento alimentato a gas metano della potenza inferiore a 1 MW.
4. Nella zona Ff di Ponte della Pietra è ammessa la realizzazione di un complesso edilizio destinato a deposito e manutenzione mezzi con spazi per uffici dell’Agenzia Unica Regionale per la Mobilità e il Trasporto Pubblico Locale. Dovranno, inoltre, essere rispettate le condizioni di cui all’art.84 del presente Tuna in relazione alle “aree di potenziale pericolosità idraulica”.
   La densità territoriale max è pari a 1,5 mc/mq per un’altezza massima di m. 20,00.
   Dovrà essere mantenuta una fascia libera da previsioni urbanistiche e opere di urbanizzazione di ampiezza pari ad almeno 20 metri a partire dal limite della vegetazione ripariale del fosso di Vestricciano, presente lungo il lato sud dell’area interessata dal deposito. Nella fascia di rispetto dovranno essere messe a dimora specie arboree e arbustive coerenti con la fitocenosi presente. Per le fasce di vegetazione, la messa a dimora delle specie dovrà prevedere uno schema a quinconce, così come riportato nella D.D. Regione Umbria N. 8681 del 30/08/2022, nel quale sia prevista l’alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, modulando le singole unità in relazione all’ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare.
   Il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni poste dalla Regione Umbria in procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS con Determinazione Dirigenziale n. 8681 del 30/08/2022; - alle prescrizioni poste dalla Regione Umbria “Servizio Urbanistica” con Determinazione Dirigenziale n.9397 del 08/09/2023; - alle prescrizioni poste dalla Provincia di Perugia “Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale” con nota del 07/09/23(ns prot.llo 204915 del 11/09/2023).

5. Nella zona Ff di Fontivegge sono altresì ammessi gli interventi (fermata e adeguamento tratto viario) del nuovo sistema di trasporto rapido di massa di tipo Bus Rapid Transit (BRT) indicato con apposito tratteggio.

CAPO II - SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 170 GENERALITA'

Gli spazi pubblici a servizio degli insediamenti sono le aree a destinzione pubblica o di uso pubblico finalizzate ad assicurare qualità e servizi agli insediamenti residenziali e per attività. Sono normati sulla base di quanto disposto dagli artt. 85, 86, 87 e 88 del RR 2/2015. La suc ammessa non ha finalità di tipo privatistico, ma è esclusivamente finalizzata ad obiettivi di interesse pubblico secondo le modalità di seguito descritte.

ART. 171 AREE PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE Spu

Sono aree pubbliche destinate alle attività ed ai servizi di quartiere, ivi comprese quelle destinate per l'istruzione, di cui all'art. 85 comma 1, lett. a) e b) del RR 2/2015.
Sono indicate in cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Spu.
Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- scuole dell'obbligo, scuole materne e asili nido
- uffici pubblici o di interesse pubblico decentrati (es. distretti socio-sanitari, uffici P.T., presidi locali di pubblica sicurezza e militari)
- farmacie
- servizi socio-sanitari di carattere locale
- centri per attività socio-culturali e biblioteche
- attività sportive anche al coperto
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- edifici per l'esercizio pubblico dei culti

E' ammessa la realizzazione di esercizi di ristorazione (bar, piccoli ristoranti) a supporto e complemento della gestione delle attività sopraelencate (ad esclusione delle farmacie e degli edifici per il culto) o delle aree verdi di proprietà pubblica.
Gli interventi edilizi sono subordinati ad un progetto planivolumetrico nel quale vengono indicate le aree per parcheggi ai sensi delle leggi vigenti, idonei spazi aperti attrezzati a verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare, nonchè la eventuale tipologia della recinzione.

Modalità attuative
Gli interventi edilizi sono realizzati dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti o da loro affidatari, ovvero dai soggetti proprietari delle aree. In quest'ultimo caso la concessione edilizia è rilasciata esclusivamente se gli stessi dimostrano che l'edificio progettato sarà acquistato o locato o comunque gestito dagli enti competenti.

Disposizioni particolari

1. Nell'area classificata Spu ubicata in loc. Cupa è ammessa la destinazione d'uso per attività sportive, al coperto ed allo scoperto, in espansione di quelle esistenti nei comparti limitrofi; La riconversione del parcheggio esistente per le suddette finalità è ammessa dopo l'entrata in funzione del tratto del minimetrò Pian di Massiano – Cupa
2. Nell'area Spu di S.Sabina gli interventi ammessi devono garantire la salvaguardia delle alberature esistenti.
3. Nell'area classificata Spu di via Birago ove insiste l'edificio ecclesiastico è ammessa anche la destinazione d'uso per parcheggi pluripiano.
4. L'accesso all'area classificata Spu ubicata in loc. Ponte San Giovanni è garantito attraverso il parcheggio pubblico antistante posto lungo via Cestellini. L'attuazione degli interventi edilizi è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune della rata di terreno di proprietà privata inclusa nella limitrofa area Spu.

5. L'area Spu in loc. Ponte Felcino è assoggettata ad esproprio per la realizzazione di un edificio scolastico comunale.
6. L'area Spu in loc. Castel del Piano è assoggettata ad esproprio per la realizzazione di un edificio scolastico comunale. L'area perimatrata con il tratteggio è assoggettata alle prescrizioni della disposizione particolare – punto 130 - contenuta nell'art. 118 (zone B) del TUNA.
7. L'area Spu in loc. Castel del Piano è destinata a centro parrocchiale; l'attuazione è subordinata all'adeguamento, con oneri posti a carico del soggetto attuatore, del tratto stradale curvilineo antistante ed alla realizzazione del marciapiede mancante di lunghezza pari a 220 m circa. Dovrà essere inoltre garantità l'accessibilità pedonale dalla strada vicinale denominata "Via del Mattone".
8. Nella zona Spu posta in loc. Mugnano l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e/o privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato, prevedendo la creazione di un doppio filare alberato.
9. Nell'area Spu ubicata in loc. Bellocchio in prossimità di via Martiri dei Lager, la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24/06/2002.
10. Nell'area Spu in località Ponte della Pietra è ammessa la realizzazione di un centro interparrocchiale con obbligo di:
    a. Concentrazione delle volumetrie al di fuori del limite della fascia esondabile B, perimetrata nel PAI vigente;
    b. Realizzazione, in caso di dismissione del campo da calcio ad 11 esistente, di un campo da calcio a 7 con misure regolamentari, di un campo da calcetto e di un campo polivalente. A tal fine possono essere utilizzati anche i comparti limitrofi destinati a PprA. E' fatto altresì obbligo del mantenimento degli spogliatoi e dei parcheggi esistenti.
    c. Attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti che garantisca l'utilizzo del campo da calcio esistente sino al 30 giugno 2015.
11. Nell'area Spu adiacente all'area della stazione ferroviaria di Fontivegge è ammesso il recupero dell'edificio ex Scalo Merci, oltre che la soppalcatura del relativo spazio interno ed il suo ampliamento anche con un corpo autonomo, fino ad un massimo del 10% della SUC attuale.
    Oltre alle destinazioni previste per le zone "Spu" è ammessa l'attività per l'istruzione superiore.

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 ad eccezione della copertura degli impianti sportivi che potrà avere un'altezza massima non superiore a quella stabilita dal Coni per la relativa attività.
Dette coperture dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 53 del TUNA (Vedute e coni visuali, crinali, viabilita' panoramica, aree ad alta esposizione panoramica) e non in contrasto con i vincoli esistenti.
Particolare cura dovrà essere prestata nell'inserimento delle suddette strutture nel contesto paesaggistico utilizzando materiali non riflettenti e ponendo in opera adeguate schermature arboree, rispettando la morfologia del suolo, con contenimento degli scavi e dei rinterri.
Particolare attenzione, dovrà essere posta alle condizioni di permeabilità delle aree esterne da pavimentare, per consentire il drenaggio delle acque in modo efficace, e alla progettazione della disposizione del verde e delle mitigazioni paesaggistiche al fine di prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi e delle altre superfici esterne.
In fase attuativa o esecutiva applicare quanto previsto da:

- DGR 1700/03 e DGR 377/10 qualora l'intervento riguardi opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso.
- DGR 1232/17 qualora l'intervento ricada in aree interessate da faglie attive e capaci, liquefazione, instabilità di versante sismoindotte.

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.

Modalità attuative

Gli interventi edilizi sono realizzati dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti o da loro affidatari, ovvero dai soggetti proprietari delle aree. In quest'ultimo caso la concessione edilizia è rilasciata esclusivamente se gli stessi dimostrano che gli stessi saranno acquistati o locati dagli enti competenti.

L'attuazione delle previsioni è altresì ammessa ai proprietari delle aree qualora gli stessi siano associazioni di volontariato, quali Proloco, Comitati di cittadini o enti ecclesiastici decentrati nel territorio quali le Parrocchie, ovvero qualora gli stessi concedano a questi ultimi l'uso e la gestione dell'area e delle relative attrezzature; in tali casi la concessione edilizia è rilasciata contestualmente alla sottoscrizione da parte dei proprietari delle aree, dei soggetti fruitori sopra richiamati e del Comune, di una convenzione, avente una durata minima di anni dieci, con la quale vengono stabilite le opere di sistemazione del parco, le attrezzature ed i servizi da realizzare, le modalità di fruizione pubblica, di manutenzione e gestione delle stesse; allo scadere della convenzione ed in caso di mancato rinnovo, i proprietari dell'area possono gestire direttamente le attrezzature esistenti, previa stipula di una nuova convenzione, con il Comune, che stabilisca le modalità di manutenzione e l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Disposizioni particolari

1) Nell'area Ppu in località Ponte Felcino, ubicata in destra del Tevere, non è consentita alcuna edificazione tra la scogliera ed i muri in pietra esistenti.
2) --
3) L'area Ppu posta in località Il Sardo non è soggetta a vincolo espropriativo; l'uso pubblico è garantito da una servitù registrata e trascritta.
4) --------
5) L'area Ppu posta in località Castel del Piano è destinata prevalentemente ad interventi di forestazione urbana.
6) Nella zona Ppu posta in loc. S.Sisto è ammessa la realizzazione diretta degli interventi da parte dei proprietari dell'area, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un progetto generale con allegata convenzione da stipulare con il Comune, con la quale gli stessi si impegnano, a titolo gratuito, alla sistemazione a parco di almeno il 70% della superficie dell'area classificata Ppu, alla sua manutenzione ed al suo uso pubblico, nonché, nel 30% max. della superficie dell'intera area, alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, praticando tariffe concordate per la loro fruizione pubblica.
   La convenzione, che ha durata direttamente commisurata all'entità degli investimenti che dovranno essere operati e comunque non inferiore a 10 anni, stabilisce le modalità attuative e di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, degli interventi eseguiti nella parte destinata a parco, l'obbligo della prioritaria sistemazione di quest'ultima rispetto all'entrata in esercizio degli impianti e delle attività ammesse nella rimanente parte dell'area, le condizioni e le modalità di fruizione pubblica delle attrezzature sportive; inoltre, nella stessa, deve essere previsto che:
   - alla sua scadenza, il Comune può procedere all'esproprio dell'intera area quantificando l'entità dell'indennizzo prendendo a riferimento lo stato dell'area precedente alla realizzazione delle attrezzature sportive e ricreative, con esclusione degli eventuali edifici già esistenti e destinati a ristorazione;
   - in deroga a quanto previsto nel progetto generale dell'area relativamente alla parte sistemata a parco, il Comune, al fine di realizzare eventuali impianti ed attrezzature sportivi e/o ricreativi, può in qualsiasi momento procedere all'esproprio dell'area necessaria.
7) Nell'area Ppu limitrofa alla zona Boo posta in loc. Casaglia è vietata la costruzione di manufatti di

qualsiasi genere.

8) Nell'area Ppu limitrofa all'area Spu posta in loc. Casaglia è ammesso il ripristino dei percorsi pedonali mediante utilizzo di materiali aridi e/o terre stabilizzate nonché l'installazione di panchine. E' fatto obbligo la salvaguardia delle alberature esistenti.
9) Nell'area Ppu posta in loc. Elce deve essere realizzato un percorso pedonale, non asfaltato, della larghezza di m. 3,00, utilizzabile anche come accesso di emergenza, con mezzi di soccorso, alla scuola media Leonardo da Vinci; il tracciato indicativo, non vincolante, del suddetto percorso è rappresentato nelle tavole del PRG Parte operativa.
10) L'area Ppu posta in località S. Maria Rossa, è assoggettata ad esproprio.
11) In alternativa alle disposizioni generali del presente articolo nella zona Ppu posta in località Balanzano ai fini dell'acquisizione pubblica tramite compensazione è attribuito un indice di 0,10 mq/mq (h. max 6,50) su tutta l'area per esercizi di ristorazione ed esercizi commerciali di vicinato. L'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà tramite la cessione, da formalizzarsi attraverso atto pubblico registrato e trascritto, del 70% dell'area con la corrispettiva utilizzazione dell'edificabilità compensativa concentrata nel rimanente 30%. Ove i proprietari delle aree non intendano procedere, anche dopo formale invito da parte dell'Amministrazione Comunale, alla cessione compensativa sopraindicata, l'Amministrazione medesima procederà all'acquisizione delle aree mediante esproprio, secondo i valori dei terreni relativi alle destinazioni delle disposizioni generali.
12) Le aree Ppu comprese tra Via del Fosso e Via Magno Magnini, limitrofe alla stazione minimetrò Madonna Alta sono assoggettate ad esproprio.
13) L'area Ppu posta in loc. Bellocchio, compresa tra Via Pievaiola e Via Martiri dei Lager, è assoggettata ad esproprio per la riqualificazione dell'area medesima e la realizzazione del percorso pedonale di cui all'art.131 del TUNA.
14) L'area Ppu posta in Via della Spiga in località Ponte San Giovanni, è assoggettata ad esproprio.
15) Le aree Ppu comprese tra Parco Vittime delle Foibe, via Martiri dei Lager, via Francesco Baracca, via Tuzi e via Settevalli, sono soggette ad esproprio.
16) L'area Ppu posta in loc. Monteluce è assoggettata alle prescrizioni della disposizione particolare – punto 6 - contenuta nell'art. 126 (zone PprA) del TUNA.
17) Vedi sviluppo storico n.191 art.113.
18) Vedi sviluppo storico n.178 art.113.
19) Nella zona Ppu posta in Loc. Pretola non è ammessa alcuna edificabilità.
    La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015 e dovrà tenere conto delle indicazioni e criteri contenuti nella Determinazione Dirigenziale n°9255 del 13/09/2022 del Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali della Regione Umbria.
20) L'area Ppu posta in loc. Villa Pitignano è assoggettata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno individuate nella zona "Ppu" medesima.

ART. 173 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI P

Sono indicati in Cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con la lettera P inscritta in un riquadro.
Sono aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 85, comma 1, lett. d, del RR 2/2015, nonché di quelli posti al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale di cui agli artt. 86 e 87 del RR 2/2015.

Modalità attuative
Gli interventi sono realizzati dal Comune o da soggetti privati, previa stipula di convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Disposizioni particolari
1) Nell'area P in loc. Cupa, dopo l'entrata in funzione del tratto del minimetrò Pian di Massiano – Cupa, sono ammessi interventi di riconversione e riqualificazione ambientale con destinazione a parco pubblico.
2) --
3) Nell'area P in loc. Civitella Benazzone non è ammesso l'abbattimento delle alberature esistenti e

la modifica dell'andamento naturale del terreno; non sono altresì ammesse pavimentazioni di alcun genere.

4) L'area P in loc. Ponte S.Giovanni può essere conteggiata ai fini del soddisfacimento dello standard per l'ampliamento dell'edificio ricadente nella zona Ir indicata nello svil. 153; in tal caso è fatto obbligo la realizzazione del percorso pedonale indicato in cartografia.
5) L'area P in loc. Ponte Valleceppi può essere conteggiata ai fini del soddisfacimento dello standard relativo al comparto CE 27/A.
6) L'area P in loc. Fontignano è assoggettata ad esproprio per la realizzazione di un parcheggio pubblico al servizio del cimitero limitrofo.
7) L'area P in loc. Mugnano dovrà essere realizzata con pavimentazione filtrante.
8) Nell'area P in loc. Villa Pitignano è vietata la costruzione di edifici.
9) L'attuazione dell'area a parcheggio pubblico per n° 15 posti auto in località Antognolla, lungo la strada del Pantano, è contestuale alla realizzazione del centro turistico. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'esecuzione delle verifiche sulla vulnerabilità degli acquiferi previste dall'art. 15, comma 5, del P.T.C.P. (delib. di C.P. n° 59/2002 e s.m.i.). Il rilascio del permesso a costruire è inoltre subordinato a specifiche indagini e studi sul rischio geologico ed idraulico che può derivare dal dissesto, definito inattivo o quiesciente, che incombe sull'invaso denominato Sant'Annibale.
10) L'attuazione dell'area a parcheggio pubblico posto in loc. Ponte Valleceppi è subordinata alla cessione gratuita delle aree indicate con perimetro tratteggiato nella limitrofa area Ep.
    La cessione avverrà su richiesta della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.
11. L'attuazione dell'area a parcheggio pubblico in loc. Pilonico Materno deve prevedere l'accesso all'area, arretrato almeno di 12 metri dall'intersezione stradale.
12. Le aree P in loc. S.Sisto adiacenti la zona Ppu (ove insiste il campo da calcio), la zona Ppr, la zona Fbs(5) e la zona Spu (ove insiste il complesso parrocchiale) sono assoggettate alle prescrizioni della disposizione particolare – punto 5 – contenuta all'art. 165 (Aree Fbs, Fbu) del TUNA.
    L'area P contigua al campo da calcio dovrà essere sistemata con finiture rispondenti agli standard comunali (secondo le norme tecniche di riferimento) e l'installazione di apparecchiature/sistemi atti alla regolamentazione dell'accesso all'area medesima e che la stessa risulti priva di posti riservati, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della proprietà.

ART. 174 DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME

1. Le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti sono normate al titolo II, Capo I, sezione III del RR 2/2015. Per le zone con previsioni di tipo residenziale devono essere reperiti 1 posto auto (comprensivo di spazio di manovra) per ogni 100 mq. di SUC e comunque 1 posto auto per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di edifici, unità immobiliari o locali esistenti, anche se eseguiti senza opere edilizie, sono ammessi previo o contestuale adeguamento del numero dei posti auto di standard pubblici in conformità a quanto previsto nel presente articolo. Sono fatti salvi i casi di monetizzazione ammessi dal Regolamento edilizio comunale ed all'art.175
3. Per i locali multisala di cui al DPCM del 29.9.1998 n. 391 lo standard per i parcheggi pubblici è di 1 posto macchina ogni 3 spettatori; per il calcolo dei parcheggi privati, di cui alla legge 122/89, la volumetria riferita alle sale cinematografiche è determinata prendendo a riferimento un'altezza virtuale di m. 4,00; inoltre, almeno il 5% della superficie del comparto deve essere destinato a verde pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 86 del RR 2/2015.

ART. 175 REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. In sede di attuazione delle zone per nuovi insediamenti C (art. 120), delle zone Cn (art.123), dei

comparti edificatori residenziali CE (art.125), delle aree centrali a funzione integrata Ac.fi. (art.134) e delle aree esterne di riqualificazione Ae.r. (art.134), per le quali non è previsto, con una disposizione particolare, l'obbligo del reperimento, all'interno degli stessi, delle aree da destinare ad asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di I grado e ad attrezzature di interesse comune, di cui all'art. 85, comma 1, lett. a) e b), del RR. 2/2015, il suddetto standard è garantito cedendo gratuitamente al Comune un'area della stessa superficie classificata Spu presente nella medesima UUT ove ricade il comparto. In alternativa è ammessa la monetizzazione, corrispondendo al Comune i costi di acquisizione della suddetta area.

2. In sede di attuazione delle zone per nuovi insediamenti C1 e C2, di cui all'art. 120, previa verifica della possibilità che vengano realizzate fasce di verde pubblico alberate poste a fianco del corpo stradale della viabilità esistente o da realizzare, la realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a parco, di cui all'art.85, comma 1, lett.c) del RR. 2/2015, può essere sostituita con la cessione gratuita al Comune di un'area della stessa superficie classificata Ppu presente nella medesima UUT ove ricade il comparto. In alternativa è ammessa la monetizzazione, corrispondendo al Comune i costi di acquisizione della suddetta area.
   Laddove nei comparti C1 e C2 non risulti prevista la presenza di attività extraresidenziali la procedura di sostituzione o monetizzazione prima indicata può essere applicata anche per il 50% dei parcheggi pubblici previsti dall' art.174**.**
3. Negli insediamenti residenziali è ammessa la monetizzazione dell'intera superficie a parcheggio pubblico di cui all'art. 85, comma 1, lett.d) del RR. 2/2015, qualora sussistano entrambe le seguenti condizioni: spazi di sosta (di cui all'art.3 comma 4 del RR 2/2015) inferiori a mq. 500; verifica della esistenza di adeguati spazi per parcheggi pubblici ad una distanza non superiore a m. 400 dai confini dell'area d'intervento.
4. Nell'ambito di progetti di ristrutturazione urbanistica è ammessa la monetizzazione fino al 50% degli standards di cui all'art. 85, comma 1, lett. c) e d), del RR. 2/2015, purchè sia verificata l'esistenza di adeguati spazi per parcheggi e verde pubblici ad una distanza non superiore a m. 400 dai confini dell'area d'intervento. E' ammessa altresì la realizzazione parziale o per intero dei suddetti standards su aree esterne l'area di intervento fino ad una distanza di mt. 400 dal confine della stessa.
5. La verifica in merito all'adeguatezza degli spazi pubblici esistenti di cui ai commi 3 e 4, da realizzare o realizzati, è compiuta dalla Giunta Comunale e, in caso di approvazione di piani attuativi in variante al PRG, dal Consiglio Comunale.

ART. 176 OBBLIGHI DI CESSIONE AREE E REPERIMENTO STANDARD FUORI COMPARTO

Nel caso in cui il PRG stabilisca, a qualunque titolo, un obbligo di cessione al Comune o altro ente pubblico di aree poste fuori dai comparti oggetto di intervento, questo può essere assolto, in caso di indisponibilità delle aree medesime, monetizzando i costi per la loro acquisizione e, se previsto, per la loro sistemazione, ovvero garantendo con idonee garanzie reali le somme necessarie al loro esproprio da parte del Comune; in quest'ultimo caso le aree sono poi messe a disposizione del soggetto attuatore affinché lo stesso provveda alla loro sistemazione.

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.

ALLEGATO 1 AL TUNA

Grandezze urbanistiche in vigore alla data del 12/11/2008

1. Parametri e indici urbanistici

I parametri e gli indici urbanistici adottati dal PRG alla data del 12/11/2008:

- SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): è la misura dell'area presa a riferimento per l'edificabilità, comprensiva delle opere di urbanizzazione. E' espressa in ha o in mq.
- SUPERFICIE FONDIARIA (SF): è la misura dell'area presa a riferimento per l'edificabilità diretta al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie ma comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici. E' espressa in ha o in mq.
- ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H): è data dalla media aritmetica dell'altezza massima a monte e altezza massima a valle, calcolate dalla linea di campagna di progetto fino al punto di intersezione tra la facciata esterna e l'intradosso del solaio di copertura.
- ALTEZZA MEDIA PONDERALE DEGLI EDIFICI (Hmp): è determinata dal rapporto tra la superficie delle pareti laterali scoperte che delimitano il piano e il perimetro di quest'ultimo.
- DENSITA' TERRITORIALE (DT): è il rapporto tra il volume urbanistico o la superficie utile complessiva massimi realizzabili e la superficie territoriale. E' espressa in mc/ha o in mq/mq.
- DENSITA' FONDIARIA (DF): è il rapporto tra il volume urbanistico o la superficie lorda di calpestio realizzabili e la superficie fondiaria. E' espressa in mc/ha o in mq/mq.
- INDICE DI COPERTURA (IC): è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
- SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA: è la misura, espressa in mq., delle superfici di calpestio di tutti i livelli, fuori e dentro terra, al lordo di divisori e tramezzature interni. Sono escluse dal computo le superfici relative a:
  - volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda
  - locali interrati destinati ad autorimesse, posti auto, impianti tecnici, cantine, ripostigli e simili di pertinenza delle unità immobiliari fuori terra
  - vani scala e vani ascensori, salvo i relativi ingombri al piano terra
  - scale aperte, qualora imposte da norme o prescrizioni antincendio
  - portici, fino ad un massimo del 50% della superficie del piano di massimo ingombro
  - logge e terrazze, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del relativo piano
- INDICE DI PERMEABILITÀ DEI SUOLI. Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto o del comparto libera da costruzioni. Per gli interventi di nuova edificazione i parametri relativi all'indice di permeabilità sono quelli stabiliti dall'art. 10 commi 1, 2 e 3 della L.R. 17/2008. Nel caso di lotti già parzialmente edificati, ferme restando le sistemazioni esterne regolarmente autorizzate esistenti al momento della richiesta dell'atto autorizzativo, i parametri da rispettare sono i seguenti:
  - per destinazioni di tipo residenziale, ricettivo e direzionale, la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie fondiaria libera da costruzioni;
  - per destinazioni di tipo produttivo e commerciale la superficie permeabile non può essere inferiore al 20% della superficie fondiaria libera da costruzioni;
    Nei centri storici si applica quanto stabilito all'art. 20 dell'allegato A della DGR n.420/2007.

2. Distanze tra fabbricati

Le distanze minime tra le facciate di edifici o di corpi di fabbricati dello stesso edificio, da osservare nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni o ricostruzioni sono stabilite come segue:

- nelle zone omogenee "A" non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali la verifica di ammissibilità di distanze diverse è demandata all'approvazione di un piano attuativo;

- nelle altre zone omogenee non possono essere inferiori a 2/3 dell'altezza della facciata più alta; è comunque prescritta la distanza minima assoluta non inferiore a m. 10.
- nelle zone omogenee C, la distanza minima tra pareti finestrate non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12; è comunque prescritta la distanza minima assoluta non inferiore a m. 10.
- nelle zone omogenee C, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) – debbono altresì corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - m. 5 per lato, per strade con larghezza della sede carrabile inferiore a m. 7,00;
  - m. 7,50 per lato, per strade con larghezza della sede carrabile compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
  - m. 10 per lato, per strade con larghezza della sede carrabile superiore a m. 15,00

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori da quelle indicate nei commi precedenti solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche.
Per i lotti edificabili nelle zone di completamento B acquistati, con atto trascritto, prima del 20/12/1976, si applica quanto prescritto dall'art. 24 del R.E. purchè l'altezza max. dell'edificio sia pari a m. 12,00.

3. Calcolo dei volumi

Zone soggette a piano attuativo
Ai fini della predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi la volumetria assentibile è quella che deriva dal prodotto tra la superficie dell'intero comparto e la densità territoriale prevista dal P.R.G. per il medesimo.

Zone non soggette a piano attuativo
Nei casi d'attuazione diretta del P.R.G. mediante permesso di costruire e denuncia di inizio attività, la volumetria ammessa, per interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti, è la risultante del prodotto tra la densità fondiaria della zona omogenea interessata e la superficie messa a disposizione per l'intervento nell'ambito della medesima zona omogenea.
Per superficie messa a disposizione si intende la superficie del lotto, o del comparto, edificabile individuabile come oggetto dell'intervento edificatorio.
Nel calcolo della superficie messa a disposizione, le superfici relative alle eventuali strade e piazze pubbliche indicate nelle cartografie di PRG e relative fasce di rispetto confinanti con il lotto di cui al comma precedente, non sono conteggiate. Le strade vicinali o comunque private anche se di uso pubblico e quelle previste dal PRG ma non realizzate o espropriate, non interrompono la continuità del lotto, o del comparto, ai fini del calcolo della cubatura ammessa e qualora separino due zonizzazioni diverse si intendono appartenere a ciascuna zonizzazione fino alla mezzeria. Resta fermo che la volumetria generata da dette viabilità è utilizzabile esclusivamente in aggiunta ed in relazione a quella dei lotti fronteggianti le stesse.

Determinazione della cubatura
Nella determinazione della cubatura vanno computate soltanto le parti fuori terra, salvo il caso in cui le parti interrate, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e di destinazione d'uso non si configurino come accessorie di quelle fuori terra, ma determinino un utilizzo autonomo comportante ulteriore reperimento di standard urbanistici.
In ogni caso le parti totalmente interrate possono essere sviluppate per una superficie massima eccedente quella coperta, di cui all'art. 134, del 30%; tale limite non si applica ai casi in cui le parti interrate sono funzionali al reperimento degli standard minimi per parcheggi.
Nella determinazione della cubatura non si considerano i parcheggi pubblici di standard minimo, qualora realizzati completamente interrati o in terrapieni con facciate scoperte, purchè in ambedue i casi, risultino posti al di sotto della linea del terreno ante-operam.

Nella determinazione della cubatura non si considerano i locali sottotetto collegati funzionalmente come accessori alle unità immobiliari sottostanti ed a quelli eventualmente posti nello stesso piano, qualora l'altezza interna al colmo, misurata all'intersezione ideale dell'intradosso delle falde - escludendo i ribassamenti dovuti a travi o controsoffittature - non superi m. 2,60 e la pendenza delle falde non sia inferiore al 25%.
Qualora il sottotetto abbia accesso indipendente dalla scala condominiale o dall'esterno, lo stesso è conteggiato come cubatura ad eccezione di quelle parti del sottotetto stesso aventi altezza inferiore ai m. 2,00.
Sono esclusi dal calcolo della cubatura i volumi tecnici posti al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai vani per motori ed extra-corsa degli ascensori e montacarichi, ai volumi di contenimento di impianti tecnologici, quali torri evaporative, ecc., nonchè il volume relativo al distacco dell'edificio dal piano di campagna, necessario per rendere abitabile il piano terra, per un'altezza massima di cm. 50.
Sono altresì esclusi dal calcolo della cubatura quegli spazi che, per soddisfare particolari esigenze di mobilità pedonale ancorchè coperti, siano destinati a gallerie, strade o piazze interne di uso pubblico, subordinatamente alla costituzione su di essi di una servitù perpetua di uso pubblico con atto registrato e trascritto.
Nei casi di cambio di destinazione d'uso degli edifici i cui spazi interni abbiano un'altezza utile tra pavimento e soffitto superiore a m. 4,00, il volume è calcolato, in modo convenzionale, moltiplicando la superficie lorda di calpestio per un'altezza virtuale di m. 4,00.
Per il conteggio dei volumi degli edifici esistenti si applicano le normative e i relativi criteri di computo della cubatura vigenti alla data del rilascio dei relativi atti autorizzativi.
Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi edilizi su edifici esistenti previsti alle lettere a), b), c), d) e f) del comma 1, dell'art. 3 della L.R. 1/2004, ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta, si assumono come non computabili i seguenti extra spessori:
La parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. trenta di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di cm. trenta e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti cm. cinque di spessore. Nel caso di < pareti ventilate> è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a cm. venti. Finalità e funzionalità della parete ventilata vanno dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico competente.
La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente gli otto cm. di spessore, fino ad un extra spessore massimo di quindici cm.
Con riferimento agli interventi di cui alla lettera b) di cui sopra gli extra spessori ammessi non rientrano neanche nel calcolo per la determinazione delle altezze massime ammesse per i fabbricati.
Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:
Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il venti per cento del volume riscaldato dell'edificio;
Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato;
Pergole aperte con manto in essenze vegetali a foglia caduca collocate a ridosso delle facciate del fabbricato non esposte a nord;

La finalità e la funzionalità dei volumi elencati nelle precedenti lett. a), b) e c) devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.
Ai fini del calcolo delle volumetrie delle chiese, questa è ottenuta, in modo convenzionale, moltiplicando la superficie lorda di calpestio per un'altezza virtuale di m. 4,00.

Per gli insediamenti esistenti alla data del 01/01/2008 destinati a residenze collettive per anziani e studenti, in deroga agli indici di edificabilità stabiliti per la zona di PRG in cui l'insediamento ricade, con esclusione degli insediamenti ricadenti nelle zone "A" ed "E", comunque denominate, è ammessa la realizzazione di un alloggio, delle dimensioni non superiori a mq. 36, da destinare esclusivamente alla guardiania dell'insediamento medesimo.

ALLEGATO 2 DCC 15/2011

ALLEGATO 3 DCC 18/2014

ALLEGATO 4 DCC 41/2017

PIANO REGOLATORE GENERALE
Cartografia Parte Strutturale
LEGENDA

LIMITI E ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

Base cartografica : mosaico catastale

Limite tra gli insediamenti e territorio extraurbano (art.7)

SISTEMA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RN — Ambiti di Riserva Naturale (art.39)

AP — Ambiti di protezione (art.40)

APES — Ambiti di promozione economica e sociale (art.41)

APET — Ambiti di promozione economico-turistico (art.42)

RURA — Ambiti di riordino urbanistico e risanamento ambientale RURA (art. 43)

AIPAS — Ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico (art.44)

Epa — Aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale (art.45)

It — Insediamenti turistici con rilevanza paesaggistico-ambientale (art.46)

Ea1 — Aree di particolare interesse agricolo EA di pianura (art.58)

Ea2 — Aree di particolare interesse agricolo EA di collina (art.58)

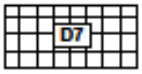
Eb1 — Aree agricole EB di pianura (art.59)

Eb2 — Aree agricole EB di collina (art.59)

Boschi (art.55)

Boschi PTCP (art.55)

Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse (art.56)



Zone per la lavorazione di inerti e per attività estrattive connesse D7

Laghetti e invasi irrigui (art.64)

BENI INDIVIDUI SPARSI

Edifici di pregio architettonico (artt.67-68-74)

Edifici di interesse tipologico (artt.67-69-74)

Edifici da ripristinare e valorizzare (artt.67-70-74)

Edifici da riqualificare (artt.67-71-74)

Ruderi e ritrovamenti (artt.67-72-74)

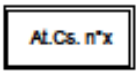
SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

INSEDIAMENTI

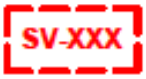
Ambito del Centro Storico Urbano (art.23)

Zona "A" (art.23)

Aree trasformabili At.Cs. in zona A (art.23)



Aree trasformabili At.Cs. non in zona A (art.23)

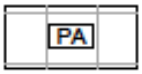


Insediamenti di interesse storico e ambientale (art.24)

Zona "A" (art.24)

Ambiti di salvaguardia dei centri storici (art.24)

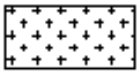
Ambiti prevalentemente residenziali (art.25)



Ambiti prevalentemente per attività (art.26)

Ambiti per attrezzature e servizi di interesse territoriale (art.31)

Aree per impianti a rischio di incidente rilevante (art.27)



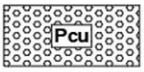
Zone cimiteriali (art.32)

Pozzi e sorgenti (art.32)

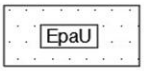
Limite area di rispetto dei cimiteri, dei pozzi e sorgenti (art.32)

Linea metanodotto

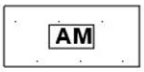
SPAZI APERTI URBANI



Parco campagna urbano (art.34)



Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico ed ambientale (art.35)



Ambiti di Margine (art.36)

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Aeroporti ed eliporti (art.93)

Ferrovie e metropolitana di superfice (art.95)

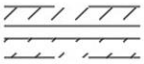
Trasporti in sede propria (Minimetrò) (art.95)

Linea BRT

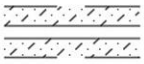
Viabilita primaria (art.98)

Viabilita secondaria (art.98)

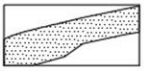
Viabilita locale (art.98)



"Nodo di Perugia" (art.99)



Ambiti per la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilita (art.99)



Ambiti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di rilevante interesse pubblico (art.100)

PIANO REGOLATORE GENERALE
Cartografia Parte Operativa
LEGENDA

LIMITI E ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

Base cartografica : mosaico catastale

Limite tra gli insediamenti e territorio extraurbano (art. 7)

INSEDIAMENTI E ATTIVITA'

CENTRO STORICO DI PERUGIA

Ambito del Centro Storico Urbano (art.23)

A

Zona "A" CENTRO STORICO (artt.108-109-110 del TUNA)

At.Cs. n°x

Aree trasformabili At.Cs. in zona A (art.109)

At.Cs. n°x

Aree trasformabili At.Cs. non in zona A (art.109)

INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

SV-XXX

Insediamenti di interesse storico e ambientale (art.24)

A

Zone di carattere storico,artistico e/o di particolare pregio ambientale (art.112)

A / [illegible]

Zone di carattere storico,artistico e/o di particolare pregio ambientale con funzioni di servizio pubblico e servizi di interesse generale (art.112)

BA(n°)

Zone di completamento e riqualificazione (art.113)

Er

Zone agricole di rispetto (art.114)

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Bo

Zone residenziali di mantenimento (art.116)

BoR

Zone residenziali di mantenimento e riqualificazione (art.117)

B

Zone di completamento B (art.118)

BC

Zone di completamento BC (art.119)

RU

Zone di riordino urbanistico RU (art.43)

C

Zone per nuovi insediamenti residenziali (art.120)

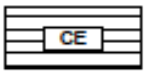
Cm

Zone per nuovi insediamenti di margine (art.121)

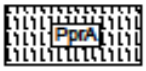
Zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici (art.122)

Zone Bn , Cn (art.123)

Zone di ristrutturazione R (art.124)

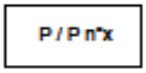


Comparti edificatori residenziali CE (art.125)

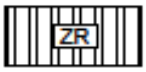


Zone a parco privato attrezzato (art. 126)

Zone a parco privato (art. 127)



Parcheggi privati (art. 128)



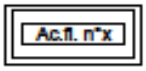
Zone residenziali unitarie (art.129)

Edifici Isolati Is (art.130)

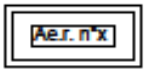
Zona di Fontivegge e Bellocchio (art.131)

Zona direzionale di via Palermo (art.132)

Aree limitrofe al Centro Storico (art.133)



Aree centrali a funzioni integrate (art.134)



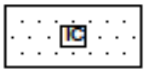
Aree esterne di riqualificazione (art.134)

ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI

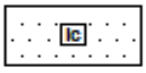
Zone per servizi generali (art.140)

Zone per servizi di interesse privato (art.141)

ATTIVITA' COMMERCIALI



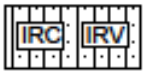
Insediamenti commerciali a grande struttura di vendita (art.142)



Insediamenti commerciali di media struttura di vendita (art.143)

ATTIVITA' RICETTIVE

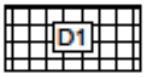
Insediamenti ricettivi turistici (art.145)



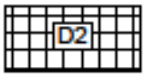
Insediamenti ricettivi all'aria aperta (art.147)

Aree per sosta attrezzata (art.148)

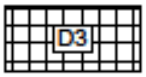
AREE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' E PER SERVIZI



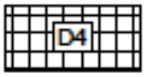
Zone per attività D1 (art.150)



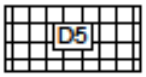
Zone per attività di completamento D2 (art.151)



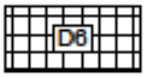
Zone per attività di sviluppo D3 (art.152)



Zone per attività a basso indice di edificabilità D4 (art.153)

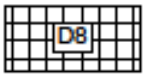


Zone per attività D5 (art.154)

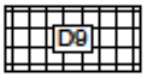


Zone per attività D6 (art.155)

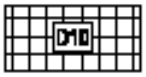
Zone per lavorazione di inerti e per attività estrattive connesse D7 (artt.54-156)



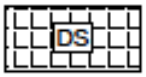
Zone per allevamenti industriali D8 (art.157)



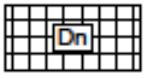
Zone di promozione di industrie agro-alimentari D9 (art.158)



Zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo D10 (art.159)



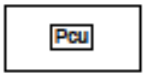
Aree destinate ai centri di servizi (art.160)



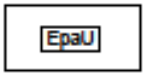
Aree incluse nel piano comunale per insediamenti produttivi P.I.P. (art.161)

Aree per impianti a rischio di incidente rilevante (art.27)

SPAZI APERTI URBANI

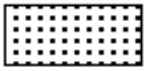


Parco campagna urbano (art.34)



Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico ed ambientale (art.35)

Aree agricole periurbane (art.162)



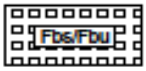
Fasce di igiene ambientale (art.105)

Fasce di pertinenza stradale (art.106)

DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI

DOTAZIONI DI LIVELLO TERRITORIALE E ATTREZZATURE

Aree per grandi infrastrutture per parcheggio (art.164)



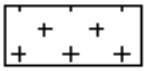
Aree per l'istruzione superiore e Università (art.165)

Aree per la salute e l'assistenza (art.166)

Aree per parchi urbani e territoriali (art.167)

Aree per attrezzature per lo sport (art.168)

Aree per infrastrutture ed attrezzature tecniche Ff (art.169)



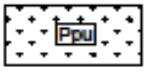
Zone cimiteriali (art.32)

Pozzi e sorgenti (art.32)

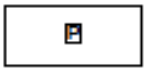
Limite area di rispetto dei cimiteri, dei pozzi e sorgenti (art.32) e fasce di rispetto ad impianti a rischio di incidente rilevante (art.27)

SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune (art.171)



Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (art.172)



Aree per parcheggi pubblici (art.173)

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Allineamenti costruttivi (art.10)

Edifici da demolire (art.10)

Alberature in filari (art.10)

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Ferrovie e metropolitana di superfice (linee e stazioni) (art.95)

Trasporti in sede propria (Minimetrò) (art.95)

Terminal Bus (art.96)

Aree per infrastrutture, attrezzature tecniche e zone ferroviarie (artt.94 e 169)

Scalo merci (art.97)

Viabilita primaria (art.98)

Viabilita secondaria (art.98)

Viabilita locale (art.98)

Percorsi pedonali e ciclo-pedonali

"Nodo di Perugia" (art.99)

Ambiti per la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilita (art.99)

Corridoio infrastrutturale del BRT (art.99 bis)

Fasce di igiene ambientale (art.105)

Fasce di pertinenza stradale (art.106)

SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Boschi (art.55)

Boschi PTCP (art.55)

Aree instabili ammesse a consolidamento L.R. n.65/78 (art.91)

BENI INDIVIDUI SPARSI

Edifici di pregio architettonico (artt.67-68-74)

Edifici di interesse tipologico (artt.67-69-74)

Edifici da ripristinare e valorizzare (artt.67-70-74)

Edifici da riqualificare (artt.67-71-74)

Ruderi e ritrovamenti (artt.67-72-74)