



COMUNE DI PERUGIA
Assessorato all'Urbanistica
Ufficio del Piano

**NUOVO
PIANO REGOLATORE GENERALE**

TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE
Parte strutturale e parte operativa

Approvato con Del. C.C. n. 83 del 24.06.2002

Parte Prima

GENERALITA'

CAPO I : ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

- art.1 Parte strutturale
- art.2 Parte operativa
- art.3 Testo unico norme di attuazione

CAPO II : ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

- art.4 Unità di paesaggio
- art.5 Unità urbanistico-territoriali
- art.6 Insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori
- art.7 Territorio extraurbano

Parte Seconda

DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I - CARATTERI STRUTTURALI DEGLI INSEDIAMENTI

- art.8 Generalità
- art.9 Ambito del centro storico urbano
- art.10 Ambiti prevalentemente residenziali di mantenimento e saturazione
- art.11 Ambiti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione
- art.12 Ambiti per insediamenti terziario-direzionali
- art.13 Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive di mantenimento e saturazione
- art.14 Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive di nuova urbanizzazione
- art.15 Ambiti per attrezzature di interesse generale
- art.16 Requisiti quali-quantitativi degli insediamenti

TITOLO II - USI E VINCOLI STRUTTURALI

- art.17 Generalità

CAPO I : PAESAGGIO E AMBIENTE

- art.18 Area Montana del Tezio e Area Fluviale del Tevere
- art.19 Ambiti di riserva naturale RN
- art.20 Ambiti di protezione AP
- art.21 Ambiti di promozione economica e sociale APES
- art.21bis Ambiti di promozione economico-turistica APET
- art.22 Ambito di riordino urbanistico e risanamento ambientale RURA, RU
- art.23 Ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico AIPAS
- art.24 Aree agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale EPA
- art.25 Insediamenti turistici con rilevanza paesaggistico-ambientale It
- art.26 Itinerari naturalistici

CAPO II : AREE BOScate E MACCHIE ARBOREE

- art.27 Boschi B e Boschi di particolare interesse ambientale Ba
- art.28 Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse Br
- art.29 Aree di riforestazione R, Re

CAPO III : ZONE AGRICOLE

- art.30 Disposizioni generali
- art.31 Aree di particolare interesse agricolo EA (di pianura e di collina)
- art.32 Aree agricole EB
- art.33 Annessi agricoli
- art.34 Serre
- art.35 Disposizioni per l'attività ricettiva in zona agricola
- art.36 Miglioramenti fondiari
- art.37 Laghetti ed invasi irrigui
- art.38 Edifici ed impianti per attività agro-zootecnica
- art.39 Vincolo di asservimento

CAPO IV : INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

- art.40 Generalità
- art.41 Zone con carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale A
- art.42 Zone di completamento e riqualificazione urbanistica BA
- art.43 Zone agricole di rispetto ER

CAPO V : BENI INDIVIDUI

- art.44 Disposizioni generali
- art.45 Edifici di pregio architettonico
- art.46 Edifici di interesse tipologico
- art.47 Edifici da ripristinare e valorizzare
- art.48 Edifici da riqualificare
- art.49 Ruleri e ritrovamenti
- art.50 Viabilità rurale storica
- art.51 Disciplina delle destinazioni d'uso

CAPO VI : INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

- art.52 Aeroporti ed eliporti
- art.53 Zone ferroviarie
- art.54 Trasporti in sede propria
- art.55 Terminal bus
- art.56 Trasporto merci
- art.57 Viabilità e classificazione delle strade
- art.58 Ambiti per la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità

CAPO VII : ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- art.59 Aree trasformabili del Centro Storico At.Cs
- art.60 Aree centrali a funzione integrata Ac.fi
- art.61 Aree esterne di riqualificazione Ae.r
- art.62 Aree di intervento coordinato con il minimetrò Ai.c

CAPO VIII : ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- art.62 bis Individuazione strutturale delle zone per attrezzature di interesse generale.
- art.63 Zone per parcheggi di scambio Fa.
- art.64 Zone per l'istruzione superiore ed universitaria Fbs, Fbu
- art.65 Zone per la salute e l'assistenza Fc
- art.66 Zone per verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali Fd

- art.67 Zone per grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo Fe
- art.68 Zone per attrezzature tecniche Ff
- art.69 Zone cimiteriali, pozzi e sorgenti

CAPO IX : SPAZI APERTI URBANI

- art.70 Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale EpaU
- art.71 Corridoi di rinaturazione B, Cr
- art.72 Parco campagna urbano Pcu
- art.73 Aree agricole periurbane Ep

CAPO X : INSEDIAMENTI SPARSI E ATTIVITA' SPECIALI

- art.74 Norma di rinvio
- art.75 Aree per impianti produttivi a rischio di incidente rilevante Dir
- art.76 Attività estrattive

TITOLO III - DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I : DIRETTIVE PER LA PARTE OPERATIVA E PER I PIANI ATTUATIVI

- art.77 Parametri ecologici e di verifica per l'attuazione del PRG
- art.78 Zoning geologico-tecnico
- art.78 bis Interventi in aree a rischio geologico

CAPO II : CRITERI PER PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

- art.79 Piani di Zona
- art.80 Piano urbano del traffico
- art.81 Forestazione urbana

Parte terza

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

TITOLO I : INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

CAPO I : CENTRO STORICO

- art.82 Classificazione delle tipologie edilizie
- art.83 Interventi ammessi
- art.84 Specificazione delle categorie di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico
- art.85 Disciplina delle destinazioni d'uso
- art.86 Aree non edificate e demolizioni

CAPO II : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- art.87 Zone residenziali di mantenimento Bo
- art.88 Zone di completamento B
- art.89 Zone per nuovi insediamenti C
- art.90 Zone per nuovi insediamenti di margine Cm
- art.91 Zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici Cs

CAPO III : NORME SPECIALI

- art.92 Zone Bn e Cn
- art.93 Zone di Ristrutturazione R
- art.94 Comparti edificatori residenziali CE
- art.95 Zone residenziali unitarie ZR
- art.96 Edifici isolati Is
- art.97 Disposizioni particolari per il quartiere di Montegrillo
- art.98 Disposizioni particolari per le zone di Fontivegge e Bellocchio
- art.99 Zona direzionale di via Palermo
- art.100 Disposizioni particolari per le aree limitrofe al Centro Storico
- art.101 Zone di recupero 457/78
- art.102 Programmi urbani complessi

CAPO IV : ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI

- art.103 Zone per servizi generali Sg
- art.104 Zone per servizi privati Spr

CAPO V : ATTIVITA' COMMERCIALI

- art.105 Insedimenti commerciali a grande struttura di vendita IC
- art.106 Insedimenti commerciali a media struttura di vendita Ic
- art.107 Insedimento di esercizi commerciali di vicinato

CAPO VI: ATTIVITA' RICETTIVE

- art.108 Insedimenti ricettivi Turistici Ir
- art.109 Insedimenti ricettivi all'aria aperta IRC,IRV
- art.110 Aree per sosta attrezzata Sa

CAPO VII : ATTIVITA' PRODUTTIVE

- art.111 Classificazioni e definizioni
- art.112 Zone per attività industriali D1
- art.113 Zone per le picc. industrie e attività artigianali di completamento D2
- art.114 Zone per le picc. industrie e attività artigianali di sviluppo D3
- art.115 Zone produttive a basso indice di edificabilità D4
- art.116 Zone per le piccole industrie, attività artigianali e commerciali D5
- art.117 Zone per attività produttive avanzate D6
- art.118 Zone per attività estrattive connesse D7
- art.119 Zone per allevamenti industriali D8
- art.119 bis Zone di promozione di industrie agro-alimentari D9
- art.119 ter Zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo D10
- art.120 Aree destinate a centri di servizio Ds
- art.121 Aree incluse nel piano comunale per insediamenti produttivi (p.i.p.)

TITOLO II : AREE PUBBLICHE E SPAZI VERDI PRIVATI

CAPO I : SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- art.122 Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune Spu
- art.123 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport Ppu
- art.124 Parcheggi

CAPO II : SPAZI VERDI PRIVATI

- art.125 Zone a parco privato attrezzato Ppra
- art.126 Zone a parco privato Ppr

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

- art.127 Specifiche per l'attuazione degli interventi
- art.128 Comparto
- art.129 Categorie di intervento
- art.130 Destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici
- art.131 Parametri e indici urbanistici
- art.132 Definizione di corso d'acqua
- art.133 Distanze fra i fabbricati
- art.134 Superfici coperte
- art.135 Calcolo dei volumi

CAPO II : VINCOLI SOVRAORDINATI

- art.136 Vincoli vari
- art.136 bis Zone di interesse archeologico di cui al D.Lgs 490/99, art.146 lett. m)
- art.136 ter Beni immobili di interesse archeologico di cui al D.Lgs 490/99, art.2
- art.137 Vincoli ambientali e paesaggistici
- art.137 bis Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale
- art.137 ter Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Regionale (SIR)
- art.139 quater Vincolo Idrogeologico

CAPO III: AMBITI E FASCE DI RISPETTO E NORME DI TUTELA IGIENICO-AMBIENTALE

- art.138 Ambiti di rispetto all' Aeroporto regionale
- art.139 Fasce di rispetto alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale
- art.140 Aree di rispetto dei cimiteri, dei pozzi e delle sorgenti
- art.141 Fasce di rispetto ai corsi d'acqua e dei Fiumi
- art.141 bis Aree alluvionabili
- art.142 Tutela delle risorse idriche sotterranee
- art.143 Salvaguardia e potenziamento degli elementi naturali
- art.144 Elettrodotti e sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi
- art.145 Disposizioni in materia di impatto acustico

CAPO IV: PRESCRIZIONI REGOLAMENTARI

- art.146 Sistemazione degli spazi aperti interni ai comparti
- art.147 Parcheggi nelle zone residenziali ed Standard di parcheggi e verde al servizio delle attività commerciali e direzionali, produttive e turistiche.
- art.148 Adeguamento patrimonio edilizio esistente
- art.149 Ricostruzione di edifici distrutti da causa di forza maggiore
- art.150 Impianti tecnologici
- art.151 Occupazione di suolo

CAPO V: PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

- art.152 Ambito di applicazione
- art.153 Termini per le istanze di intervento

Parte prima
GENERALITA'

CAPO I : ELEMENTI COSTITUTIVI DEL NUOVO PRG

In conformità a quanto disposto dalla LR 31/97 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 individuati; 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 art. 1, p.ti 3 e 4.
- le Norme Tecniche di Attuazione inserite nel presente TUNA con i seguenti allegati:
 - All. 1/A, 1/B, 1/C al TUNA contenente la “Disciplina degli insediamenti di interesse storico ambientale”
 - All. 2 al TUNA contenete la “Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica”
- la cartografia, in scala 1:10.000, articolata in n.7 fogli, relativa all’intero territorio comunale;
- la cartografia, in scala 1:5.000, di cui all’art. 2, relativamente alla disciplina degli spazi aperti urbani, di cui agli artt. 70, 71 e 72.

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

1. Geologia di base: carte Geolitologica, Geomorfologica e Idrogeologica 1:25.000 (A1)
2. Zoning geologico-tecnico - 1:10.000 (A2)
3. Ricognizione dei vincoli archeologico, monumentali, paesaggistici, idrogeologico e idraulico - 1:10.000 (A3)
4. Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individuati, viabilità di interesse storico e itinerari naturalistici - 1:10.000 (A4)
5. Unità urbanistico-territoriali e modello insediativo - 1:25.000 (A5)

I contenuti dell’elaborato A3 sono aggiornati ad ogni comunicazione di apposizione di vincolo.

ART. 2 PARTE OPERATIVA

In conformità a quanto disposto dall’art. 30 della LR 31/97, in sede di prima applicazione, 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 nel presente TUNA
- La cartografia, in scala 1:5.000, relativa al sistema urbano e periurbano non trattato con le cartografie di cui al punto successivo;
- Le cartografie, a scala 1:2.000 o maggiore, relative a :
 1. Centro Storico (Tavv. A1,A2,A3)

2. Ponte San Giovanni (Tavv. B/1, B/2, B/3, B/4)
 3. via Settevalli (Tav. C)
 4. Montegrillo (Tav.G)
 5. Fontivegge e Bellocchio (Tav. IL) (scala 1:1.000)
 6. Zone limitrofe al Centro Storico (Tavv. P/1, P/2, P/3)
 7. Castel del Piano, Capanne e Strozzacapponi (Tav. Q)
- Le cartografie, in scala 1:5.000, relative ai seguenti centri abitati esterni al sistema urbano e periurbano: La Cinella, Tavernacce - Rancofio, La Bruna, Colle Umberto-Maestrello, Cenerente - Canneto, Parlesca - Solfagnano, Resina - S.Orsola, Casa del Diavolo, Ponte Pattoli, Le Pulci - Ramazzano, Bosco - Pieve Pagliaccia – Colombella - Farneto, Piccione, Fratticiola Selvatica, Pianello, Ripa, S.Egidio, Collestrada, S. Martino in Campo - Maria Rossa, S.Fortunato della Collina, S.Martino in Colle, S.Enea, Mugnano, Fontignano, Monte Petriolo, Pilonico Materno, Bagnaia.

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.

Le norme e/o articoli contenuti nel presente TUNA che integrano la “parte strutturale” del PRG sono le seguenti:

- Da art. 1 ad art. 41; da art. 43 ad art. 62bis ; da art.69 ad art.72; da art. 74 ad art. 81; art. 110; da art. 117 ad art. 119 ter; da art. 136 ad art. 144;_art. 148.
- Inoltre, relativamente alla disciplina delle sole aree che ricadono nel territorio extraurbano di cui all’art. 7 del presente TUNA: da art.63 ad art.68 ; da art. 87 ad art. 95; artt. 103 e 104; da art. 107 ad art. 109; da art. 113 ad art. 116; da art. 122 ad art. 126.

Le norme e/o articoli contenuti nel presente TUNA che integrano esclusivamente la “parte operativa” del PRG sono le seguenti:

- Art. 42; art. 73; da art. 82 ad art. 86; da art. 96 ad art. 102; artt. 105, 106, 111, 112, 120 e 121; da art. 127 ad art. 135; da art. 145 ad art. 147; da art. 149 ad art. 153.
- Inoltre, relativamente alla disciplina delle sole aree che ricadono tra gli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni ed insediamenti minori di cui all’art. 6 del presente TUNA: da art.63 ad art.68; da art. 87 ad art. 95; artt. 103 e 104; da art. 107 ad art. 109; da art. 113 ad art. 116; da art. 122 ad art. 126.

CAPO II : ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

ART. 4 UNITA' DI PAESAGGIO

Il territorio comunale è suddiviso in n. 16 Unità di Paesaggio (UdP) identificate in relazione a specifiche qualità ambientali ed in particolare in funzione della presenza di geotopi, biotopi, fisiotopi, nonché della ripetitività degli ecosistemi, che costituiscono quadri di riferimento per la verifica preventiva delle trasformazioni urbanistiche.

Le UdP sono specificate nella cartografia di PRG in scala 1:10.000 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.

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 strutturale degli insediamenti previsti dal PRG e del fabbisogno degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali, alla verifica degli standard urbanistici suddetti ed ai parametri per le verifiche ecologico-ambientali delle 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 indicate nelle cartografie di PRG, parte operativa.

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:
 1. 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;
 2. sistema dei centri esterni, costituito dalle A.T. caratterizzate per la presenza di centri secondari esterni al sistema urbano e periurbano;
 3. 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 1:25.000, allegata al PRG parte strutturale.

ART. 6 INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI, CENTRI ESTERNI E INSEDIAMENTI MINORI

Sono le parti di 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. Sono rappresentati, a livello strutturale, nella cartografia 1:10.000 distinti negli ambiti di cui agli artt. 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

ART. 7 TERRITORIO EXTRAURBANO

E' costituito dalle aree prevalentemente non urbanizzate per le quali il PRG, parte strutturale, detta norme d'uso, di tutela, di valorizzazione e di trasformazione ed è trattato nella cartografia 1:10.000 del PRG, attraverso una zonizzazione operativa avente anche valore strutturale.. In esso sono compresi gli insediamenti sparsi non classificati come all'art.6.

DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I : CARATTERI STRUTTURALI DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 8 GENERALITA'

Nel presente titolo è dettata la disciplina strutturale per gli insediamenti urbani e periurbani, i centri esterni e gli insediamenti minori.

Tale disciplina ha valore normativo ai sensi dell'art. 2, c.2 lett. a) della LR 31/97 ed è riferita agli ambiti indicati nella cartografia 1:10.000.

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

Gli spazi aperti urbani, di cui al capo IX, titolo II, parte seconda, sono indicati nella cartografia 1:10.000 come un unico ambito, comprendente anche le zone destinate a parco privato; la loro articolazione è rappresentata nella cartografia 1:5.000.

ART. 9 AMBITO DEL CENTRO STORICO URBANO (capoluogo)

L'ambito del centro storico urbano, identificato nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale Tav.4/7, alla scala 1:10.000, è costituito dalle aree di importanza storico-monumentale 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 Monteluca, l'area del c.d. "Toppo di Monteluca" 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"

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 di una quota non inferiore al 70% della volumetria del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico, destinata per funzioni residenziali;

2. mantenimento di una quota non inferiore al 10% della volumetria del patrimonio edilizio esistente, destinata ad attività commerciali al minuto e per pubblici esercizi;
3. mantenimento di una quota non inferiore al 2% della volumetria del patrimonio edilizio esistente, destinata ad attività artigianali;
4. limitazione della quota della volumetria del patrimonio edilizio esistente destinato a funzioni direzionali nella misura massima del 15%;
5. 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;
6. valorizzazione di tutto il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico;
7. il mantenimento delle funzioni formative e di quelle ricettive, è favorita attraverso il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici utilizzati a tale scopo;
8. gli spazi verdi esistenti, sia pubblici che privati, sono tutelati e resi inedificabili anche per servizi;
9. 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.

Il PRG parte operativa definisce:

- 1) la classificazione degli edifici;
- 2) gli interventi ammessi per ogni categoria di edifici ;
- 3) le categorie di intervento per i singoli edifici ;
- 4) la disciplina delle destinazioni d'uso degli edifici ;
- 5) le aree non edificate ;

Riguardo alla tutela della destinazione d'uso per residenza stabile, le previsioni operative disciplinano:

1. la classificazione prevalentemente residenziale degli edifici idonei per tale uso, riconvertendo anche edifici destinati ad altre funzioni;
2. la limitazione al frazionamento delle unità immobiliari;
3. la salvaguardia delle destinazioni d'uso dei locali a garages e autorimesse esistenti;
4. la previsione di nuovi alloggi per studenti delle Università degli Studi e Stranieri;
5. il reperimento di spazi per parcheggi da destinare alla residenza;
6. la definizione delle destinazioni d'uso compatibili negli edifici classificati prevalentemente residenziali.

La presenza ed il potenziamento delle funzioni artigianali, commerciali e ricettive, è favorita attraverso:

1. il potenziamento, a fini commerciali ed artigianali, delle vie radiali storiche che innervano i borghi medioevali;
2. l'inibizione dei cambi di destinazione d'uso degli immobili destinati ad attività artigianali esistenti e l'individuazione di centri integrati per l'artigianato di servizio ed artistico;
3. l'espansione degli esercizi alberghieri esistenti negli immobili limitrofi.

ART.10 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO E SATURAZIONE

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia 1:10.000, gli insediamenti prevalentemente residenziali, esistenti e in corso di attuazione, per i quali è previsto il mantenimento delle attuali morfologie insediative e densità territoriali medie, nonché interventi di completamento e razionalizzazione dei tessuti edilizi, delle aree e dei volumi.

Sono distinti in ambiti con densità territoriale fino a 0,5 mc/mq e maggiore di 0,5 mc/mq.

In tali ambiti, la parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:

- zone residenziali di mantenimento :
- zone residenziali di completamento
- zone residenziali attuate con sistemazioni unitarie
- zone residenziali attuate o in attuazione con lottizzazioni convenzionate
- comparti edificatori residenziali (attuati)
- zone per insediamenti ricettivi, di piccole dimensioni
- spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
- spazi verdi privati
- servizi privati di limitata consistenza

Nei limiti di seguito individuati, sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni:

- direzionale
- esercizi pubblici e commerciali, con esclusione di esercizi commerciali di media e di grande struttura, mercati, esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici
- laboratori artigianali

I 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.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%.

ART. 11 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia 1:10.000, le zone a prevalente destinazione residenziale da urbanizzare.

Sono distinti in ambiti con densità territoriale fino a 0,5 mc/mq e maggiore di 0,5 mc/mq., 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 ambiti di cui all'art. 10, 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.

In tali ambiti, 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 di limitata consistenza

Le destinazioni d'uso compatibili e i relativi limiti percentuali sono gli stessi di quelli previsti nell'art. 10.

ART. 12 AMBITI PER INSEDIAMENTI TERZIARIO-DIREZIONALI

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia 1:10.000, gli insediamenti, esistenti e da realizzare, con prevalenti destinazioni direzionali; in tali ambiti devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- l'integrazione funzionale tra le attività, pubbliche e private
- la qualificazione architettonica degli edifici e degli spazi pubblici ad essi connessi
- il miglioramento dell'accessibilità dal sistema viario principale con idonea viabilità di raccordo
- la dotazione di connessioni pedonali con i tessuti edilizi circostanti.

All'interno di questi ambiti, sono ammesse nel limite del 30% delle volumetrie le destinazioni d'uso residenziali, per esercizi commerciali e attività ricreative.

In tali ambiti, la parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:

- zone per servizi generali
- zone per servizi privati di consistenza rilevante

Le aree di Fontivegge e di via Palermo, così come definite nella cartografia 1:10.000, costituiscono in prevalenza ambiti per insediamenti terziario-direzionali; in essi sono compresi gli spazi per verde, servizi e parcheggi pubblici.

ART. 13 AMBITI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, RICETTIVE E PRODUTTIVE, DI MANTENIMENTO E SATURAZIONE

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia 1:10.000, gli insediamenti, esistenti e da completare, 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.

In tali ambiti, la parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:

- zone per attività commerciali

- zone per attività ricettive
- zone per attività produttive
- zone per attività produttive con quote di commercio al minuto
- zone per servizi privati di supporto alle attività produttive
- zone per servizi privati con destinazione speciale di tipo non direzionale
- parchi privati attrezzati
- spazi pubblici destinati a verde, servizi e parcheggi di pertinenza delle zone produttive

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali e direzionali, nel limite del 20% delle volumetrie ammesse; sono fatte salve diverse disposizioni del PRG parte operativa per l'ambito denominato Settevalli.

ART. 14 AMBITI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, RICETTIVE E PRODUTTIVE, DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia 1:10.000, le zone di nuovo impianto con destinazione commerciale, ricettiva e produttiva, per le quali sono indicati i seguenti obiettivi / requisiti:

- 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

In linea generale, tali ambiti sono ubicati in contiguità agli ambiti di cui all'art. 13.

In tali ambiti, la parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:

- zone per attività commerciali, distinte in base alla dimensione della struttura di vendita (media / grande) ed alla tipologia commerciale (alimentare e non alimentare)
- zone per attività ricettive
- zone per attività produttive
- zone per attività produttive con quote di commercio al minuto
- zone per attività logistiche del trasporto delle merci
- zone per servizi privati di supporto alle attività produttive
- zone per servizi privati con destinazione speciale di tipo non direzionale
- zone per parchi privati attrezzati

ART. 15 AMBITI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono ambiti, perimetrati nella cartografia 1:10.000, destinati prevalentemente alle attrezzature di interesse generale, sia pubbliche che private di interesse collettivo.

La parte operativa articola tale ambito nelle seguenti categorie:

- Zone per parcheggi di scambio
- Zone per l'istruzione superiore
- Zone per l'istruzione 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

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.

ART. 16 REQUISITI QUALI-QUANTITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI

Il dimensionamento degli insediamenti previsti dal PRG, parte operativa, è condotto 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 e nella tabella "densità edilizie ed altezze ammissibili" di cui al cap. 45 della stessa relazione. Tali tabelle costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Inoltre, le previsioni della parte operativa del PRG devono:

- articolare le zone "F" indicate nelle planimetrie del PRG parte strutturale nelle sei tipologie di attrezzature previste dall'art. 59 della LR 27/2000, 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.

TITOLO II : USI E VINCOLI STRUTTURALI

ART. 17 GENERALITA'

Fatta salva ogni diversa disposizione, le classificazioni e le prescrizioni di cui al presente titolo hanno natura al contempo strutturale ed operativa e sono indicate nella cartografia del PRG, parte strutturale e parte operativa.

CAPO I : PAESAGGIO E AMBIENTE

ART. 18 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)

ART. 19 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, perimetrato in 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) e c) del comma 1, dell'art. 31 della Legge 457/78. E' vietata la realizzazione di nuova viabilità o modificazione di quella esistente che va mantenuta con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive.

ART. 20 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 perimetrato 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. 31 della Legge 457/78, nonché ampliamenti di cui al comma 7 dell'art. 34 della LR n. 31/97; sono ammesse attività turistiche collegate alle attività agricole.

Nelle aree AP ricomprese all'interno di quelle vincolate ai sensi del D.Lgs 490/99 (ex L.1497/39) 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 D.Lgs 490/99 (ex L.1497/39) la realizzazione di nuovi edifici ai fini abitativi è subordinata al preventivo recupero degli edifici esistenti nel fondo con densità territoriale pari a 5 mc/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 sono vietate nuove costruzioni destinate ad annessi agricoli o ad attività produttive anche se collegate alla conduzione agricola del fondo.

ART. 21 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 perimetrato 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 individuati sparsi si applica la disciplina prevista dagli art.li 44,45,46,47 e 48 del presente TUNA;
- sul patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi sono quelli previsti alle lett.a),b),c),d) dell'art.31) della L.457/78, da autorizzare con concessione diretta ; mentre quelli di cui alla lett. e) del medesimo articolo sono assoggettati all'approvazione di un piano attuativo.

- negli edifici destinati a residenza, posti al di fuori delle zone B, Ba e R, 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, anche in assenza di piano attuativo, gli ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, comprensivo dell'ampliamento realizzato ai sensi della disciplina per le aree agricole previgente alla L.R. 31/97, purchè il volume totale del fabbricato ristrutturato, non risulti superiore a mc. 1.400.

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 5 mc/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 490/99 (ex L.1497/39). L'attuazione di quanto sopra è subordinata alla presentazione di un apposito piano aziendale secondo le modalità previste all'art.8 della L.R. 53/74 nonché dall'art.39 del presente TUNA. L'altezza massima dei nuovi edifici, è di ml.6,50. Nuovi annessi agricoli sono realizzati nei limiti di cui all'art. 33 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;
- mini area di sosta, di cui all'art.34 della LR 8/94.

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 di 2° e 3° tipo.

ART. 21bis AMBITI DI PROMOZIONE ECONOMICO-TURISTICO APET

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 : B, Ba, R ;
- L'altezza massima dei nuovi edifici è pari a mt.6,50 ;
- L'attivazione di dette previsioni è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo comprensivo di tutte le APET che preveda :

- il rispetto delle peculiarità paesaggistiche e ambientali del luogo e la compatibilità degli interventi ammessi con il Decreto di Vincolo ex L.1497/39 ;
- il prioritario o contestuale recupero del patrimonio edilizio esistente con la realizzazione dei nuovi edifici;
- la sola destinazione ad attività ricettiva extralberghiera del patrimonio edilizio esistente e di quello di nuova realizzazione ;
- la non realizzazione in aderenza dei nuovi edifici con i beni individuati sparsi per i quali valgono le disposizioni di cui di cui agli art.li 44, 45 e 46;
- l'eventuale recupero del patrimonio edilizio esistente diverso dai beni individuati sparsi mediante gli interventi di cui alla lett. e) della L.457/78 ;
- la realizzazione dei nuovi edifici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali dell'edilizia rurale.
- la realizzazione dei nuovi edifici, di cui sopra, in piccoli aggregati la cui volumetria va ricompresa tra un minimo di 2.000 ed un massimo di 5.000 mc. La distanza minima tra gli aggregati deve essere non inferiore a ml. 300;
- 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 nell'aggregato, comprensive dei relativi servizi da ubicare in contiguità con i singoli aggregati e in posizione defilata rispetto ai punti di visuale del paesaggio maggiormente rappresentativi ;
- il reperimento degli standard di parcheggio previsti dall'art.147 ;

Nelle more di predisposizione del piano attuativo di cui sopra , sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i soli interventi di recupero di cui alle lett. a), b, c) ,d) all'art.31 della L.457/78 e sui beni individuati sparsi quelli di cui agli art.li 44, 45 e 46 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.

ART. 22 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 perimetrato nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale alla scala 1:10.000 e contrassegnato con le lettere RURA.

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), e) dell'art. 31 della L. 457/78.

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.147. Per le aree interessate dal vincolo di cui al D.Lgs 490/99 (ex 1497/39) , il piano attuativo subordina la edificazione ai contenuti di cui all'art.137.

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 delle concessioni edilizie è subordinato alla realizzazione delle opere richiamate al precedente p.to 2

ART. 23 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 ed 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. 42.
- B) per ciò che riguarda le possibilità edificatorie nelle zone agricole EA e EB:
 - la densità fondiaria massima, ai fini residenziali, è pari a 5 mc/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 50 mc/ha e l'altezza dei manufatti non può essere superiore a m. 3,50;
 - sono vietati nuovi edifici ed impianti per l'attività agro-zootecnica, la costruzione di serre di tipo 2 e 3 di cui all'art.34 , 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, nonché da elaborazioni di immagini contenenti le proposte progettuali.

ART. 24 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 e la costruzioni di serre di qualunque tipo. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della legge 457/78, senza aumento di volumetria; sono ammesse destinazioni d'uso per abitazioni, nonché quelle connesse alle attività agricole.

ART. 25 INSEDIAMENTI TURISTICI CON RILEVANZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE It

Sono aree destinate per attività ricettive extralberghiere di tipo D (art.3 L.R.53/74), 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. 23, caratterizzato dall' emergenza monumentale della Abbazia di Montelabate.

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. 42; 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.147.
- 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.

ART. 26 ITINERARI NATURALISTICI

Gli itinerari individuati nell'allegato A4 al PRG, 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.

CAPO II : AREE BOScate E MACCHIE ARBOREE

ART. 27 BOSCHI B , E BOSCHI DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE Ba

Sono le parti di territorio coperte da vegetazione arborea, perimetrata ed indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale "parte strutturale con le lettere "B" e "Ba" , tutelate ai sensi del D.Lgs 490/99 art.146 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, sono consentiti :

a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 ;

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 degli incendi (quali piste tagliafuoco, ripulitura del sottobosco ai margini delle strade).

Nei boschi "Ba" sono vietati tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico, quali:

-il prelievo non regolamentato di biomassa;

-la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità' delle biocenosi;

-le opere di scasso dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

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

I rimboschimenti ed imboschimenti verranno eseguiti secondo le indicazioni specificate nel comma 2 dell'art. 30 "Indicazioni per i rimboschimenti"del PTCP approvato con Delibera di C.P n. 76 del 18 luglio 2000 nonché quanto previsto all'art. 15 della L.R.28/2001.

Nei Boschi "B" sono ammessi, previa autorizzazione comunale, tutti gli interventi silvocolturali dettati dalle Norme relative alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per i boschi e i terreni di montagna sottoposti a vincoli, di cui alla L.R. n. 32/81 e al relativo regolamento n.1/81. Sia negli ambiti che sono già 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.

Ulteriori prescrizioni sono dettate all'atto dell'autorizzazione, sulla base di quanto rilevato e specificato dalla D.G.R 8219 del 19.11.1996 , in merito:

- al numero di matricine da riservare nel caso di boschi cedui
- alla previsione di eventuali fasce boscate di salvaguardia
- ai tempi di taglio
- alla procedura autorizzatoria
- alla documentazione da allegare alla istanza di autorizzazione

agli interventi di taglio all'interno delle formazioni vegetali ripariali, che sono ammessi fino al 40% della vegetazione presente con eliminazione prioritaria degli individui arborei secchi, inclinati, in sovrannumero e pericolanti; gli stessi dovranno inoltre essere effettuati in modo uniforme lungo tutto il tratto interessato in modo tale da non creare alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

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.

Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione delle densità prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. 53/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

Disposizioni particolari per le Unità di paesaggio

Nelle Udp 3N, 5N, 6N, 2S, 4S, 5S e 6S gli interventi silvicoltureli devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

ART. 28 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 e parte operativa; 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 silvicoltureli 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.27 .

E' vietata ogni forma di nuova edificazione. Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art.31 della L.457/78 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.

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.

Disposizioni particolari

- Nelle Udp 2N, 3N, 7N, 2S, 3S, 7S e 9S gli interventi silvicoltureli devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica.
- 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.
- 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 .
- 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 del presente PRG risultava effettuato un intervento di splanteazione, ricoprendo la restante parte non interessata dalla edificazione con piantumazioni autoctone di tipo macchia mediterranea .

ART. 29 AREE DI RIFORESTAZIONE R, Re

Sono le parti di territorio, perimetrare ed indicate in planimetria di P.R.G.:

- con la lettera "R" in caso di aree di recente impianto;
- con le lettere "Re" in caso di aree destinate alla creazione nuove connessioni ecologiche in ambito extraurbano.

La loro definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del PRG.

Nelle zone R, previa autorizzazione comunale, sono ammessi tutti gli interventi silvicoltureli e forestali di tipo migliorativo tendenti al consolidamento del bosco ovvero a favorire l'evoluzione del medesimo verso popolamenti con specie vegetali autoctone. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 28.

Nelle zone Re gli interventi di forestazione sono attuati dai proprietari delle aree utilizzando forme di incentivazione pubblica.

Disposizioni particolari per le Unità di paesaggio

Nelle Udp 2N, 3S, 4S e 7S gli interventi silvicoltureli devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni ecologiche.

CAPO III : ZONE AGRICOLE

ART. 30 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).

Tutti gli interventi in zona agricola devono tenere delle specificazioni contenute nella Delibera di G.R. n. 8330 del 23/12/97, lett. F.

Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazione degli edifici esistenti, ricadenti in tutte le zone E (agricole) sono assoggettate alle disposizioni di cui al comma 10 dell'art.8 della L.R. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.R. 31/97.

ART. 31 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).

In dette aree è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse interesse pubblico , qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

Edificabilità a scopo residenziale

La massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è di 5 mc/ha. Le altezze max. sono fissate in m. 6,50 per le aree di particolare interesse agricolo di pianura (EA1) e in m. 4,50 per aree di particolare interesse agricolo di collina (EA2). I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi della ex L.1497/39, 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 ex L.1497/39, 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; nel caso di edifici preesistenti è edificabile una volumetria pari alla differenza tra la cubatura disponibile e il volume esistente nel fondo originario. Per fondo originario si deve intendere la consistenza fondiaria alla data del 24.3.75. 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. 42.

Gli edifici esistenti, non soggetti alla disciplina di tutela, che risultino irrecuperabili, devono essere demoliti antecedentemente al rilascio della concessione edilizia del nuovo fabbricato. Questo dovrà essere realizzato mantenendo le forme e la tipologia originaria ricoprendo, in tutto o in parte, il sedime di quello demolito. Nel caso in cui l'edificio esistente ricada 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, la nuova costruzione potrà essere ubicata all'esterno di queste ma nella posizione più vicina a quella originaria.

Hanno titolo ad edificare a fini residenziali, i coltivatori diretti, gli imprenditori singoli o associati, che esercitino a titolo principale l'attività agricola ai sensi della legge 9 maggio 1975, n. 153, o gli Enti pubblici, con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo.

Nei fabbricati destinati ad abitazione esistenti alla data di entrata in vigore della LR 31/97, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c) e d) della L 457/78, nonché ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, purchè il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400. L'ampliamento non è concesso per i fabbricati oggetto di condono edilizio qualora il condono riguardi la sanatoria di nuove unità abitative.

I suddetti ampliamenti di fabbricati destinati ad abitazione sono comprensivi di quelli già realizzati in applicazione della previgente normativa.

In dette zone si applica la disposizione di cui all'art.39.

Le concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui se ricompresi all'interno della stessa Unità di paesaggio, di cui all'art. 4, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola nei limiti di cui al comma 2 dell'art. 20 della L.R.27/2000 .

Negli edifici è ammesso l'insediamento di cliniche veterinarie e di centri zoofili.

ART. 32 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.

Edificabilità a scopo residenziale

I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi della ex L.1497/39, 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 ex L.1497/39, 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 volumetrie e le altezze max. ammesse per gli edifici da realizzare nelle parti di territorio agricolo EB , nel rispetto di quanto previsto al comma 2 dell'art.64 della L.R.27/2000 , sono quelle riportate nella tabella seguente:

zona	Unità di paesaggio	Volumetria ammessa	altezza massima
EB 1	3N - 5N	30 mc/ha	6,50 m
	2N-6N-7N 1S-2S-3S-4S-5S-6S 7S-8S-9S	25 mc/ha	6,50 m
EB2	3N - 5N	30 mc/ha	4,50 m
	2N-6N-7N 1S-2S-3S-4S-5S-6S 7S-8S-9S	25 mc/ha	4,50 m

Fatto salvo il possesso dei requisiti soggettivi, le possibilità di ampliamento dei fabbricati, le modalità di inserimento ambientale e le caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici da realizzare in base alla densità fondiaria prevista e/o a seguito di demolizione di edifici esistenti, sono quelle definite per le zone di particolare interesse agricolo EA. Negli edifici è ammesso l'insediamento di cliniche veterinarie e di centri zoofili.

Le volumetrie consentite in dette aree EB , non sono trasferibili al di fuori delle unità di paesaggio in cui ricadono .

In dette zone si applica la disposizione di cui all'art.39.

ART. 33 ANNESSI AGRICOLI

Nelle zone omogenee E, ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, 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, nei seguenti limiti:

ZONE	Udp	Superficie azienda (ha)	Densità fondiaria massima (mc/ha)	Superficie max (mq) per fabbricato
EA 1	Tutte	tra 2 e 5	200	500
		> 5	300	
EA 2	tutte	< 5	50	
		tra 5 e 10	200	500
		>10	300	500
EB 1	tutte	< 5	50	
		tra 5 e 10	200	500
		>10	300	
EB 2	tutte	<10	50	500
		>10	200	

Per i soggetti che non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, la densità fondiaria massima ammessa per la realizzazione dei suddetti edifici è pari a 50 mc/ha, subordinatamente alla presentazione di un piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola, nonché alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto. In assenza del piano aziendale è consentita la realizzazione di un unico annesso con volumetria inferiore a 25 mc. purché realizzato con strutture prefabbricate in legno e copertura a capanna.

Le tettoie sono assimilate ai fini della volumetria consentita agli annessi agricoli e considerate in ragione di ½.

I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi della ex L.1497/39, 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 ex L.1497/39, 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.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli annessi esistenti nei casi e con le modalità previste all'art. 31 per gli edifici residenziali.

In ogni caso, la realizzazione dei nuovi annessi e degli edifici a fini produttivi e/o destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, è subordinata , in sede di richiesta di rilascio della concessione edilizia, alla presentazione di un piano aziendale comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola, nonché alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

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 non dovrà superare la misura di mt. 6,50, mentre per le aree di particolare interesse agricolo di collina (EA2) è fissata in mt. 4,50.

Per gli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della LR 31/97, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a) ,b) e c) dell'art.31 della L.457/78 e con piano attuativo gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del medesimo articolo, al fine di migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza e in adiacenza dei fabbricati residenziali di proprietà e limitatamente ad una volumetria massima complessiva di mc. 600.

Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti, di cui al presente articolo, sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori.

ART. 34 SERRE

Sono strutture, precarie o durature, destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari. Sono ammesse, salvo specifica diversa indicazione, solo nelle zone agricole.

Le serre sono classificate, tenendo conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e delle specifiche possibilità d'uso, nel seguente modo:

1. serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso precario per la coltivazione

temporanea o stagionale della realizzazione di dette serre va data comunicazione al Comune;

2. serre con altezza massima pari a m. 3,50 al colmo della copertura e con muro perimetrale di base, per il contenimento del terreno, di altezza non superiore a m.0,5, realizzate con strutture metalliche anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, pavimentate internamente, destinate ad un uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale; la realizzazione di dette serre è assoggettata al rilascio di Concessione edilizia;
3. serre realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti; sono considerate annessi agricoli e ad esse si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 la realizzazione di dette serre è assoggettata al rilascio di Concessione edilizia.

Le serre di cui ai p.ti 1 e 2 del presente articolo non costituiscono volume urbanistico.

La realizzazione delle serre è assoggettata a quanto previsto dalla D.G.R 12.11.1997 n.7304 .

I provvedimenti per la realizzazione delle serre di cui ai p.ti 2 e 3 sono rilasciate nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile .

E' vietata la realizzazione delle serre a distanza inferiore di m. 50 dalla viabilità definita nella cartografia 1:10.000.

Disposizioni particolari

E' vietata la costruzione di serre di cui ai p.ti 2 e 3 nelle UdP 1N, 4N, 1S, 9S, nonché negli ambiti di interesse paesaggistico vincolati ai sensi della ex L.1497/39, nonché negli ambiti AIPAS, nelle aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale Epa, nelle aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale EpaU e nel parco campagna urbano PcU. Nelle zone agricole di rispetto ER, è vietata la realizzazione delle serre di cui al p.to 1,2 e 3.

ART. 35 DISPOSIZIONI PER L'ATTIVITA' RICETTIVA IN ZONA AGRICOLA

Negli immobili rurali, esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore della L.R 18 dicembre 1987,n.55 destinati ad abitazione, ivi compresi gli annessi di stretta pertinenza degli stessi, nonché negli immobili rurali non destinati ad abitazione oggetto di tutela di cui agli artt. 45 e 46, è ammessa la destinazione per attività ricettive di tipo extralberghiero di cui all'art. 3 della LR 8/94.

Fatte salve le disposizioni relative a tutti gli immobili assoggettati alla tutela prevista agli artt. 44, 45 e 46, per gli altri immobili sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78.

Le attività ricettive extralberghiere sono autorizzate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 della LR 8/94, come modificato dall'art. 12 della LR 33/94, nonché dell'art. 43 della LR 31/97 (standard urbanistici) come modificato dall'art.61 della L.R. 27/2000 .

Per finalità ricettive extralberghiere sono ammessi, in assenza di piano attuativo, i cambi di destinazione d'uso che non comportino interventi edilizi.

Per lo svolgimento delle attività ricettive extralberghiere, nonché per quelle agrituristiche, 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 dell'azienda, purchè non comportino nuove volumetrie e siano realizzate nelle aree di pertinenza degli edifici principali o nei quali si svolge l'attività ricettiva, non interferiscano con i caratteri storico-architettonici degli edifici e si inseriscano armonicamente nell'ambiente.

Al fine di migliorare la qualità igienico-sanitaria e strutturale e per favorire la riqualificazione e l'accorpamento dei volumi esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia degli annessi agricoli che non sono oggetto di tutela.

ART. 36 MIGLIORAMENTI FONDIARI

Sono ammessi interventi volti a migliorare le caratteristiche dei terreni agricoli in funzione della maggiore produttività e qualificazione colturale, purchè non determinino una sostanziale e permanente modifica dell'assetto morfologico e paesaggistico locale e non siano configurabili quali attività di cava ai sensi delle vigenti normative regionali.

Qualora l'area sia sottoposta a vincolo ai sensi della ex L.1497/39 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, nonché nel rispetto dei contenuti di cui alla D.G.R 1887/97 .

ART. 37 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 modificazioni 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 della ex L.1497/39 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, nonché nel rispetto dei contenuti di cui alla D.G.R 1887/97 .

Disposizioni particolari

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

ART. 38 EDIFICI ED IMPIANTI PER L'ATTIVITÀ AGRO-ZOOTECNICA

Sono annessi agricoli ove si svolge, con carattere di stabilità e permanenza, l'allevamento di bestiame in stretta connessione funzionale con l'attività di coltivazione agricola.

Sono esclusi dalle norme del presente articolo le piccole stalle e i pollai utilizzati per l'allevamento a fini domestici.

La realizzazione di edifici per l'attività agro-zootecnica è consentita solo nelle zone di particolare interesse agricolo di pianura (EA1) e nelle zone agricole (EB1 e EB2), con i limiti specificati all'art. 33.

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

I nuovi edifici ed i nuovi impianti di allevamenti suinicoli, avicoli ed ittiogenici o l'ampliamento di quelli esistenti assoggettati alle norme di cui alla L.R 11/98 , non possono essere localizzate in avvicinamento a distanze inferiori a metri lineari 800 dalle zone sulle quali il PRG formula nuove previsioni residenziali o l'ampliamento di quelli esistenti.

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.

Disposizioni particolari

Nelle aree ricadenti all'interno delle UdP 1N, 4N, 1S, 3S, 4S, e 9S non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e dei relativi impianti per l'attività agro-zootecnica.

ART. 39 VINCOLO DI ASSERVIMENTO

Unitamente al rilascio della concessione edilizia per gli interventi di costruzione di edifici destinati ad abitazione e per la costruzione di nuovi annessi agricoli, escluse quelle serre che non costituiscono volume urbanistico, deve essere stipulato un atto pubblico con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati.

L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

CAPO IV : INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

ART. 40 GENERALITA'

Gli insediamenti di interesse storico-ambientale sono ambiti, indicati nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale alla scala 1:10.000 con il simbolo SV. (n) "Insediamenti Accentrati di Interesse Storico Ambientale", caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali, nonché da aree ed insediamenti ad essi limitrofi.

La conservazione e la valorizzazione di tali ambiti è disciplinata da apposite schede "Disciplina degli Insediamenti di Interesse Storico-Ambientale", allegati 1/A, 1/B, 1/C al presente TUNA, composte da tavole, generalmente in scala 1:2.000, corredate da prescrizioni che formano parte integrante delle presenti norme .

In ciascun ambito Sv. (n) sono indicate, di norma, le seguenti zonizzazioni specifiche, oggetto del presente capo:

Zone A (di cui all'art.41) , con carattere storico-artistico e/o ambientale, la cui definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del PRG;

Zone BA (di cui all'art.42), 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.43), con funzione di protezione paesaggistico-ambientale delle zone A, la cui definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del PRG.

Le destinazioni d'uso degli edifici ricadenti nelle zone A e BA sono disciplinate in relazione alla tipologia dell'insediamento (nuclei urbani, centri minori, complessi unitari, aggregati rurali); sono definite in ogni scheda con riferimento alla classificazione di cui all'art. 130.

La viabilità ricadente dentro gli ambiti Sv.(n) riportata nella cartografia generale del territorio comunale in scala 1:1000 ha valore indicativo

ART. 41 ZONE CON CARATTERE STORICO, ARTISTICO E/O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE A

Sono le zone, individuate nelle cartografie "Disciplina degli Insediamenti di Interesse Storico-Ambientale" , Allegati 1/A,1/B,1/C al presente TUNA con il simbolo A , caratterizzate per la presenza edifici di interesse storico-ambientale.

In dette zone sono consentiti interventi , di cui all'art.31 della L. 457/78 , lett. a), b), c), d) ed e) nei limiti sotto indicati.

Tutti gli interventi debbono assicurare la salvaguardia dei caratteri peculiari delle architetture storiche, del contesto paesaggistico o della scenografia urbana in cui gli edifici si collocano, mediante la conservazione, il restauro ed il consolidamento degli elementi strutturali, con particolare riferimento a manufatti in pietra, archi e volte, capriate, solai e tetti lignei, logge, torri, contrafforti e simili, parchi, giardini, pozzi, cisterne, nonché opere di finitura di pregio quali elementi metallici , opere di lattoneria o in vetro, decorazioni in pietra, in stucchi e pittura, controsoffitti a cassettoni, nicchie votive, targhe, ecc.

Eventuali rinnovi di parti strutturali e di opere di finitura debbono essere realizzati con materiali, tecniche costruttive e soluzioni consone ai valori architettonici consolidati .

Nei casi di rifacimento dei tetti, al fine di consentire la realizzazione di un cordolo strutturale, è ammessa la loro sopraelevazione, in eguale misura in gronda e al colmo, fino al raggiungimento di una distanza max. di cm. 30 misurata, sul filo esterno della facciata dell'edificio, tra l'intradosso dell'architrave della finestra più alta dell'ultimo piano e l'intradosso degli zampini; l'aumento di volumetria derivante da tale sopraelevazione non è computata come volume urbanistico qualora non vi sia incremento delle superfici abitabili.

I lucernai non possono avere una superficie superiore, ivi compresi quelli preesistenti, ad 1/20 di quella del tetto di copertura dell'alloggio. E' consentita la realizzazione di abbaini, nei limiti di cui sopra, solo negli edifici ricompresi nei "nuclei urbani", "centri minori", nonché nei "complessi unitari" limitatamente agli edifici principali. Non è ammessa la realizzazione di terrazzi sulle coperture.

Nuovi vani ascensori, scale di servizio, colonne montanti o piccoli locali destinati ad ospitare impianti tecnologici devono essere collocati all'interno e, ove ciò non sia possibile, sulle facciate meno in vista, assicurando che sia garantito il minimo impatto visivo. Tali volumi tecnici non costituiscono aggiunte di cubatura.

E' consentita la demolizione e ricostruzione, con materiali e forme consoni ai valori architettonici e paesaggistici del luogo, di manufatti condonati ai sensi della vigente legge 28.2.1985, n.47, con il mantenimento delle volumetrie ed altezze preesistenti.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) art. 31 L. 457/78 finalizzati alla eliminazione delle "superfeticità", intese quali parti aggiunte ed estranee alla tipologia e tecnologia originaria dell'edificio, regolarmente accatastate alla data del 10.12.62, oppure autorizzate in epoca successiva. In tali casi i volumi demoliti potranno essere ricostruiti con materiali e forme coerenti ai valori architettonici dell'edificio, entro l'altezza massima dell'edificio

stesso, con incremento volumetrico max. delle parti demolite pari al 50% e comunque non superiore a mc. 50, previa verifica del rispetto degli indici di densità fondiaria media della zona conformemente a quanto prescritto dall'art. 7, p.to 1) del DM 1444 del 2.4.1968.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. e) dell'art. 31 della L. 457/78, senza aumento della volumetria, nonché interventi di ricostruzione di edifici diruti solo se documentabili nella loro consistenza originaria, previa approvazione di piano attuativo, che dovrà garantire gli standards urbanistici di cui all'art.147 e che la tipologia del nuovo intervento risulti coerente con quelli rappresentativi del contesto .

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.

ART. 42 ZONE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE BA

In tali zone, individuate in cartografia "Disciplina degli Insediamenti di Interesse Storico-Ambientale" , Allegati 1/A,1/B,1/C al presente TUNA con le lettere BA ed un numero identificativo, sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78.

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*, nonché ampliamenti degli edifici esistenti o nuovi edifici nel rispetto delle volumetrie e modalità d'intervento indicate nelle singole schede di cui all'Allegato 1.

Nei casi in cui è prescritta l'approvazione di un piano attuativo, l'unità minima di intervento è da riferire ad almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese nell'intero comparto.

Nelle zone individuate con il simbolo Bao, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78, nonché di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con ampliamenti della volumetria nella misura massima del 20%. 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.

Gli interventi di cui al presente comma sono autorizzati con concessione edilizia.

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 realizzate in lamiera zincata verniciata o in rame.

ART. 43 ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ER

Sono le zone individuate nelle cartografie "Disciplina degli Insediamenti di Interesse Storico-Ambientale", Allegati 1/A, 1/B, 1/C al presente TUNA con il simbolo ER nelle quali è vietata la




costruzione di nuovi edifici, in ragione del valore paesaggistico assunto all'interno dell'ambito di interesse storico-ambientale.



Per gli edifici esistenti, destinati ad abitazione, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'art. 31 della L.457/78, nonché ampliamenti nella misura massima di mc. 300 purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400, e nel rispetto delle prescrizioni dettate per le zone BA, di cui all'art. 42.

Per gli edifici con destinazione diversa da quella abitativa, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.457/78, senza cambiamento di destinazione d'uso.

CAPO V : BENI INDIVIDUI SPARSI

ART. 44 DISPOSIZIONI GENERALI

Gli edifici indicati "nell'allegato cartografico n. A4 al PRG, parte strutturale con i simboli   e , in ragione del loro valore storico-architettonico ed ambientale, sono considerati beni culturali ai sensi dell'art.6 della L.R.53/74.

Gli edifici indicati nell'allegato cartografico n. A4 al PRG, parte strutturale con i simboli  e , in ragione del loro valore meramente testimoniale ed ambientale, non sono considerati beni culturali ai sensi dell'art.6 della L.R.53/74.

Per tutti gli edifici di cui ai precedenti commi, gli interventi e le destinazioni d'uso sono regolamentati nel presente capo.

Le domande di concessione ed autorizzazione devono essere accompagnate da una sintetica relazione storico-documentale contenente anche i criteri di intervento, dal rilievo dello stato esistente, esteso all'intera area di pertinenza ed agli annessi dell'edificio principale, e da disegni con rapporto minimo 1:50.

In particolare, il rilievo deve evidenziare eventuali aggiunte o modifiche non coerenti con i caratteri strutturali, distributivi e stilistici dell'edificio.

I disegni devono comprendere:

- le piante di tutti i piani e delle coperture;
- le sezioni, longitudinali e trasversali, passanti per il corpo scala, con dettagli utili alla descrizione delle strutture, degli apparecchi murari, dei materiali e delle finiture;
- i prospetti di tutte le fronti con i relativi particolari costruttivi dei paramenti murari e delle opere in ferro ed in legno;
- una documentazione fotografica di tutte le fronti, dei dettagli stilistici e costruttivi - esterni ed interni - nonché dell'area di pertinenza.

Negli elaborati di progetto devono, tra l'altro, essere indicati in modo esauriente gli interventi strutturali, tecnologici e di restauro programmati, nonché le finiture e i materiali che verranno impiegati per l'edificio e per le eventuali sistemazioni esterne ivi comprese le piantumazioni.

Tutti 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.

In particolare :


- non è consentita l'interruzione delle falde di copertura, la modifica alle linee di colmo che devono rimanere unitarie, nè modificazioni delle caratteristiche degli sporti di gronda; nei limiti suddetti sono ammessi interventi di riordino delle falde di copertura;
- nei casi di rifacimento dei tetti, al fine di consentire la realizzazione di un cordolo strutturale, è ammessa la loro sopraelevazione, in eguale misura in gronda e al colmo, fino al raggiungimento di una distanza max. di cm. 30 misurata, sul filo esterno della facciata dell'edificio, tra l'intradosso dell'architrave della finestra più alta dell'ultimo piano e l'intradosso degli zampini; l'aumento di volumetria derivante da tale sopraelevazione non è computata come volume urbanistico qualora non vi sia incremento delle superfici abitabili

- non è consentita la messa in opera di infissi in alluminio, di doppi serramenti realizzati a filo esterno delle murature e di avvolgibili. I portoncini d'ingresso e tutte le altre porte presenti sui prospetti devono essere in legno, richiamandosi alle tipologie originarie; non è altresì ammessa la posa in opera di insegne luminose, ovvero di insegne di dimensioni superiori a m. 1,00 x m. 0,40;
- la costruzione di annessi al servizio degli edifici principali che ne sono sprovvisti, da realizzarsi con materiali e tecniche tradizionali (pietra, cotto, legno..), è consentita, nel limite di mc. 60, esclusivamente nell'ambito di un progetto planivolumetrico unitario dell'intera area di pertinenza dell'edificio; è comunque vietata la realizzazione di baracche e manufatti precari in metallo o materiali di fortuna;
- devono essere salvaguardate le sistemazioni naturali del terreno, gli eventuali giardini, orti, aie, viali alberati, ecc. nonchè le specie arboree di pregio esistenti.
- è vietata la realizzazione di pavimentazioni esterne con l'uso di asfaltature e di battuti di cemento;
- è ammesso l'uso di pavimentazioni lapidee o in mattoni per marciapiedi e per viali e vialetti;
- le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente attraverso l'uso di reti metalliche e paletti di ferro o di legno su fondazioni, anche cementizie, purchè a raso e non affiorante dal piano di campagna, escludendo in tutti i casi l'uso di muri e muretti.


Relativamente agli annessi presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, oggetto di tutela, è ammessa, la ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. e) dell'art.31 della L.457/78 anche con cambio di destinazione d'uso purché i nuovi edifici non vengano realizzati in aderenza del predetto edificio, ma nelle immediate adiacenze di esso ed in posizione tale da non creare ostacolo alla visibilità del bene censito dalla viabilità e dai punti panoramici circostanti, anche con cambiamento di destinazione d'uso tra quelle previste all'art. 51, limitatamente ad una volumetria complessiva di mc. 600; sono fatti salvi gli annessi che possiedono valore testimoniale come gli essiccatoi per il tabacco, i fienili con le pareti traforate di mattoni, ecc. per i quali non è ammessa la demolizione ma solo interventi di recupero tendenti alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi identificativi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante formazione di piano attuativo con il quale dovranno essere reperiti, per le specifiche destinazioni d'uso ammesse dall'art.51, gli standards urbanistici di cui all'147.

Agli altri edifici non censiti nell'allegato cartografico A4 ma individuati con le stesse simbologie nelle altre cartografie di Piano possono applicarsi le normative di cui al presente capo.

ART. 45 EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 44, negli edifici ed infrastrutture individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico n. A4 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individuati, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo che assicurano la conservazione dell'impianto originale e di tutti i suoi elementi tipologici, formali, strutturali e di finitura, nonchè degli spazi aperti quali corti, chiostri, orti, giardini, ecc. ad essi strettamente connessi. E' ammesso, con concessione edilizia, il ripristino filologico delle parti eventualmente mancanti e la eliminazione delle "superfettazioni" come definite all'art. 41. E' consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

ART. 46 EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 44, negli edifici individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico n. A4 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individuati, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo , quali case coloniche, edifici residenziali principali e fortificati, edifici per la produzione, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di cui all'art. 31 della L.457/78 lett.c)restauro e risanamento conservativo e lett.d di ristrutturazione edilizia interna ordinati al riuso e alla rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio con il mantenimento degli elementi costitutivi e tipologici fondamentali.


Interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche esterne degli edifici sono ammessi previa approvazione di Piano di Recupero. Nel caso che siano previste modifiche esterne degli edifici volte alla eliminazione o recupero di superfetazioni esistenti gli interventi edilizi sono ammessi senza piano attuativo.

Per il recupero dei sottotetti degli edifici principali delle "ville", dell'edilizia residenziale principale (palazzi) e dell'edilizia speciale di interesse collettivo e per la produzione, come definiti nell'allegato 2 alla Relazione, è ammesso l'inserimento di abbaini da realizzarsi con disegni, tecniche, dimensioni e ubicazioni rientranti nella tradizione costruttiva locale, in riferimento alla specificità tipologica dell'edificio nella misura massima di 1/20 della superficie della copertura.


Negli edifici indicati in cartografia anche con una lettera R, al fine esclusivo di consentire il migliore svolgimento delle destinazioni d'uso ad esercizi di ristorazione ed attività ricettive extralberghiere, è ammessa, nelle immediate vicinanze di questi, la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, avente materiali, forme e tecnologie costruttive coerenti con le modalità costruttive rurali tradizionali, e nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni edificatorie:

- volume max. pari al 30% dell'edificio principale
- altezza max. pari a m. 3,50

ART. 47 EDIFICI DA RIPRISTINARE E VALORIZZARE

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 44, negli edifici parzialmente diruti, individuati nella "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale con valore indicativo e con valore vincolante nell'allegato cartografico n. A4 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individuati, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo , sono ammessi, con concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, finalizzati al ripristino dell'integrità fisica, nonché 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. 48 EDIFICI DA RIQUALIFICARE

Fatte salve le disposizioni generali di cui all'art. 44, 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 n. A4 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individuati, viabilità di interesse storico e itinerari turistici" con il simbolo , sono ammessi, con concessione edilizia, 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. 49 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 n. A4 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 ammessi solo interventi di consolidamento e restauro ai fini del loro mantenimento.

ART. 50 TUTELA DELLA VIABILITA' RURALE STORICA

La viabilità e le tracce di viabilità individuate nell'allegato cartografico n. A4 al PRG, parte strutturale "Insediamenti di interesse storico-ambientale , beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari naturalistici" come rurale storica e distinta nel cartiglio di legenda , in ragione del valore storico-ambientale, devono essere mantenute nei loro tracciati. E' vietata la loro pavimentazione con conglomerati bituminosi o cementizi.

ART. 51 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma, negli edifici di cui al presente capo, indipendentemente dalle zonizzazioni nelle quali ricadono, 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 63, 66, 67, 122, 123 e 124, 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
- 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 ai sensi dell'art. 61 della LR 27/2000

Negli edifici ricadenti all'interno degli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni ed insediamenti minori, di cui all'art. 6, sono altresì consentiti:

- pubblica amministrazione
- uffici privati
- esercizi alberghieri

- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie
- enti privati senza fine di lucro

Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici di cui all'art.147

CAPO VI : INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

ART. 52 AEROPORTI ED ELIPORTI

L'area individuata in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale Tav.5/7, con le lettere AE è destinata all'aeroporto regionale. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal piano particolareggiato di iniziativa regionale.

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. 53 ZONE FERROVIARIE

Nelle zone ferroviarie, indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere Ff (di cui all'art.68), sono ammessi interventi delle Ferrovie dello Stato ed FCU, ovvero di soggetti da essi autorizzati. Valgono i limiti disposti dal DPR 753/80.

ART. 54 TRASPORTI IN SEDE PROPRIA

Appartengono al sistema dei trasporti , così come riportate in "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale le infrastrutture ferroviarie di livello nazionale e regionale.

Il tracciato del minimetro 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. 55 TERMINAL BUS

Nelle aree destinate a terminal bus, indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale 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. 56 TRASPORTO MERCI

La zona individuata in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale 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. 114 (zone D3).

ART. 57 VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale alla scala 1:10.000 contenuta dal PRG, parte strutturale, nonché nella cartografia 1:5.000 contenuta (in via transitoria) nel PRG, parte operativa, la viabilità stradale è distinta, anche in relazione alle tipologie previste dal Nuovo Codice della Strada e dalla legislazione regionale, nelle seguenti tre categorie:

- VIABILITA' PRINCIPALE, 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 interquartiere (tipo g)
- VIABILITA' DI QUARTIERE E LOCALE, comprendente:
 1. Strade urbane di quartiere (tipo e)
 2. Strade locali urbane ed extraurbane (tipo f)

Costituiscono parte integrante del PRG, parte strutturale, le classificazioni relative alla viabilità principale e secondaria, mentre la viabilità di quartiere e locale è definita nella parte operativa.

Nelle cartografie della parte operativa in scala 1:2.000 la viabilità è distinta nelle singole tipologie sopra riportate; in essa sono altresì individuate le piste ciclo-pedonali (tipo h) ed il sistema della viabilità minore esistente al servizio degli insediamenti esistenti; per quest'ultima categoria tale individuazione non comporta la loro classificazione come viabilità pubblica.

Appartengono alle suddette tipologie le seguenti strade:

tipo b): strada E45; raccordo all'autosole; Perugia-Ancona; Collestrada-Foligno

tipo d): raccordo all'autosole, che assume due funzioni: di tipo b) e di tipo d)

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 g): tutta la viabilità secondaria indicata in cartografia, con esclusione delle strade di tipo c) sopraelencate.

Prescrizioni particolari

Le strade, di tipo c) e g), 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. 58 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.

CAPO VII : ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 59 AREE TRASFORMABILI DEL CENTRO STORICO At.Cs.

Sono aree in cui sono ammessi, nei limiti di seguito indicati, interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 31 lett. e) della L.457/78, o di nuova costruzione, finalizzati alla riqualificazione ed alla rifunzionalizzazione dell'area storica della città.

Modalità attuative

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

Prescrizioni particolari

Per ogni area identificata, con le lettere At.Cs ed un numero che la contraddistingue, nella "Cartografia Generale del territorio comunale" di PRG parte strutturale alla scala 1:10.000 e del PRG parte operativa 1:2.000, sono stabilite le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e le prescrizioni di seguito indicati:

AREA	DESTINAZIONI D'USO	PARAMETRI E PRESCRIZIONI
At.Cs.1 Carceri	Uffici Giudiziari	Recupero: 1) del complesso del carcere femminile, con interventi di cui alle lett. a,b,c,d, dell'art.31 L.457/78; 2) del complesso del carcere maschile, con interventi di cui alle lett.a,b,c,d,e dell'art.31 L.457/78 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. L' incremento

		della volumetria è ammesso nei limiti di cui al DI 1444/68 per le zone omogenee A
At.Cs.2 Monteluce	<p>Mix funzionale articolato in % della S.U.C. complessiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • min. 10%, max. 40% per residenze di ogni tipo e per esercizi alberghieri; è fatto obbligo la realizzazione di alloggi per studenti nella misura minima di 300 posti letto; inoltre, una quota non inferiore al 30% della SUC destinata a residenze deve essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata • min. 5%, max. 30% per direzionale • min. 10%, max. 35% per esercizi pubblici e commerciali, esclusi quelli all'ingrosso, e attività artigianali • min. 40%, max. 75% per servizi pubblici e attività di interesse generale, esclusi i mercati generali, mattatoi, cliniche veterinarie e centri zoofili, caserme, prigionieri e riformatori e cimiteri; è comunque obbligatoria la realizzazione di un distretto socio-Sanitario. 	<p>Nel complesso di epoca medioevale sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a,b,c,d, dell'art. 31 della L.457/78. Nelle chiese di S.Maria della Misericordia e della Madonna Salute degli Infermi sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a,b,c del medesimo articolo. Per gli altri edifici è ammessa la ristrutturazione edilizia ed urbanistica con il mantenimento della SUC esistente. In sede di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere verificate e previste adeguate forme di integrazione fisico-funzionale con l'area di via del Giochetto e con il quartiere di Monteluce; - sarà verificata la possibilità di realizzare una stazione del minimetrò all'interno dell'area; - sarà verificata la fattibilità e l'opportunità, in coerenza con le politiche di gestione della mobilità urbana, di dotare l'area di parcheggi interrati aggiuntivi al servizio del minimetrò. <p>In assenza di piano attuativo di iniziativa pubblica, sono ammessi gli interventi di recupero sopra descritti del patrimonio edilizio esistente nel limite del 30 % della SUC per l'insediamento di attività direzionali pubbliche, servizi pubblici e attività di interesse generale, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno studio di sistemazione urbanistica esteso all'intera At.Cs.2 contenente l'individuazione delle problematiche e delle soluzioni di massima per la valorizzazione Architettonico-urbanistica dell'area ed i relativi indirizzi alla redazione del Piano attuativo. E' prescritta la produzione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della Legge Quadro 447/95.</p>
At.Cs.3 Morlacchi	Biblioteca Universitaria	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 le seguenti	<p>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' prescritto:</p> <p>a) il ripristino della via Tornetta come percorso pedonale;</p>

	destinazioni d'uso espresse in % della suddetta S.U.C.: <ul style="list-style-type: none"> • min.20%, max. 40% della S.U.C. per pubblica amministrazione; • max. 5% della S.U.C. per uffici privati • max. 5% della S.U.C. per esercizi commerciali; • max. 5% della S.U.C. per laboratori artigiani; • max 5% della S.U.C. per biblioteche, pianacoteche, musei, gallerie. 	b) la salvaguardia delle vedute del Centro Storico dagli spazi pubblici circostanti articolando, a tale scopo, le altezze max. dell'edificio; c) 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
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)

ART. 60 AREE CENTRALI A FUNZIONE INTEGRATA 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 ogni zona, contraddistinta in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere Ac.fi. (ed un numero che la contraddistingue) ed individuata nell'Allegato 2 al presente Testo Unico delle Norme di Attuazione "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica" , sono 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 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.

In sede di variante al PRG, parte operativa, possono essere individuate ulteriori aree da assoggettare alla normativa di cui al presente articolo.

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
- alloggi di servizio

B) Direzionale e Produttivo (D.P.) :

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- esercizi commerciali
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- 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. 63, 64, 65, 67, 68, 122 e 124:

- 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

Per ogni zona Ac.fi il mix funzionale ammesso è riportato nella seguente tabella:

n. Ac.fi.	Denominazione area	Mix funzionale
1	Fontivegge	3
2	S.Faustino-Settevalli	4
3	Settevalli	1
4	Ponte della pietra	6
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

Nelle more di attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti è vietato il mutamento della destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del PRG.

Indici e parametri edificatori

In ciascuna zona Ac.fi. l'entità della edificazione ammessa, espressa in Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) di cui all'art.131, è 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 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): 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 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 è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera zona Ac.fi.

L'attuazione delle previsioni di PRG mediante procedura concertata è 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 1997 n.10, finalizzate al perseguimento di sistemazioni territoriali di interesse pubblico.

L'entità dell'obbligazione aggiuntiva 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 devono essere generalmente reperite tutte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui agli artt. 60 e 61 della LR 27/2000; 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, di cui all'art. 60 della LR 27/2000, 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 straordinarie 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

In assenza di piano attuativo, predisposto secondo le procedure ordinarie o concertate, è ammesso il recupero degli edifici esistenti, per i quali non è espressamente prescritta la demolizione, con gli interventi di cui alle lett. a,b,c,d dell'art. 31 della legge 457/78, solo per l'insediamento di Servizi a livello urbano-territoriale (SUT), entro i limiti percentuali max. delle superfici ad essi destinati per ogni area, indicati nel presente articolo.

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.

Prescrizioni particolari

- 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) comprendente l'area oggi destinata a parcheggio della F.S. Spa, l'area di sedime dell'ex-scalo merci, il fabbricato viaggiatori con le aree di pertinenza e l'area su cui insiste il fabbricato oggi utilizzato per mensa ferroviari, sono ammessi i seguenti interventi:
 - 1) previa demolizione di tutti gli edifici che insistono nelle aree limitrofe al fabbricato viaggiatori, ivi compreso l'impianto di distribuzione carburanti, è ammessa la realizzazione di due edifici con destinazione commerciale, non alimentare, e direzionale, per una volumetria complessiva pari a mc. 10.000. Le nuove costruzioni, con altezza max pari a m. 7,00, devono consentire idonee connessioni pedonali tra l'area pedonale da realizzare nella piazza Vittorio Veneto e le aree a parco pubblico indicate in cartografia all'interno del nodo ferroviario;
 - 2) per l'edificio contrassegnato in cartografia con la lettera A, nel caso in cui venga assoggettato ad interventi di ristrutturazione edilizia tesi alla sua riqualificazione architettonica, è ammesso il suo ampliamento fino ad un massimo del 50% della volumetria esistente nonché la sua destinazione alle attività di cui all'art. 104 del TUNA con esclusione di esercizi commerciali nel settore alimentare;
 - 3) nell'edificio contrassegnato in cartografia con la lettera B, sono ammessi interventi di manutenzione e di restauro conservativo, nonché il suo ampliamento, con un corpo di fabbrica staccato, fino ad un massimo di mc. 2.700 comprensiva del volume esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono per esercizi di ristorazione, servizi ricreativi e per il benessere fisico, sedi di imprese finanziarie ed esercizi commerciali nella misura max. di mq. 250 di superficie di vendita.

Le aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico necessarie per il soddisfacimento dei relativi standard, di cui all'art. 61 della L.R. 27/2000, sono reperite nelle aree interne al comparto.

- * 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.
- Nel caso di procedura concertata della Ac.fi n. 3, è ammessa l'attuazione distinta dei due comparti Ac.fi 3a e Ac.fi 3b, previa conclusione dell'accordo procedimentale, di cui all'art. 11 della L. n. 241/90, con il quale sono stabiliti unitariamente sia l'entità delle obbligazioni aggiuntive rispetto agli oneri di cui alla L. 10/77, sia gli obiettivi di qualificazione da perseguire, sia le scelte urbanistico-architettoniche di massima tendenti a rendere unitario il disegno complessivo dell'area Ac.fi n. 3. Sono fatte salve tutte le altre prescrizioni di cui al presente articolo.
- Per l'Ac.fi. n. 4, in deroga a quanto stabilito per l'attivazione della procedura sia ordinaria che concertata di cui al presente articolo, sono ammessi, con concessione edilizia, i seguenti interventi:
 1. Chiesa con relativi annessi parrocchiali (in area Spu)

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

I suddetti interventi sono realizzati prendendo a riferimento le indicazioni planimetriche contenute nelle "Prescrizioni per l'attuazione ordinaria" relative all'Ac.fi n. 4, contenute nell'All. n. 2 al TUNA.

- 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.

ART. 61 AREE ESTERNE DI RIQUALIFICAZIONE Ae.r

Sono zone in cui gli interventi di trasformazione urbanistica assumono rilevanza nella riqualificazione urbanistica a livello locale. Per ogni zona, contraddistinta in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere Ae.r. ed un numero che la contraddistingue come riportate nell'allegato 2 al presente T.U N.A Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica , sono consentite le due procedure attuative previste per le Aree centrali a funzione integrata, di cui all'art. 60.

Destinazioni d'uso

Le classi di destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 60 per le Ac.fi (R., D.A.C., S.U.T.). Per le Aree esterne di riqualificazione A.r. è prevista la sotto riportata tipologia di mix funzionale:

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. 60; in particolari situazioni ambientali gli indici edificatori sono ridotti del 15%.

ART. 62 AREE DI INTERVENTO COORDINATI CON IL MINIMETRO' Aic

Nelle aree contrassegnate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con le lettere A.ic ed un numero che le contraddistingue sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia coordinati con la realizzazione del "minimetrò". Fatte salve diverse prescrizioni particolari, gli interventi sono eseguiti, sulla base di progetti unitari estesi all'intero comparto, direttamente previa stipula di convenzione con il Comune con la quale, in ragione degli interventi edilizi proposti, sono concordati tutti gli obblighi di cessione e sistemazione delle aree con destinazione pubblica ricadenti all'interno dei comparti e delle aree di afferenza perimetrate in cartografia, nonché per il raggiungimento di una elevata qualità architettonica-urbanistica degli interventi stessi. In linea generale, gli interventi sono autorizzati previa o contestuale realizzazione della linea del minimetrò Pian di Massiano – Cupa.

Per ciascuna di esse devono essere osservati i parametri e le prescrizioni attuative di seguito indicate:

- A.ic 1 - Area di via Cortonese: E' ammessa la realizzazione di una volumetria max. pari a mc. 10.000 concentrata all'interno del comparto A.ic con la seguente distribuzione delle destinazioni d'uso: 60% per esercizi commerciali; 40% per direzionale, esercizi di ristorazione ed alberghieri, servizi ricreativi e per il benessere fisico. Le aree esterne al comparto A.ic. poste all'interno del perimetro pallinato, classificate "Fa" e "Fd", dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, previa demolizione degli edifici esistenti. L'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50.
- A.ic 2 - Area ex-villa Buitoni: Previa cessione gratuita al Comune delle aree classificate Ppu indicate dentro il perimetro pallinato evidenziato in cartografia, sono ammessi i seguenti interventi: - recupero dell'edificio principale composto dai due corpi centrali aventi diversa altezza con interventi di restauro di cui alla lett. c) dell'art. 31 della L. 457/78, nonché di ristrutturazione edilizia interna finalizzati alla realizzazione di più unità immobiliari e, relativamente al corpo di fabbrica più alto, all'abbassamento dell'ultimo solaio di calpestio; è inoltre consentita l'apertura di finestre al servizio del sottotetto, nonché la ricomposizione architettonica del retro prospetto con modifiche alle aperture esistenti; - demolizione dei due manufatti posti all'estremità dell'edificio principale di cui al punto precedente, con cessione gratuita al Comune dell'area destinata a Spu su cui insiste uno dei due manufatti da demolire; - costruzione di un nuovo edificio staccato dall'edificio principale con una volumetria max. di mc. 1.350 da aggiungere a quella dei manufatti demoliti e con altezza max pari a m. 10,30.
- A.ic 3 - Area di Piaggia Colombata: E' fatto obbligo la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo contenente previsioni planovolumetriche; il piano attuativo deve altresì stabilire idonee distanze ed accorgimenti in recepimento di eventuali prescrizioni espresse in sede di V.I.A. (LR 11/98) del mimimetrò. E' ammessa la realizzazione di un edificio con una volumetria max. pari a mc. 25.000 con destinazione residenziale per il 70% della cubatura, mentre la rimanente parte può essere destinata a terziario e commercio. L'uso commerciale è ammesso solo al piano terra e con superfici di vendita inferiori a mq. 250 per ciascuna unità immobiliare. L'intervento è attuato all'interno del comparto A.ic, previa demolizione di tutti gli edifici e capannoni esistenti, nonché previa sistemazione e cessione gratuita al Comune delle aree, classificate "Ppu", limitrofe al comparto in questione e indicate dentro il perimetro pallinato evidenziato in cartografia, nonché delle aree necessarie alla realizzazione del minimetrò. L'altezza max. degli edifici è pari a m. 15,50. Devono essere garantite idonee condizioni per la fruibilità percettiva dell'area soprastante destinata a parco pubblico.

Tutti gli interventi devono garantire idonee condizioni per il passaggio del minimetrò.

CAPO VIII : ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ART. 62 bis INDIVIDUAZIONE STRUTTURALE DELLE ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

Le aree "F" ricadenti nel territorio extraurbano di cui all'art.7, sono individuate in termini fondiari in Cartografia Generale del territorio comunale parte strutturale, con la simbologia "Fa, Fbs, Fbu, Fc, Fe, e Ff" e la loro classificazione ha natura strutturale.

Le aree "F" ricadenti negli insediamenti di cui all'art.6 sono individuate nella Cartografia Generale del Territorio Comunale di PRG parte strutturale con il simbolo F e sono individuati in termini fondiari ed articolati nel PRG parte operativa come :

- Aree per grandi infrastrutture per parcheggi Fa ;
- Aree per l'istruzione superiore ed universitaria Fbs e Fbu ;
- Aree per la salute e l'assistenza Fc ;
- Aree per l'attrezzature e per lo sport Fe ;
- Aree per infrastrutture e attrezzature tecniche Ff ;

ART. 63 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, nella misura massima del 10% della superficie della zona, salvo per quella di Pian di Massiano che è pari al 5%.

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.

Prescrizioni particolari

- Nelle aree di Pian di Massiano e del Bove è altresì ammessa la destinazione a stazione per bus turistici
- Nei piani interrati o sopraelevati dell'area del Bove devono essere reperiti mq. 28.000 per parcheggi pubblici aggiuntivi

ART. 64 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 subordinati all'approvazione di un progetto, d'iniziativa pubblica o privata, contenente previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto. In caso di attuazione di un sub-comparto funzionale, gli interventi successivi devono conformarsi alle suddette previsioni.

L'attuazione di nuove aree per l'istruzione è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovracomunale che detta struttura riveste.

Fatta salva ogni prescrizione particolare, nelle zone Fbu è ammessa la realizzazione di case per studenti.

Prescrizioni particolari

- Nella zona Fbu* in località Conca, indicata nelle tavole "A" relative al Centro Storico, 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.
- 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
- Nel comparto Fbu* posto in località Borgo XX Giugno è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato così come indicato all'art. 86 e, graficamente, nella Tav. A3.
- Nel comparto Fbs* ubicato in località S.Sisto, lungo la strada per Lacugnano, i parametri edificatori sono: densità territoriale max pari a 1 mc/mq; H max pari a m. 7,00

ART. 65 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 sovracomunale che detta struttura riveste.

Prescrizioni particolari

- Nel comparto Fc* ubicato lungo la via Settevalli, in località Case Nuove di Ponte della Pietra, è ammessa una volumetria pari a 6.000 mc. e altezza max. dell'edificio di m.6,50.
- Nel comparto Fc* posto in loc. S. Andrea delle Fratte in adiacenza del comparto a destinazione mista Fc / Fbu sono ammessi solo interventi di iniziativa pubblica.
- 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 degli edifici: nella sub-zona 1 la copertura degli edifici non può essere posta ad una quota superiore a m. 297,00 s.l.m.; nella sub-zona 2 la copertura degli edifici non può essere posta ad una quota superiore a m. 291,50 s.l.m.; nella sub-zona 3 la copertura degli edifici non può essere posta ad una quota superiore a m. 287,50 s.l.m.; nella sub-zona 4 la copertura degli edifici non può essere posta ad una quota superiore a m. 282,50 s.l.m.. L'approvazione del progetto è accompagnato 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 della viabilità di PRG posta a margine del comparto in oggetto, nonché dei tratti che ne consentano l'aggancio con la viabilità esistente e segnatamente con il nodo viario antistante alla caserma dei Vigili del fuoco; 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.

ART. 66 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 in ogni caso di m. 4,50.

Nelle zone Fd classificate contestualmente a bosco prevalgono le norme e le prescrizioni di cui agli articoli 27 e 28; tali aree non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici di cui al comma precedente.

Negli edifici residenziali esistenti alla data del 22 marzo 1999 sono ammesse attività ricettive extralberghiere.

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

- 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, nonché 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. 66, è ammesso un incremento volumetrico massimo pari al 50% della volumetria già realizzata alla data di adozione del presente PRG. 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.
- 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. Gli interventi sono attuati a cura della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Umbria, previa espropriazione delle aree interessate.
- La zona Fd* ubicata in località Ponte Felcino è destinata a centro naturalistico regionale; non sono ammessi nuovi volumi edilizi.

ART. 67 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 sovracomunale che detta struttura riveste.

Prescrizioni particolari

- Le zone Fe* sono ad attuazione privata; in tali aree non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.
 - Nella zona Fe** ubicata in località Ponte Felcino gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.
 - Nella zona Fe** ubicata in loc. Antognolla l'attuazione è di iniziativa privata; con un apposito piano attuativo può essere prevista la realizzazione di una "club house" e di altri servizi strettamente connessi all'attività golfistica.
 - Nell'impianto sportivo ubicato in loc. Pian di Massiano denominato stadio "Renato Curi" ed individuato in cartografia con la sigla Fe*, è ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica con le superfici e destinazioni d'uso sottoriportate:
 1. esercizi commerciali nel settore non alimentare, nella misura massima complessiva di mq. 4.000, di cui mq. 2.000 max di superficie di vendita e mq. 2.000 per magazzini e servizi;
 2. pubblici esercizi, nella misura max. complessiva di mq. 500;
 3. esercizi di ristorazione nella misura massima complessiva di mq. 900;
 4. uffici pubblici e privati nella misura massima complessiva di 1.000 mq;
 5. sale per riunioni, convegni e per la didattica, con uffici strettamente connessi, nella misura massima complessiva di mq. 5000.
 6. esercizi alberghieri, nella misura massima complessiva mq. 3.500;
 7. attività di servizio e direzionali legati esclusivamente all'attività della Società di Calcio, quali la sede della società, aree di rappresentanza, ristorante, nella misura massima complessiva di mq. 1.900.
 8. spazi connettivi delle attività sopraelencate, con esclusione degli esercizi alberghieri, per una superficie massima complessiva di mq. 2.500.
 9. spazi per le attività delle tifoserie organizzate nella misura minima di mq. 500 da reperire nell'ambito delle superfici di cui ai precedenti punti, nonché spazi sociali e al servizio dei fruitori dell'area di Pian di Massiano per una superficie compresa tra 500 e 750 mq.
- Gli interventi edilizi ammessi sono:
- la ristrutturazione e l'ampliamento dell'impianto sportivo per aumentare la capienza degli spettatori, da reperire in parte sugli spalti e in parte in "suites"
 - la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica per consentire le sopraindicate attività nei seguenti termini:
 - > le superfici di cui ai suddetti p.ti 1, 2, 3 e 4 sono ammesse soltanto all'interno di un edificio con tre piani fuori terra da realizzare in aderenza al fronte esterno della tribuna est; l'accesso a tali attività deve essere garantito in modo totalmente autonomo da quello per l'accesso all'impianto calcistico
 - > le sale di cui al p.to 5 sono realizzate al di sotto della tribuna ovest già esistente; l'ampliamento della suddetta tribuna è ammesso esclusivamente all'interno della recinzione esistente

- > la costruzione destinata ad attività alberghiere di cui al p.to 6 è ammessa, su due livelli fuori terra, in aderenza al fronte esterno della curva nord; l'intervento deve garantire la separazione netta degli accessi per il pubblico calcistico e per l'attività alberghiera di cui trattasi
- > le attività di cui al punto 7, sono ammesse all'interno di una costruzione ove insistono gli spogliatoi esistenti

Nelle aree di pertinenza dell'impianto sportivo è inoltre ammessa la realizzazione di un edificio con un piano fuori terra, da ubicare al di sotto degli spalti da realizzare al servizio dei campi di allenamento esistenti, per complessivi mq. 1200, da destinare a servizi legati esclusivamente all'attività sportiva.

Nella zona contrassegnata con la sigla Fe** sono ammessi esclusivamente:

- spazi per parcheggi, pubblici e privati, e verde pubblico necessari per le attività di cui sopra e per la tifoseria ospite; è fatto obbligo di mantenere almeno il 50% delle alberature esistenti che insistono su tali spazi, nonché il reimpianto di quelle abbattute nelle aree di pertinenza dell'impianto sportivo;
- attrezzature sportive strettamente complementari a quelle esistenti e previste nell'ambito del complesso "R. Curi", (campi di calcio), con massimo mq. 300 per spogliatoi e servizi, da ubicare su una superficie massima del 40% della zona Fe*.

Gli interventi di cui sopra sono subordinati:

- alla previa rimozione del vincolo di esondabilità apposto con del. N. 85 del 29/10/99 dell'Autorità di Bacino del Tevere;
- al contestuale adeguamento della viabilità antistante all'impianto calcistico;
- alla realizzazione di un sovrappassaggio pedonale, la cui progettazione e esecuzione non dovrà prevedere la realizzazione di rampe scala, sulla via Cortonese per collegare l'impianto calcistico all'area della pioppeta, la quale deve, altresì, essere dotata di ulteriori accessi carrabili;
- alla sistemazione delle aree esterne all'impianto sportivo con interventi di arredo urbano e verde.

ART. 68 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 o da soggetti privati, ovvero da altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti 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.

- Nel comparto Ff*, sito nell'area produttiva del Molinaccio-Ponte S.Giovanni, è ammessa, con attuazione pubblica o privata, la sola realizzazione di mercati generali.
- Nella stazione di partenza del minimetrò ubicata a Pian di Massiano è ammesso l'insediamento di una superficie commerciale complessiva pari a mq. 1.000 nonché superfici per terziario-direzionale per ulteriori mq. 1.000.
- Nelle altre stazioni, classificate tra le zone Ff, sono ammesse superfici commerciali max. pari a mq. 250.
- 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.

ART. 69 ZONE CIMITERIALI, POZZI E SORGENTI

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.

CAPO IX : SPAZI APERTI URBANI

ART. 70 AREE AGRICOLE URBANE DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE EpaU

Sono aree agricole di particolare valore paesaggistico-ambientale in rapporto al contesto urbano. Dette aree , pur essendo riportate nella cartografia di PRG parte operativa "insediamenti Urbani e periurbani" in scala 1:5.000, con le lettere EpaU , hanno valore strutturale ed integrano la cartografia Generale del Territorio comunale di PRG parte strutturale alla scala 1:10000.

Sul patrimonio edilizio residenziale esistente sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 31 L. 457/78, nonché ampliamenti, nella misura massima di 300 mc., purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400.

La costruzione di nuovi annessi con esclusione di stalle, è ammessa con le modalità previste dall'art. 8, comma 4, della LR 53/74, come modificato dall'art. 34 della LR 31/97, fatto salvo che:

- il limite max. della densità fondiaria che è ridotto a 0,005 mc/mq.
- i terreni ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi della ex L.1497/39, concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del suddetto 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 della ex

L.1497/39, 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. 33, ultimo comma.

E' ammessa la realizzazione di serre del primo tipo, di cui all'art. 34.

E' vietato il ricorso alla pratica della fertirrigazione per lo smaltimento dei reflui zootecnici e delle acque di vegetazione dei frantoi oleari.

ART. 71 CORRIDOI DI RINATURAZIONE B, Cr

Sono porzioni di territorio che realizzano connessioni ecologiche tra elementi naturali del paesaggio, funzionali anche ad aumentare i caratteri di biodiversità e di biopotenzialità dell'ecosistema urbano, nonché a costituire marginature e schermature verdi di aree edificate o edificabili.

Sono indicati nelle cartografie Generale del Territorio Comunale di PRG parte strutturale in scala 1:10000 ovvero nella cartografia di PRG parte operativa "insediamenti Urbani e periurbani" in scala 1:5.000 o a scale maggiori, con la simbologia grafica dei boschi e con le lettere B o Ba, ovvero con le lettere Cr; tale definizione integra la parte strutturale del PRG.

Le aree contrassegnate con le lettere B e Ba sono costituite da formazioni arboree lineari o a macchia esistenti; nelle aree contrassegnate con le lettere Cr tali formazioni dovranno essere realizzate con interventi specifici di rimboschimento.

In tali aree sono vietati:

- qualsiasi forma di nuova edificazione, ivi comprese le serre di ogni tipo;
- la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipo;
- il deposito di qualsiasi tipo di materiale;
- lo stoccaggio, anche provvisorio, di rifiuti;
- l'uso a parcheggio.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78.

Le formazioni vegetali ad alto fusto esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

La realizzazione dei corridoi di rinaturazione è opera pubblica e può avvenire mediante interventi volontari del privato, oppure mediante intervento pubblico; in caso di diniego della proprietà privata all'intervento pubblico si procederà previo esproprio.

ART. 72 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. Dette aree , pur essendo riportate nella cartografia di PRG parte operativa "insediamenti Urbani e periurbani" in scala 1:5.000, con le lettere Pcu , hanno valore strutturale ed integrano la cartografia Generale del Territorio comunale di PRG parte strutturale alla scala 1:10000.

In tali aree, oltre all'attività agricola che riveste carattere prevalente, sono ammesse le seguenti attività compatibili: attività extralberghiere ed esercizi di ristorazione; attività sportive quali equitazione, tiro con l'arco, bocce, piccoli campi da golf e campi da tennis; servizi ricreativi e per il benessere fisico; attività produttive e commerciali limitatamente a florovivai; cliniche veterinarie e centri zoofili.

Per l'esercizio dell'attività agricola e per i relativi interventi edilizi si applica la disciplina di cui all'art.70 del presente T.U.N.A.

Per l'esercizio delle attività compatibili sopra elencate è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti destinati a residenza e dei loro annessi; per essi sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 31 L. 457/78, nonché ampliamenti, con le caratteristiche tipologiche ed edilizie previste per le zone di riqualificazione BA (art. 42), 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. I progetti dei suddetti ampliamenti dovranno prevedere la rimozione di tutti quegli elementi, eventualmente presenti all'interno dell'area classificata Pcu, che determinano un degrado per il valore paesaggistico del contesto interessato

In caso di edifici soggetti a tutela, ai sensi degli art.li 44,45 e 46, detti ampliamenti sono ammessi mediante la costruzione di nuovi edifici, aventi caratteristiche tipologiche e materiali che si armonizzano con l'edificio esistente, staccati da questi e posti nell'area di pertinenza degli stessi.

I manufatti indicati in cartografia di PRG parte operativa "Insediamenti Urbani e periurbani" in scala 1:5.000 con la lettera "d", possono essere demoliti e la loro volumetria utilizzata per realizzare edifici aventi le destinazioni d'uso di cui sopra e le caratteristiche costruttive indicate per le zone di riqualificazione BA, con altezza massima pari a m. 3,50.

La realizzazione di impianti sportivi, che non risultino strettamente legati ad attività ricettive extralberghiere o a servizi ricreativi e per il benessere fisico interessanti il recupero e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nelle modalità di cui al presente articolo, è ammessa previa redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista esteso a tutte le aree classificate a Parco campagna urbano (Pcu) tra loro contigue. Tale strumento ha il compito di:

- individuare gli itinerari ciclo-pedonali o equestri di interesse generale;
- individuare, nel limite max. del 30 % della superficie territoriale classificata a Parco campagna urbano (Pcu), le aree ove possono essere realizzate le suddette attività all'aria aperta, con i relativi servizi, le attività di tipo florovivaistiche, stabilendo idonee forme di perequazione nei confronti delle aree che verranno destinate esclusivamente ad uso agricolo;
- le modalità realizzative degli impianti per il loro inserimento paesaggistico.

Gli altri interventi ammessi senza piano attuativo di iniziativa pubblica o mista sono realizzati previa approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, estesi alle singole aree di intervento, corredati di convenzioni tese a garantire gli interventi che rivestono interesse generale, e tra questi, in particolare:

- la riqualificazione, con eventuale integrazione, della viabilità minore esistente per la realizzazione di itinerari pubblici, ciclo-pedonali e/o equestri;
- la realizzazione di spazi pubblici per la sosta delle auto, con un numero di posti auto non superiore a 15, ambientati con alberature e pavimentazioni permeabili;
- l'integrazione e lo sviluppo della vegetazione autoctona esistente secondo dispositivi coerenti con l'assetto morfologico e naturale dei luoghi, tendenti a potenziare la funzione di connessione ecologica della vegetazione esistente e di qualificazione paesaggistica;
- interventi di manutenzione, anche straordinaria, del reticolo idrografico per garantirne la funzionalità.

Disposizioni particolari

- 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.

ART. 73 AREE AGRICOLE PERIURBANE Ep

Sono aree agricole residuali che in alcuni casi svolgono la funzione di connessione ambientale con il territorio extraurbano, ovvero di marginatura degli insediamenti.

Sono indicate nelle cartografie costituenti il PRG, parte operativa, con le lettere Ep; la loro definizione cartografica e normativa integra la parte operativa del PRG.

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. 42 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 della ex L.1497/39, 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 della ex L.1497/39, 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) art. 31 L. 457/78, nonché ampliamenti nei limiti di cui all'art. 34 della LR 31/97.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di carattere industriale, nonché la pratica della fertirrigazione e lo spandimento delle acque di vegetazione dei frantoi oleari. nonché manufatti in cemento faccia vista o in lamiera nonché 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. 72 relativa alle aree classificate parco campagna urbano.

Ai fini dell'utilizzazione degli edifici esistenti per attività ricettive valgono le disposizioni contenute nell'art. 35.

Per tutti gli altri aspetti non disciplinati nel presente articolo si applicano le norme di cui al capo III, tit. II, parte seconda.

CAPO X: INSEDIAMENTI SPARSI E ATTIVITA' SPECIALI

ART. 74 NORMA DI RINVIO

Le zonizzazioni individuate nella cartografia 1:10.000 relative ad insediamenti presenti nel territorio extraurbano sono regolate dalla normativa contenuta nella parte terza del presente TUNA.

ART. 75 AREE PER IMPIANTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

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 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.

ART. 76 ATTIVITÀ ESTRATTIVA E ATTIVITÀ DI REINSERIMENTO AMBIENTALE

Sono le attività definite e disciplinate dalla L.R. n. 2 del 3.1.2000.

L'estrazione di materiale di cava avviene con le modalità di escavazione e di ricomposizione ambientale previste dal Regolamento Tecnico Attuativo 4/2000 della citata L.R. 2/2000.

La coltivazione di cava è ammessa nelle zone D7 di cui all'art.118 . 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.

TITOLO III : DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I : DIRETTIVE PER LA PARTE OPERATIVA E PER I PIANI ATTUATIVI

ART. 77 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; copertura impermeabile superficiale; efficienza del reticolo idrografico; apparato protettivo; sistema delle infrastrutture fognarie; compatibilità igienico-sanitaria; zonizzazione geologico-tecnica.

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, e nella tavola dello Zoning geologico-tecnico, di cui al successivo art. 78.

Sono assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale i progetti indicati nell'all. A di cui al DPR 12.4.1996 e quelli indicati nell'all. B dello stesso DPR qualora ricadano nelle

aree naturali protette di cui all'art. 18, nelle aree di particolare interesse agricolo di cui all'art. 31, negli ambiti di interesse paesaggistico ambientale e storico di cui all'art. 23 e nelle aree ricadenti nell'Unità di paesaggio 1S di cui all'art. 4 ove sono presenti risorse idriche. Sono assoggettati alla procedura di verifica di impatto ambientale i progetti indicati nell'allegato B di cui al DPR 12.4.96 .

ART. 78 ZONING GEOLOGICO-TECNICO

Nella tavola dello Zoning geologico tecnico, in scala 1:10.000, applicativa delle 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), 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).

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78, devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche di carattere particolareggiato volte alla determinazione del corretto coefficiente sismico di fondazione.

Lo 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, Monteluca e Fontivegge , come definite in cartografia 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. 78bis INTERVENTI IN AREE A RISCHIO GEOLOGICO.

Nelle aree instabili ad alto rischio geologico così come definite e perimetrare nella cartografia A3 "Ricognizione dei vincoli archeologico monumentali, paesaggistici, idrogeologici ed idraulico" sono consentite tutte quelle opere che non determinano un incremento delle condizioni di rischio. La nuova edificazione, la realizzazione di nuove strutture, impianti e simili in queste aree può essere consentita solo dopo l'esecuzione d'interventi di consolidamento, eseguiti in ottemperanza a quanto disposto dalla norma vigente in materia di stabilità delle terre (D.M 11/03/88).

Inoltre, in tutte le aree in frana è da impedire 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.

Laddove il PRG preveda l'edificazione in aree in frana già oggetto d'interventi di consolidamento e bonifica , appositi studi geologici , geotecniche 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.

La redazione degli strumenti attuativi del PRG parte strutturale e/o PRG parte operativa dovrà tenere conto dello studio geologico elemento integrante del PRG parte strutturale e dei seguenti elaborati:

- 1) "Indagini urgenti di microzonazione sismica" di cui alle Del. G.R 4363 del 31.07.98 Elaborati geologici, geomorfologici e geotecnici ai siti interessati.
- 2) "Risultati della ricerca finalizzata alla realizzazione di una base di dati sulle conoscenze relative ai movimenti franosi e stima delle loro incidenza sull'uso e sul sul tessuto insediativo ed infrastrutturale, a supporto della pianificazione territoriale e urbanistica di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 666 del 5/02/99." Area assetto del Territorio – P.U.T – Ufficio Piano Urbanistico Territoriale .

Nelle aree di cui al p.to 2, qualora vengano accertate le condizioni di elevata pericolosità (frana attiva o quiescente), gli interventi dovranno essere subordinati alla bonifica e consolidamento del dissesto; in assenza degli interventi di bonifica e consolidamento , tali aree potranno essere utilizzate solo per usi diversi d quelli edificatori.

Nelle (Aree 8) in frana, individuate nella cartografia del PRG-parte strutturale , dovranno essere realizzati, al fine di predisporre interventi di consolidamento e bonifica, studi ed indagini geologiche, geotecniche ed idrogeologiche. In particolare dovrà essere definito :

- 1) Il Rilievo di dettaglio, a scala idonea e comunque non inferiore ad 1:1.000, del fenomeno franoso e dei regimi idrici di superficie e sotterranei ad esso collegati.
- 2) La geometria della frana attraverso indagini geognostiche dirette e indirette anche con l'ausilio di strumentazioni per il monitoraggio (piezometri, inclinometri).
- 3) Il Campionamento dei materiali costituenti il corpo di frana e definizione dei parametri di picco e residui.
- 4) L' Esecuzione di analisi di stabilità considerando l'eventuale presenza di falde acquifere, con e senza sovraccarichi.
- 5) La Proposizione di schemi tipologici di soluzioni per la bonifica/consolidamento, con riferimento ai parametri acquisiti di cui ai punti precedenti.

Per le aree in frana , eventualmente individuate in sede di formazione degli strumenti attuativi, al fine dell'attuazione degli interventi si applica la disciplina di cui ai precedenti p.ti 1,2,3,4 e 5 .

CAPO II : CRITERI DI INDIRIZZO PER I PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

ART. 79 PIANI DI ZONA 167

Le aree da acquisire per la costruzione di alloggi a carattere economico e popolare sono reperite prioritariamente nelle zone attuabili anche a mezzo di Programmi urbani complessi, indicate all'art. 102.

ART. 80 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.

ART. 81 FORESTAZIONE URBANA

La programmazione e la progettazione di piantumazioni di alberature nei contesti urbani e periurbani, nei centri esterni e negli insediamenti minori, di cui all'art. 6, deve tenere conto di quanto riportato negli allegati al PTCP denominati: "carta dei giardini storici detta "Carta di firenze" e "Abachi delle specie vegetali" e perseguire i seguenti obiettivi:

- miglioramento delle coperture vegetali esistenti
- realizzazione di connessioni ecologiche tra le macchie boscate indicate in cartografia
- realizzazione di schermature e quinte visive tese a limitare la percezione di elementi ed insediamenti contrastanti con i contesti paesaggistici
- aumentare la percentuale dell'apparato protettivo, inteso come macchie verdi interne agli ambiti urbani per funzioni ricreative ed ecologiche
- aumentare la funzione di tutela igienico-ambientale assegnata alle aree di cui all'art. 139 (barriere antirumore e per il contenimento della diffusione in atmosfera degli inquinanti)
- creare elementi distintivi del paesaggio, quali viali alberati, filari, macchie boscate e similari.

Gli interventi di iniziativa pubblica, nonché quelli eseguiti da privati su indicazione del Comune, devono riguardare prioritariamente le aree e zone di cui agli artt. 63, 66, 67, 68, 71, 72, 122, 123, 124, 139.

Parte terza

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

TITOLO I : INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

CAPO I : CENTRO STORICO

ART. 82 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Il patrimonio edilizio esistente, con eccezione di quello ricompreso nelle aree trasformabili di cui all'art. 59, è classificato come di seguito:

- Edifici monumentali
- Edifici di rilevanza architettonica e tipologica
- Edifici recenti di interesse storico
- Edifici da riqualificare
- Complessi edilizi suscettibili di ampliamento

Tale classificazione è riportata, con appositi simboli grafici, nella cartografia contenuta nella Tav. A1 "Classificazione degli edifici e interventi ammessi", in scala 1:2.000.

ART. 83 INTERVENTI AMMESSI

La specificazione degli interventi ammessi per ogni categoria di cui all'art. 82 è la seguente:

a) Edifici monumentali

Appartengono a questa categoria i monumenti, le chiese, le mura urbane e le porte, l'acquedotto del 1200 e la fontana Maggiore, la Rocca Paolina, i teatri del Pavone e Morlacchi, il Palazzo dei Priori e i più importanti edifici pubblici e palazzi nobiliari.

In tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici, nei limiti e con le prescrizioni dettate nel successivo art. 84.

b) Edifici di rilevanza architettonica e tipologica

In tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici, nonché di ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e con le prescrizioni dettate nel successivo art. 84.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche sull'esterno degli edifici sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.

c) Edifici recenti di interesse storico

Sono gli edifici realizzati nel XX sec. che rivestono, per le loro caratteristiche architettoniche, interesse storico.

In tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici e ristrutturazione edilizia interna, nonché per la realizzazione di pensiline, terrazzi e balconi, nei limiti e con le prescrizioni dettate nel successivo art.84.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche sull'esterno degli edifici sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.

d) Edifici da riqualificare

Sono edifici che non presentano caratteristiche architettoniche ed ambientali riferibili alle categorie precedenti e che per il degrado che inducono nell'ambiente circostante necessitano di interventi di riqualificazione.

Per tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero, previa approvazione di piano attuativo, interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, con incremento del volume urbanistico fino al 20%, purché risultino rispettati i limiti di densità edilizia previsti dal D.M. n. 1444/68. Per la determinazione della densità edilizia media della zona, si fa riferimento ai lotti contigui e a quelli fronteggianti, nonché a quelli prospicienti sulle eventuali aree pubbliche interposte.

- Relativamente ai fabbricati colonici annessi alla villa Baldelli Bombelli ubicata sulle pendici del colle di Monteripido, sono ammessi interventi nei limiti fissati dal D.M. n. 1259 del 9/9/60 di apposizione del vincolo ex L.1089/39.

e) Complessi edilizi suscettibili di ampliamento

Sono complessi edilizi di particolare interesse pubblico o sociale che, per caratteristiche architettoniche ed ambientali, possono essere ampliati, nel rispetto dei parametri fissati dall'art. 7, p.to 1, D.I. n. 1444 del 2.4.68, previa approvazione di un piano attuativo.

Gli specifici interventi ammessi sono disciplinati singolarmente come di seguito:

1) Nel complesso edilizio denominato "Ospizio di Fontenuovo" è ammesso l'incremento della volumetria esistente, alla data di adozione del presente PRG, nel limite del 20%. Gli ampliamenti degli edifici sono realizzati nel rispetto delle altezze max. esistenti; eventuali nuovi corpi di fabbrica staccati da quest'ultimi possono essere realizzati con un solo piano fuori terra.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di recupero di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 31 della L.457/78, nonché di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) della stessa legge che riguardino esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi.

ART. 84 SPECIFICAZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO PER GLI EDIFICI RICADENTI NEL CENTRO STORICO

Tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 83 debbono prevedere la tutela dei seguenti elementi architettonici:

- volte, archi;
- solai a cassettoni o che presentino decorazioni sull'intradosso;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, soglie, cornicioni, lesene, camini, lapidi e stemmi, fregi;
- decorazioni pittoriche esterne, finestre dipinte;
- i solai e le gronde con orditura in legno e pannelle, ove da sostituire, dovranno essere ricostruiti con le stesse caratteristiche e materiali di quelli esistenti.

Inoltre, non è consentita:

- la realizzazione di verande su terrazze, balconi e giardini;
- la collocazione sulle coperture e sui terrazzi di pannelli solari;

- la realizzazione di intonaci senza finitura e tinteggio, o con tinteggio soltanto parziale degli edifici;
- l'abbattimento di alberature in buono stato vegetativo.

In particolare:

- 1) Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - nei casi di rifacimento dei tetti, al fine di consentire la realizzazione di un cordolo strutturale, è ammessa la loro sopraelevazione, in eguale misura in gronda e al colmo, fino al raggiungimento di una distanza max. di cm. 30 misurata sul filo esterno della facciata dell'edificio tra l'intradosso dell'architrave della finestra più alta dell'ultimo piano e l'intradosso degli zampini; in ogni caso questi ultimi non devono essere lasciati in vista sulle facciate; l'aumento di volumetria derivante da tale sopraelevazione non è computata come volume urbanistico qualora non vi sia incremento delle superfici abitabili.
 - nel rifacimento dei tetti è consentito il riordino delle falde di copertura nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, senza che ciò costituisca aumento della volumetria urbanistica.
 - la creazione di aperture sulle falde dei tetti finalizzate alla creazione di lucernai, deve essere contenuta nel limite di 1/20 della superficie del tetto corrispondente all'area dell'intervento.
 - non è consentita l'apertura sulle falde di copertura, finalizzata alla creazione di terrazzi, anche se interamente incassati, nè la realizzazione di abbaini, fatti salvi gli edifici di cui alle lett. c) e d) dell'art. 83;
 - interventi di arredo di terrazzi e giardini, quali strutture fisse e pergolati finalizzati alla crescita di piante rampicanti, sono consentiti unicamente se a cielo aperto e senza pannellature laterali.
- 2) 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.
 - la eliminazione dei solai è ammessa solo per quello interposto tra l'ultimo piano ed il sottotetto.
- 3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - 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.
 - Opere edilizie nei terrapieni:
E' consentito, per comprovate esigenze tecniche, l'inserimento di elementi tecnologici in terrapieni purchè il volume finito risulti completamente interrato ed il preesistente andamento del terreno venga ricostituito mantenendo l'eventuale dotazione arborea - vegetativa.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi anche sugli immobili che non hanno le caratteristiche igienico-sanitarie connesse con le destinazioni d'uso in atto.

ART. 85 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso degli edifici, le aree ricadenti nel Centro Storico, come definito nella Tav. A2 "Disciplina delle destinazioni d'uso degli edifici", in scala 1:2.000, sono articolate come di seguito:

1. Zone omogenee A, di cui al DI n. 1444 del 2.4.68, ove gli edifici sono classificati con specifiche destinazioni d'uso e contrassegnate in cartografia con apposito simbolo grafico; la classificazione è la seguente:
 - edifici residenziali
 - edifici residenziali in aree commerciali
 - edifici a prevalente funzione terziaria
 - edifici con destinazione speciale
 - edifici religiosi e per il culto
 - edifici a prevalente funzione ricettiva
 - edifici a prevalente funzione culturale
 - edifici per residenze collettive
2. Attrezzature ed infrastrutture

Gli edifici di cui al precedente punto n.1 sono soggetti alla seguente disciplina:

Edifici residenziali

Ai piani terra sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni, ove sussistano i requisiti prescritti nel Regolamento Edilizio
- pubblica amministrazione
- uffici privati
- ristorazione
- esercizi commerciali di vicinato
- enti privati senza fine di lucro
- autorimesse private
- laboratori artigianali.

Le destinazioni d'uso ammesse negli altri piani sono: abitazioni, case albergo, residenze collettive e, nel limite del 15% delle superfici utili complessive, ad uffici privati ed enti privati senza fine di lucro. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali, posti al piano terra, destinati ad autorimessa.

Previa approvazione di piano attuativo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di alberghi e pensioni.

Edifici residenziali in aree commerciali

Negli edifici residenziali localizzati nelle aree commerciali individuate in cartografia sono ammesse le destinazioni di cui al comma precedente ad esclusione delle abitazioni al piano terra; inoltre le destinazioni ammesse ai piani terra, con esclusione delle autorimesse private, possono essere svolte anche ai primi piani.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per esercizi commerciali anche dei locali già destinati a garages. Previa approvazione di piano attuativo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di alberghi e pensioni.

Edifici a prevalente funzione terziaria

Le destinazioni d'uso ammesse in tutti i piani sono:

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita
- enti privati senza fini di lucro

Nel limite del 30 % delle superfici disponibili sono, inoltre, ammesse le seguenti destinazioni d'uso: case albergo e residence, residenze collettive, alloggi di servizio, ristorazione, alberghi e pensioni, servizi ricreativi e per il benessere fisico, istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili, biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica, teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi, autorimesse private, laboratori artigianali. Il limite di cui sopra è aumentato fino al 70 % per l'insediamento di abitazioni.

Edifici con destinazione speciale

Rientrano in questa classificazione tutti gli edifici o complessi edilizi per i quali la destinazione d'uso è specificata individualmente. Sono indicati di seguito con le destinazioni d'uso ammesse:

1 - PALAZZO DEI PRIORI

al piano terra: esercizi di ristorazione / esercizi commerciali / laboratori artigianali/
pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei e centri espositivi,
centri di produzione artistica

ai piani superiori: pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei e centri
espositivi, centri di produzione artistica

2 - SEMINARIO ARCIVESCOVILE

al piano terra: esercizi di ristorazione / esercizi commerciali / laboratori artigianali/
pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei e centri espositivi,
centri di produzione artistica / enti privati senza fine di lucro

ai piani superiori: residenze / uffici privati / pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche,
musei e centri espositivi, centri di produzione artistica/ enti privati senza fine di
lucro

3 - PALAZZO DELLE POSTE

è consentita la destinazione d'uso per pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli
enti e società pubbliche)

4 - PALAZZO DEL CAPITANO DEL POPOLO ED EX UNIVERSITA'

al piano terra su piazza Matteotti: esercizi di ristorazione / laboratori artigianali /
esercizi commerciali / pubblica amministrazione / biblioteche,
pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione
artistica

ai piani interrati rispetto a piazza Matteotti: esercizio di ristorazione / laboratori artigianali /
esercizi commerciali / pubblica amministrazione /
biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri
di produzione artistica

ai piani superiori: pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri
espositivi, centri di produzione artistica

5 - MERCATO COPERTO

esercizi di ristorazione / esercizi commerciali / biblioteche, pinacoteche, musei centri espositivi,
centri di produzione artistica / teatri, sale per concerti, spettacoli, congressi, cinematografi/
mercati/ parcheggi pubblici

6 – Edificio ex-ENEL, via XIV Settembre

pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e centri di
produzione artistica

7 – Sede DISPENSARIO di via XIV Settembre

pubblica amministrazione / servizi socio sanitari

8 - EX CONVENTO di S. FIORENZO

pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e centri di
produzione artistica / istruzione di grado superiore

9 - "CASA DI CURA PORTA SOLE"

servizi socio sanitari

10 - PALAZZO CONESTABILE in via delle Prome

pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e centri di
produzione artistica

11 - Sede SOPRINTENDENZA BENI AA.AA.AA.e SS.
pubblica amministrazione

12 - EX CONVENTO DI S.AGOSTINO
nel corpo di fabbrica "a": università / pubblica amministrazione
nei corpi di fabbrica "b": abitazioni, case algergo, residenze collettive

13 - EX SAFFA, corso Garibaldi
nei sub comparti "A" e "C": Pubblica amministrazione / Istituti e Laboratori di ricerca e di
restauro ed altri agli stessi connessi / Biblioteche, pinacoteche,
musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
nel sub comparto "B", oltre alle destinazioni d'uso previste nei sub comparti "A" e "C", sono
ammesse: Residenze di ogni tipo / Attività artigianali solo al piano terra

14 - EX SCUOLA MEDIA PASCOLI
pubblica amministrazione

15 - PALAZZO DONINI
pubblica amministrazione

16 - PALAZZO CESARONI
pubblica amministrazione

17 - BANCA D'ITALIA
pubblica amministrazione / sedi di imprese finanziarie

18 - PALAZZO DELLA PROVINCIA
al piano terra e sottostrada: biblioteche, piancoteche, musei, centri espositivi,
centri di produzione artistica, pubblica amministrazione
ai piani superiori: pubblica amministrazione

19 - ROCCA PAOLINA
biblioteche, piancoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
per una quota non superiore al 20% della superficie: esercizi di ristorazione / esercizi
commerciali di piccole dimensioni nel settore non alimentare

20 - SEDE RAI, via Masi
pubblica amministrazione

21 - EDIFICIO GENIO CIVILE
pubblica amministrazione

22 - CAMERA DI COMMERCIO
pubblica amministrazione

23 - Sede ASL, piazzale Europa
pubblica amministrazione / servizi socio sanitari

24 - STAZIONE DI S. ANNA
stazione di trasporto e in una quota non superiore al 20% della superficie per esercizi
commerciali e di ristorazione

25 - EX-CONVENTO DELLE COLOMBE
pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di
produzione artistica

26 - EX-CONVENTI DI S.BERNARDO E DEI PADRI MISSIONARI
residenza di ogni tipo nella parte oggi occupata dal Comando Militare di Zona
nelle altre parti : pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi,
centri di produzione artistica / istruzione di grado superiore / università

27 - EX-CONVENTO DELLE BENEDETTINE
caserma

28 - EX-CONSERVATORIO, via Fratti
pubblica amministrazione / biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di
produzione artistica / istruzione di grado superiore

29 - EX-CONVENTO DI S.CROCE, via Abbruzzo
istruzione dell'obbligo e superiore, laboratori scientifici, pubblica amministrazione, sedi di
imprese finanziarie, uffici privati, ristorazione, esercizi commerciali, attività ricreative, istituti e
laboratori di ricerca laboratori artigianali, biblioteche, pinacoteche, musei e gallerie, teatri, sale
per concerti spettacoli, congressi, cinematografici, servizi socio-sanitari

30 - CHIESA DI SAN SEVERO E CANONICA, Porta Sole
biblioteche, pinacoteche, musei e centri espositivi, enti privati senza fini di lucro, residenza limitata agli alloggi di servizio.

Edifici religiosi e per il culto

Sono indicati in cartografia; sono destinati esclusivamente a servizi religiosi

Edifici a prevalente funzione ricettiva

Le destinazioni d'uso ammesse in tutti i piani sono:

- ristorazione
- alberghi e pensioni
- attività ricettive extralberghiere

Ai piani terra sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie, uffici privati, esercizi commerciali, attività ricreative, istituti e laboratori di ricerca, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi, autorimesse private, laboratori artigianali.

Edifici a prevalente funzione culturale

Le destinazioni d'uso ammesse in tutti i piani sono:

- biblioteche, pinacoteche, musei e gallerie
- teatri, sale per concerti, spettacoli, congressi e cinematografi

Ai piani terra sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie, uffici privati, ristorazione, esercizi commerciali di vicinato, attività ricreative, istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili, autorimesse private, laboratori artigianali.

Edifici per residenze collettive

Negli edifici identificati in cartografia con tale destinazione d'uso, sono ammesse esclusivamente case albergo e residenze collettive.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, per piani superiori si intendono quelli posti al di sopra dei piani terra e di eventuali mezzanini; si definiscono mezzanini i vani con accesso dal sottostante piano terra ed al servizio di essi.

Per le attrezzature ed infrastrutture di cui al p.to 2 si applicano le seguenti prescrizioni:

Istruzione superiore ed universitaria

Sono le aree destinate esclusivamente all'istruzione superiore e all'istruzione universitaria. Si applica la disciplina di cui all'art. 64.

Istruzione dell'obbligo

Sono le aree destinate prevalentemente alle attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e per le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 41 della LR 31/97. Si applica la disciplina di cui all'art. 122.

Grandi infrastrutture per parcheggi

Le aree di piazza Partigiani, Via S. Antonio e Via Ripa di Meana e piazzale Europa sono destinati a parcheggi pubblici in struttura. Sono vietati interventi di ampliamento delle strutture esistenti. Si applica la disciplina di cui all'art. 63.

ART. 86 AREE NON EDIFICATE

Le aree non edificate sono distinte nella Tav. A3 "Disciplina degli Spazi Aperti", in scala 1:2.000, 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.

Nell'area posta a nord del complesso monumentale di S.Pietro, in località Borgo XX Giugno, perimetrata con un pallinato nella tavola A3, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, sia pubblici che privati, nel rispetto delle presenze arboree di pregio.

CAPO II : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 87 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO B₀

Sono insediamenti, prevalentemente residenziali, esistenti alla data di adozione del presente PRG, nei quali non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) dell'art.31 della L.457/78 ed il loro uso a scopi residenziali (p.ti 1,2,3,4 e 5 art. 130).

A scopo residenziale o per le esistenti attività artigianali non insalubri di 1^a e 2^a classe, è altresì ammessa la realizzazione di ampliamenti, da computare rispetto al volume dell'edificio esistente accatastato alla data del 10.12.62, ovvero regolarmente autorizzato ed accatastato in epoca successiva, nonché relativo ad ex fabbricati rurali successivamente accatastati, con una volumetria max. pari a mc. 300 per gli edifici unifamiliari 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.

I suddetti ampliamenti sono ammessi anche attraverso 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.

E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con gli incrementi volumetrici di cui sopra.

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, 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

- Nelle zone Bo* le trasformazioni edilizie non possono comportare altezze massime degli edifici superiori a m. 6.50.
- Nelle zone Bo** l'incremento volumetrico massimo è pari al 20% e comunque non superiore a mc. 200 rispetto al volume esistente.
- Nella zona Bo*** in loc. Ponte Felcino è ammessa la destinazione d'uso a servizi socio-sanitari nel limite max del 30% della volumetria esistente.

ART. 88 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nella Cartografia Generale del territorio comunale, ovvero 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, prescritto dagli artt. 3 e 4 della LR 31/97, 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:

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- esercizi commerciali di vicinato
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- parcheggi pubblici
- 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 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 sono ammesse, all'interno di ogni lotto, in percentuali max. 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 si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%.

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.147.

Indici edificatori

La costruzione, ristrutturazione o ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone B deve rispettare le densità fondiari 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, B5, B6, B7, B8: edifici con 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 per le zone B4, m. 16 per le zone B5 e m. 22 per le altre. Nelle zone B4 e B5 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.

In particolare, nelle zone B contrassegnate anche con:

- la lettera V, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a villa, con max. n. 2 piani fuori terra;
- le lettere VL, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a villino, con max. n. 3 piani fuori terra;
- con la lettera S, è ammessa la costruzione di edifici con tipologia a schiera, con max. n. 3 piani fuori terra;
- la lettera P, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a palazzina (piccoli condomini), con max. n. 4 piani fuori terra;
- le lettere LC, è ammessa la costruzione di edifici con tipologia in linea o a corte;
- la lettera T, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a torre.

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

- Nelle zone classificate B3* poste nelle località di Ponte Pattoli, S. Martino in Colle e Ripa e nella zona B2* di Monte Petriolo sono ammesse solamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- Nelle zone B1* di Monte Pacciano e Sodi di Santa Sabina la realizzazione di opere edilizie non deve comportare l'abbattimento di alberi
- 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
- Nelle zone B4* poste in loc. Ripa, l'altezza max. delle costruzioni è pari a m.9,00
- Nella zona B2* posta a nord-ovest di Lacugnano e in quella B3* posta in loc. La Bruna, l'altezza massima delle costruzioni è di m. 6,50
- Nella zona B4* posta in loc. Cava della Breccia l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,00
- Nella zona B4* posta in loc. Elce è ammessa la sopraelevazione, con un piano, dell'edificio esistente alla data di adozione del presente PRG; la volumetria complessiva e l'altezza max. sono rispettivamente pari a mc. 2.200 e m. 4,50.
- 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. 42.
- Nella zona B2* ubicata in loc. Cenerente la volumetria realizzabile è pari a mc. 600 e l'altezza max è di m. 6,50
- 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
- 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.
- 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.
- 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.
- Nella zona B3* posta in via Settevalli ogni intervento di nuova costruzione è subordinato all'adeguamento ed al miglioramento del tratto di viabilità di ingresso alla zona in oggetto.
- Nella zona B2* posta in loc. Strozacapponi l'intervento edificatorio è subordinato alla previa cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area limitrofa destinata a parcheggio pubblico
- Nella zona B5* posta in loc. Pallotta-Murelli è ammessa la sopraelevazione dell'edificio esistente con un incremento della volumetria regolarmente autorizzata pari a mc. 361; l'intervento deve prevedere la contestuale attuazione della limitrofa zona Cr, di cui all'art. 71
- Nella zona B6* posta in loc. Pallotta via S. Pellico la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del presente PRG
- 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.

- Nella zona B1* posta in loc. Colonna-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.
- 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.
- Nella zona B2* posta in loc. S.Fortunato della Collina gli interventi di nuova edificazione sono autorizzati sulla base di uno schema di sistemazione unitario esteso all'intero comparto accompagnato dalla stipula di un atto d'obbligo finalizzato a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti; i parcheggi pubblici sono realizzati nella misura minima di 3,5 mq/ab.
- Nella zona B3* posta in loc. S.Enea gli interventi edificatori sono ammessi contestualmente alla realizzazione del tratto di viabilità secondaria indicata in cartografia finalizzato all'apertura su di esso dell'accesso carrabile.
- Nella zona B3** posta in loc. S.Enea l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. 42.
- Nella zona B3* posta in loc. Ponte Felcino la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del presente PRG.
- 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).
- 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.
- Nella zona B2* posta in loc. Ponte Pattoli è ammessa una volumetria max. pari a mc. 500.
- 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.
- Nella zona B3*, posta in loc. Resina, l'edificazione è ammessa entro il limite tratteggiato indicato in cartografia
- 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**
- Nelle zone B2* e B3** poste in loc. Ripa l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
- 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 Boschiolo, dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 10,00 dal confine demaniale del Fosso del Boschiolo in destra e in sinistra idraulica, come catastalmente definito
- Nella zona B4* ubicata in loc. Pianello, posta in destra idraulica del Fosso del Boschiolo 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

- 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

Per i comparti residenziali presenti nella Tavola "Q" relativa all'abitato di Castel del Piano, Capanne e Strozzeapponi, 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 fondiaria 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 nonché 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 Strozzeapponi 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 Strozzeapponi 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. 89 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI C

Le zone per nuovi insediamenti residenziali sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con la lettera C cerchiata 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 mq. 12,5 da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art. 147.

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
- 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 fondiari 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. 88.

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 per stralci funzionali nonché quanto previsto dall'art. 18 della L.R 31/97. Per le zone C3, C3°, C4, C5, C6, C7 e C8 i piani attuativi devono contenere anche previsioni planivolumetriche.

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;
- distinguere 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.

Disposizioni particolari

- Nel comparto C4* posto nelle vicinanze di Via Mascagni in loc. S.Sisto l'altezza massima degli edifici è pari a m. 10
- Nel comparto C3* posto in località Balanzano lungo la strada vicinale del Piano e in adiacenza alle zone B3 e B2, l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50
- Nel comparto C3*/VI 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
- Nel comparto C4* ubicato in località Balanzano tra le zone Ppra, C4 e Cn, l'altezza max. degli edifici è pari a m. 8,50
- Nel comparto C3* posto in località Sardo tra le zone D2, B3 e Ds, l'altezza max. degli edifici è pari a m. 8,50
- Nel comparto C2* posto in località Valtiera tra le zone B2 e D5, l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50; l'attuazione degli interventi deve farsi carico della realizzazione del percorso pedonale in sede propria localizzato a margine del comparto stesso
- Nel comparto C3* posto in località Colombella l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50
- 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 varie, 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
- L'attuazione dei comparti C3* posti in località Ripa è ammessa previa bonifica delle condizioni di dissesto
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- Nel comparto C3* posto in loc. Fontignano l'altezza max. degli edifici è pari a m. 7,50
- Nel comparto C2* posto in loc. Monte Petriolo l'altezza max. degli edifici è pari a m. 4,50
- Nel comparto C3** posto in loc. S.Sabina l'altezza max degli edifici è pari a m. 9,50
- 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
- Nel comparto C1* posto in loc. Cava della Breccia l'altezza max degli edifici è pari a m. 4,50
- Nel comparto C2* posto in loc. Ponte Felcino l'altezza max degli edifici è pari a m. 6,50
- Nel comparto C1* posto in loc. Pieve Pagliaccia l'attuazione degli interventi deve farsi carico dell'adeguamento del tratto di viabilità che lo costeggia
- Nel comparto C4* posto in loc. Parlesca-Solfagnano, ove il piano attuativo preveda edifici posti a monte della zona Cn indicata in cartografia, l'altezza max. di questi è pari a m. 6,50.

- Nel comparto C2* posto in loc. Fratticiola Selvatica l'altezza max degli edifici è pari a m. 4,50.

ART. 90 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. 147.

Sono indicate nella in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere Cm cerchiata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria, così come indicato all'art.89.

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, nonché 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 inerbite con piante rampicanti o discendenti;
- gli spazi pubblici a verde e/o attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché quelli privati, devono essere previsti in posizione intermedia tra gli edifici e il limite dell'insediamento verso il territorio extraurbano; gli spazi pubblici, in particolare, dovranno essere piantumati con alberi d'alto fusto disposti prevalentemente secondo la linea del suddetto limite.

Disposizioni particolari

- Nel comparto C2m* posto in loc. S.Andrea delle Fratte 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
- Nel comparto C3m* posto in loc. Collestrada l'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione del limitrofo parcheggio pubblico
- 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.

ART. 91 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 nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con le lettere Cs ed un numero che ne indica la capacità edificatoria così come indicata all'art. 89.

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. 147.

Le destinazioni d'uso, gli indici edificatori e le modalità attuative sono quelli stabiliti per le zone omogenee per nuovi insediamenti residenziali C.

CAPO III : NORME SPECIALI

ART. 92 ZONE Bn e Cn

Le zone indicate in “Cartografia Generale del territorio comunale” parte strutturale, ovvero 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; è fatto salvo l'obbligo di adeguamento alle normative , di cui alle leggi regionali , sugli standard urbanistici .

ART. 93 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE R

Nele zone di ristrutturazione, indicate in “Cartografia Generale del territorio comunale” parte strutturale, ovvero 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. 89, 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. 31 della L. 457/78.

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. 147 :

- zona R 6, 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;
- zona R 7, 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 R 8, 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 mt. 7,50;

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

1. è vietata ogni costruzione all'interno di una fascia di m. 30 dalla sponda del fiume Tevere;
2. la quota d'imposta dei nuovi edifici non può essere inferiore a quella della strada comunale;
3. 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, nonché per acquisire le effettive proprietà geotecniche dei terreni in attuazione al D.M. 11 Marzo 1998;

- Zona R 11, 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 R 12, 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 24 mq/ab destinati al reperimento degli standard urbanistici di cui all' art. 60 lett. a),b),c),d) della LR 27/2000
- Zona R 13, in località Strozze: le costruzioni ammesse sono del tipo a villino con densità territoriale pari a 1mc/mq; all'interno del comparto devono essere garantiti almeno mq/ab 24 destinati al reperimento degli standard urbanistici di cui all' art. 60 lett. a),b),c),d) della LR 27/2000. 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 ordine alla determinazione dei requisiti passivi degli edifici.
- Zona R 14, in via Pievaiola-via del Fosso: previa demolizione degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di un edificio disposto in allineamento al limite tratteggiato indicato in cartografia, con volumetria pari a mc. 24.000 e altezza max pari a m. 12,50. L'andamento del terreno deve essere modellato in modo tale che il piano di imposta del nuovo fabbricato risulti mediamente posizionato alla stessa quota della via Pievaiola; lungo il lato prospettante su via del Fosso, ovvero sulla linea del minimetro, sono ammessi muri di contenimento con altezza max. pari a m. 1,20. All'interno del comparto devono essere garantiti almeno mq 16 per abitante insediabile destinati al reperimento degli spazi pubblici attrezzati a parco e parcheggi pubblici di cui all' art. 60 della LR 27/2000.
- Zona R 15, in via Cortonese: previa demolizione degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria pari a mc. 16.000 e altezza max pari a m. 25,00. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze per il 70% delle superfici e terziario-direzionale-commerciale per il rimanente 30%.
- Zona R 16, in località Ponte della Pietra: sono ammessi edifici per residenza con una volumetria max. pari a 18.000 mc. e altezze degli edifici pari a m. 9,50
- Zona R 18, 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.
- Zona R 19, 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 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.
- Zona R 20, 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.

- Zona R 21, 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 R 22, 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 R 23, 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 16.000 mc. e le altezze degli edifici a m. 16,00.
- Zona R 24, in località Settevalli - S.Pietrino: sono ammessi edifici per residenza con una volumetria max. pari a 7.000 mc. e altezze degli edifici pari a m. 9,50.
- Zona R 26, 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 R 27, 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 R 28, 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 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.
- Zona R 29, 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.
- Zona R 30, 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 R 31, posta in loc. S. Sisto: la volumetria ammessa è pari a quella esistente alla data di adozione del presente PRG; l'altezza max degli edifici è di m. 6,50; le destinazioni d'uso sono esclusivamente quelle residenziali.
- Zona R 32, 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 R 33, posto 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.

ART. 94 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 in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero 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 fondiari 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; sono fatte salve le prescrizioni relative al reperimento dei parcheggi pubblici di cui all'art. 147 nonché quelle di cui all'art. 18 della L.R. 31/97.

zona CE 7 in loc. 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 in loc. 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, nonché per acquisire le effettive proprietà geotecniche dei terreni in attuazione al D.M. 11 marzo 1988; in sede di piani attuativi devono essere reperiti gli standard urbanistici minimi di legge relativamente al verde e parcheggi pubblici nella quantità stabilita dal D.M. 02.04.1968 e dalla legge regionale 53/74 in aggiunta a quelli già previsti dalle N.T.A. del P.R.G.;

zona CE 12 in loc. 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 in 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 urbane 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 urbane;

zona CE 15 in loc. 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. 147.

Nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area di Castel del Piano, Strozzeacaponi, Capanne sono individuati i seguenti comparti:

- zona CE16: - 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 involuipi 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'involuppo 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 un 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. 18.000;
- 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, e da un edificio unifamiliare di altezza m. 6,50 per n. 2 piani fuori terra per una volumetria massima di mc. 1.000, da ubicarsi secondo le indicazioni riportate nella cartografia sviluppo Q e nella tavola del planovolumetrico all.to A;
 - 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: - volumetria mc. 15.500;
 - tipologia ammessa: edifici in linea o isolati con destinazione residenziale;
 - piani fuori terra n. 4 per una altezza massima ml. 12,50.
- 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;
 - 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 particolari per la zona delimitata come "Ambito di trasformazione integrata e coordinata" di cui alla Tav. Q relativa al centro abitato di Castel del Piano:

Gli interventi edificatori ricadenti nei singoli comparti sono soggetti alle seguenti prescrizioni generali:

- 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 ;
- gli edifici o gruppi di edifici devono essere realizzati nell'ambito delle fasce di inviluppo indicate in cartografia; parziali scostamenti possono essere previsti nell'ambito dei piani urbanistici attuativi con previsioni plani- volumetriche relativi ai singoli comparti;
- le aree a parcheggio pubblico scoperto e le aree a verde pubblico devono essere realizzate in linea di massima nelle posizioni indicate in cartografia;
- i percorsi pedonali alberati e pavimentati devono essere realizzati secondo le direttrici indicate in cartografia;
- nell'ambito delle zone indicativamente classificate in cartografia come luoghi di centralità pedonale devono essere realizzati idonei spazi aperti sistemati a verde e/o pavimentati con funzione aggregativa;
- gli accessi alla viabilità interna e/o alle aree interne a parcheggio pubblico devono essere ubicati, in linea di massima, nelle posizioni 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.

zona CE 24 in località S.Marco: volumetria max. pari a mc. 27.000; altezza max degli edifici pari a m. 16,00; tipologia in linea. L'attuazione degli interventi è ammessa previa approvazione di Programma Urbano Complesso, di cui alla LR 13/97, esteso al quartiere di Montegrillo perimetrato nella tav. G. L'attuazione degli interventi è, inoltre, subordinata a :

1. la bonifica delle condizioni di dissesto dell'area in oggetto
2. la realizzazione della viabilità di collegamento tra la strada provinciale di S.Marco e la strada di Ponte d'Oddi

3. la cessione gratuita al Comune delle aree interne al comparto vincolate a parco pubblico
4. la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare (l. 167/62) per almeno il 30 % della volumetria ammessa all'interno del comparto
5. la produzione della documentazione sul clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Legge Quadro 447/95

Zona CE 25 in località Pila: volumetria max. pari a mc. 15.000; l'altezza max degli edifici è fissata in m. 8,50, fatta salva quella degli edifici posti nella parte altimetricamente più elevata del comparto che viene fissata in m. 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato per il gioco e lo sport, indicato in cartografia, oltre ai parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 147; l'area classificata come fascia di igiene ambientale, indicata all'interno del comparto deve essere ceduta gratuitamente al Comune.

zona CE 27A in località Ponte Valleceppi: volumetria max. pari a mc. 5.400; altezza max degli edifici pari a 8,50; tipologia a villino. 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. 147.

zona CE 27B in località Ponte Valleceppi: volumetria max. pari a mc. 17.600; altezza max degli edifici pari a 8,50; tipologia a villino. 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. 147; almeno il 30% della volumetria totale ammessa è destinata alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, di cui alla L 167/62.

zona CE 28 in località Case Nuove di Ponte della Pietra: volumetria max. complessiva pari a mc. 40.000; altezza max degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire almeno mq. 24 per abitante insediabile per il reperimento degli standard urbanistici di cui all' art. 60 della LR 27/2000.

zona CE 29 in località Case Nuove di Ponte della Pietra: volumetria max. complessiva pari a mc. 44.500; altezza max. degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire almeno mq. 24 per abitante insediabile per il reperimento degli standard urbanistici di cui all' art. 60 della LR 27/2000.

Nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area Settevalli sono individuati i seguenti comparti:

Zona CE 32 in località S.Pietrino : volumetria max. pari a mc. 6.000; 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. La realizzazione dei nuovi edifici è accompagnata dalla cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree contornate dal perimetro pallinato, interessante in parte il comparto medesimo, indicato in cartografia; le aree indicate con la sigla Ppu, che devono essere preventivamente sistemate a verde, concorrono al soddisfacimento dello standard di legge.

Zona CE 33 in località S.Pietrino : volumetria max. paria a 12.000 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 in via S. Pietrino : volumetria max. pari a 3.800 m.; altezza max. edifici pari a m. 6,50; destinazione d'uso residenziale.

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

Zona CE 36 in località Pieve di Campo, individuato nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area di Ponte S.Giovanni: volumetria max. pari a mc. 7.200; altezza max. di m. 8,50; tipologia degli edifici del tipo a schiera 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 della viabilità, delle aree a parcheggio pubblico P e del corridoio di rinaturazione Cr di cui all'art. 71 indicati in cartografia all'interno del comparto.

- Zona CE 37 in via del Fosso : volumetria max. pari a mc. 60.000; altezza max. degli edifici di m. 30,00. La destinazione d'uso è per residenza; è altresì ammessa nel limite massimo del 15% della volumetria l'attività per esercizi di ristorazione e commerciali, servizi ricreativi e per il benessere fisico e del limite massimo del 18% della volumetria a destinazione direzionale.
- Zona CE 38 in località 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 ammessi esclusivamente le destinazioni pubbliche per verde e parcheggi.
- Zona CE 39A in località Ponte Felcino : volumetria max. pari a 4.375 mc.; altezza max. m. 9,50.
- Zona CE 39B in località Ponte Felcino : volumetria max. pari a 2.625 mc.; altezza max. m. 9,50.
- Zona CE 41 in località San Martino in Campo : volumetria max. pari a mc. 32.500; 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 in località 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 in località 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. 89. 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.
- Zona CE 44 in loc. P.Felcino: volumetria max pari a mc. 15.000; altezza max degli edifici pari a m. 9,80.
- Zona CE 46 in loc. S.Andrea delle Fratte: volumetria max pari a mc. 7.000; altezza max degli edifici pari a. 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.

ART. 95 ZONE RESIDENZIALI UNITARIE ZR

Sono zone nelle quali gli insediamenti residenziali sono realizzati in modo unitario. Sono perimetrate ed individuate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale 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. 190.000
- ZR2 - Villa Sacro Cuore : mc. 10.900
- ZR3 - S.Vetturino : mc. 24.720

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa comunale.

ART. 96 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.

ART. 97 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL QUARTIERE DI MONTEGRILLO

Il quartiere di Montegrillo é trattato nella cartografia in scala 1:2.000, svil.G.

Per esso valgono le prescrizioni zonizzative ed edificatorie (comparti CE) indicate nella suddetta cartografia.

ART. 98 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE DI FONTIVEGGE E BELLOCCHIO

Le zone di Fontivegge e Bellocchio sono trattate nella cartografia in scala 1:1.000, svil. IL; 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:

- per le strade veicolari la larghezza della carreggiata indicata in cartografia è da intendersi come larghezza minima.
- i collegamenti pedonali indicati in cartografia devono essere svincolati dalla viabilità carrabile e devono avere una larghezza di almeno mt. 2. Il viale collegante la piazza con il quartiere di Case Bruciate è destinato a percorso pedonale; è vietato il taglio dei cipressi disposti lungo il viale stesso, con esclusione del tratto interessato dal passaggio del minimetrò.
- le fasce di rispetto alle opere pubbliche indicate in cartografia sono riservate per le eventuali esigenze future delle stesse.
- 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 si applicano le seguenti prescrizioni generali e specifiche :

Prescrizioni generali

Sono le zone in cui è prevista la completa ristrutturazione dei tessuti edilizi esistenti.

Sono suddivise in comparti, individuati e contrassegnati in cartografia con le lettere A, B, C, D, E, V e Z nella zona del Bellocchio e I, L, M, N, O, S, T, U, nonché AA nella zona di Fontivegge.

I comparti L, M ed Z sono, inoltre, suddivisi in sub-comparti:

- il comparto L nei sub-comparti I-II-III-IV-V
- il comparto M nei sub-comparti I-II
- il comparto Z nei sub-comparti I-II

Nei suddetti comparti e sub-comparti, ove non diversamente stabilito con le prescrizioni specifiche di seguito indicate, 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.

L'attuazione di ciascun comparto è subordinata all'approvazione di un piano attuativo unitario. Per i comparti suddivisi in sub-comparti, il piano attuativo può essere limitato a ciascun sub-comparto, sulla base di una progettazione urbanistica interessante l'intero comparto.

In sede di redazione dei piani attuativi articolati in sub-comparti, è ammesso lo scostamento - in aumento o diminuzione - fino ad un limite massimo del 7,50% della cubatura omogenea prevista per ogni sub-comparto, ferma restando la cubatura complessiva prevista per l'intero comparto.

Nelle convenzioni accessive ai piani attuativi sono stabiliti gli oneri a carico dei proprietari e del Comune, nonché i contributi di miglioria specifica e generica relativa a tutte le opere di P.R.G. interessanti le aree in oggetto, nonché il passaggio immediato al Comune della proprietà delle aree destinate a strade, parcheggi pubblici, ecc., la costituzione delle servitù relative alle altre opere pubbliche previste (acquedotti, fognature, illuminazione pubblica, ecc...)

Prescrizioni specifiche

Per l'edificabilità di ogni singolo comparto devono essere osservati i seguenti parametri e limiti:

Comparto A

Sono ammessi edifici per un totale di mc. 34.000 e con altezze max. pari a m. 30.

Comparto B

Sono ammessi edifici per un totale di mc. 20.000 e con altezza max. pari a m. 30.

Comparto C

Sono ammessi edifici per un totale di mc. 114.000.

Ai fini dell'altezza massima realizzabile, tale comparto è articolato in due sub-comparti: "Ca" con m. 30 e "Cb" con m. 27.

Comparto D

Sono ammessi edifici per un totale di mc. 92.000 e con altezze max. pari a m.27.

Comparto E

E' ammessa la destinazione a servizi di interesse privato, nel limite di edificabilità di mc.12.000 e altezza max. pari a m. 15,50.

Comparto I

E' ammessa, in struttura pluripiano su tre livelli interrati, la realizzazione dei parcheggi pubblici e, sul solaio di calpestio scoperto della stessa, della sistemazione a verde pubblico, per il reperimento degli standard di pertinenza del sub comparto I del comparto L

Comparto L

In tale comparto sono ammessi edifici per un totale di mc. 261.000

- Sub-comparto I :

In tale area i volumi per destinazione d'uso ammessa sono :

Residenza = mc. 14.550

Att. Direzionali = mc. 55.450

Fino ad un massimo di mc. 6.500, da reperire all'interno della volumetria complessiva di mc. 70.000, è ammessa la destinazione d'uso per esercizi commerciali e ristorazione.

L'intradosso dell'ultimo solaio degli edifici non può superare la quota di m. 339,20 s.l.m. riferito al caposaldo a quota 303,00 riportato nella cartografia. Al di sopra di tale quota non sono ammessi piani attici, ma solo volumi tecnici.

- Sub-comparto II :

In tale area gli edifici hanno destinazione direzionale con volumetria massima pari a mc. 136.000.

Fino ad un massimo di mc. 11.000, da reperire all'interno della volumetria complessiva soprariportata, è ammessa la destinazione d'uso per esercizi commerciali e ristorazione.

L'intradosso dell'ultimo solaio non può superare la quota di m. 338,20 s.l.m. Al di sopra di tale quota non sono ammessi piani attici, ma solo volumi tecnici.

- Sub-comparto III :
In tale area è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria pari a 9.000 mc. ed un'altezza massima fuori terra pari a m. 10,00.
Le destinazioni d'uso ammesse sono :
 - biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica
 - teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi.
 Fino ad un massimo di mc. 1.500, è altresì ammessa la destinazione d'uso per esercizi di ristorazione ed esercizi commerciali connessi alla funzione principale dell'edificio. I parcheggi di pertinenza sono realizzati nei piani interrati.
- Sub-comparto IV :
In tale area è ammesso un edificio destinato ad attività commerciali con una volumetria massima pari a mc. 15.000.
La quota dell'intradosso dell'ultimo solaio non può essere superiore alla quota di m. 322,00 s.l.m. Al di sopra di tale quota non sono ammessi piani attici, ma solo volumi tecnici. L'area a piano terra deve essere lasciata libera e destinata a terminal bus.
- Sub-comparto V :
In tale area sono ammesse edifici per residenze di ogni tipo, con una volumetria massima di mc. 31.000. La quota dell'intradosso dell'ultimo solaio non potrà essere superiore a m. 338,20 s.l.m. Al di sopra di tale quota non sono ammessi piani attici, ma solo volumi tecnici.
Nei sub-comparti III e IV una superficie di almeno 2.500 posta alle quote dei punti di attacco dei collegamenti pedonali 2-4-5-8 è destinata a piazza pubblica.

Comparto M

Nelle aree ricomprese in tale comparto possono essere realizzati edifici per una volumetria massima pari a mc. 61.000

- Sub-comparto I :
In tale area gli edifici sono destinati ad attività direzionali ed hanno una volumetria massima pari mc. 49.000 ed altezza massima di m. 22,00.
- Sub-comparto II :
In tale area gli edifici sono destinati ad attività ricettiva, commerciali e residenziali ed hanno una volumetria massima pari a 12.000 mc. ed altezze massime pari a m. 22,00.

Comparto N

Nelle aree ricomprese in tale comparto possono essere realizzati edifici per residenza nel limite edificatorio di 20.000 mc., e con altezze massime pari a m. 22,00.

Comparto O

In tale comparto gli edifici sono destinati a residenza e ad attività direzionali e commerciali, nel rapporto di 1/3 per residenza e 2/3 per attività direzionali e commerciali, entro il limite edificatorio di 89.700 mc. e con altezze massime pari a m. 22,00

Comparto S

In tale comparto possono essere realizzati edifici per residenza ed attività direzionali, nel rapporto di $\frac{1}{2}$ per attività direzionali e di $\frac{1}{2}$ per residenza, nel limite edificatorio di mc. 83.000, e con altezze massime pari a m. 22,00. All'interno di tale comparto dovrà essere garantito il collegamento pedonale tra i punti 7 e 8 indicati in cartografia.

Comparto T

In tale comparto possono essere realizzati edifici per residenza ed attività direzionali, nel rapporto di $\frac{1}{2}$ per le attività direzionali e di $\frac{1}{2}$ per residenza, nel limite edificatorio di mc. 12.000, e con altezze massime pari a mt. 22.

Comparto U

In tale comparto sono ammessi edifici per residenze con una volumetria massima di mc. 39.750. La quota dell'intradosso dell'ultimo solaio non può essere superiore alla quota di m. 342,20 s.l.m. Al di sopra di tale quota non sono ammessi piani attici, ma solo volumi tecnici.

Comparto V

In tale comparto sono ammessi edifici con una volumetria massima di mc. 50.000 e con altezze max. pari a m.16,50. Le destinazioni d'uso, espresse in percentuali della volumetria prevista, sono le seguenti: 75% per residenze; 15% per funzioni direzionali, pubbliche o private; 10% per esercizi commerciali di vicinato. L'insediamento deve essere realizzato con edifici aggregati a

schiera con sviluppo dell'edificato lungo l'intero perimetro del comparto, nel rispetto degli allineamenti indicati in cartografia con segno tratteggiato; la corte deve essere destinata interamente a parco pubblico, adeguatamente servita da accessi pedonali dalle vie pubbliche che delimitano il comparto, lungo le quali deve essere realizzato un percorso pedonale. Lungo le vie del Macello e del Bellocchio devono essere, altresì garantiti spazi per la sosta dei veicoli lungo i marciapiedi. Gli altri parcheggi dovranno essere reperiti nei livelli interrati; la corte può essere impegnata con parcheggi sotto terra nel limite max del 60% della sua superficie. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con falde inclinate.

E' prescritta la valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Legge Quadro n. 447/95

Comparto Z

In tale comparto sono ammessi edifici con una volumetria massima di mc. 16.000 e con altezze max. pari a m.14,00. Le destinazioni d'uso, espresse in percentuali della volumetria prevista, sono: 75% per residenze; 15% per funzioni direzionali, pubbliche o private; 10% per esercizi commerciali di vicinato. L'insediamento deve essere realizzato con edifici aggregati a schiera con sviluppo dell'edificato lungo la via del Bellocchio, nel rispetto degli allineamenti indicati in cartografia con segno tratteggiato. Lungo la via pubblica devono essere garantiti spazi per la sosta dei veicoli lungo i marciapiedi. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con falde inclinate.

E' prescritta la valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Legge Quadro n. 447/95.

- Sub-comparto I:

In tale area, previa demolizione degli edifici esistenti è ammessa una volumetria pari a mc. 10.000

- Sub-comparto II:

In tale area, previa demolizione degli edifici esistenti è ammessa una volumetria pari a mc. 6.000

Comparto AA:

In tale comparto è ammessa la realizzazione di due edifici con destinazione commerciale per merceologie non alimentari e per direzionale, con una volumetria complessiva pari a mc. 10.000; le nuove costruzioni sono ammesse con le seguenti prescrizioni:

- devono rispettare le indicazioni planimetriche indicate in cartografia
- devono avere altezze max. pari a m. 7,00
- devono integrarsi, funzionalmente e formalmente, con l'edificio principale della stazione viaggiatori, nonché con l'edificio commerciale prospiciente sulla Piazza Nuova attraverso la passerella pedonale già prevista
- devono essere demoliti tutti gli edifici che insistono nelle aree oggetto di nuova edificazione, ivi compreso l'impianto di distribuzione carburanti esistente
- deve essere realizzata la pedonalizzazione di una parte della piazza Vittorio Veneto, così come indicata in cartografia, estendendo l'uso pedonale pubblico ad almeno il 30% della superficie coperta a livello strada per garantire il collegamento pedonale tra la suddetta piazza e le aree pedonali poste ai margini dell'intero comparto AA

Comparti a Servizi privati:

Nel comparti Spr* indicati in cartografia la volumetria ammessa è pari a quella esistente alla data di adozione del PRG.

Nell'edificio presente nel comparto Spr** sono ammessi interventi di manutenzione e di restauro conservativo; le destinazioni d'uso ammesse sono per esercizi di ristorazione e per servizi ricreativi e per il benessere fisico.

ART. 99 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 extralimite
- 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. 100 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE LIMITROFE AL CENTRO STORICO

Sono aree comprese nell'ambito urbano oggetto dello sviluppo cartografico "P" in scala 1:2.000. Nelle zone individuate in cartografia con le sigle B4 - B5 - B6 - B7 - B8 e con le lettere B e C con un numero posto tra parentesi, 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. 51 del presente TUNA
- 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.

Disposizioni particolari

- L'impianto di distribuzione carburanti ubicato in Via R. D'Andreotto, può essere dotato di attrezzature accessorie (quali officina, lavaggio, bar, autoshop e simili) nei limiti dell'indice volumetrico di 2.000 mc/ha
- Nel comparto B8* posto in via dei Filosofi, è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente da realizzare nel piano sottostada, con una volumetria pari a mc. 2.000; la destinazione d'uso ammessa per il nuovo volume è ad uffici privati.
- Nel comparto B8* posto in via S. Siepi, è ammessa in via transitoria, fino cioè alla realizzazione dell'insediamento Fc* 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.

ART. 101 ZONE DI RECUPERO 457/78

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art 27 della L. 457/78, sono indicate in un apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale. Tale atto, periodicamente aggiornato, indica le aree ove per condizioni di degrado si rendono necessarie iniziative, private, pubbliche e pubblico-private, per il recupero del patrimonio edilizio esistente

ART. 102 PROGRAMMI URBANI COMPLESSI

Le previsioni di PRG relative agli insediamenti di interesse storico-ambientale e alle zone di trasformazione urbanistica, di cui ai capi IV e VII tit. II parte seconda, al Centro Storico, di cui al capo I tit. I parte terza ed al Quartiere di Montegrillo di cui all'art. 97, sono attuate anche a mezzo di Programmi urbani complessi di cui alla LR 13/97.

CAPO IV : ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI

ART. 103 ZONE PER SERVIZI GENERALI Sg

Le zone per servizi generali sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere "Sg"; se assoggettate alle disposizioni particolari, le lettere Sg sono accompagnate da un asterisco.

Destinazioni d'uso

1. In linea generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- case albergo
- residenze collettive
- alloggi di servizio
- pubblica amministrazione
- 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
- prigionieri 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

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, fatti salvi quelli che interessano in modo unitario tutto il comparto. Gli interventi per servizi pubblici e attività di interesse generale di cui all'art.130, 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.

Prescrizioni particolari

- Nel comparto Sg* in loc. Borghetto di Prepo, è ammessa la realizzazione di edifici con le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; servizi socio-sanitari; edifici per lo sport, enti privati senza fine di lucro.
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.
- Nel comparto Sg* ubicato lungo la valle del Genna prossima alla zona Fbs, è ammessa la destinazione a residenze collettive. La volumetria ammessa è pari a quella degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG incrementata da una volumetria pari a mc. 4.000, di cui almeno una quota pari ad 1/3 della stessa da realizzare interrata, destinata ad una palestra ed attrezzature similari. 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 max. della volumetria esistente pari al 5%.
- Nei comparti Sg* e Sg** ubicati in loc. Montebello è ammessa la destinazione a casa albergo e residenze collettive. I parametri edificatori sono:
Sg*: densità territoriale max pari a 1,5 mc/mq; H max pari a m. 7,00
Sg**: densità territoriale max pari a 1 mc/mq; H max pari a m. 9,50
- Nel comparto Sg* ubicato in via Campo di Marte è ammessa la destinazione d'uso a presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- Nel comparto Sg* ubicato in via Canali è ammessa la destinazione d'uso a pubblica amministrazione
- Nel comparto Sg* ubicato a confine della zona Fa di Pian di Massiano è ammessa la destinazione d'uso a pubblica amministrazione
- Nel comparto Sg* ubicato in loc. Monte Morcino sono ammesse solo le destinazioni d'uso principali; non sono ammessi ampliamenti dell'edificio esistente
- Nel comparto Sg* ubicato in loc. Collestrada è ammessa solo la destinazione d'uso per centro zoofilo, ivi compreso un esercizio commerciale con superficie di vendita max. pari a mq. 250 per la vendita di articoli legati all'attività principale
- 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. 2.500 e altezza max. pari alla quota della s.s. 75 bis "Assisana" da misurarsi in corrispondenza dell'edificio stesso
- Nel comparto Sg* posto lungo la via Cortonese ove è ubicato lo stabilimento delle manifatture tabacchi, sono ammessi i seguenti usi:
 1. le attività manifatturiere svolte alla data di adozione del presente PRG;
 2. biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica;

3. teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi;
4. esercizi di ristorazione, nel limite del 10% della superficie utile complessiva;
5. sedi di imprese finanziarie, uffici privati, pubblica amministrazione e laboratori artigianali, nel limite del 10% della superficie utile complessiva;
6. esercizi commerciali connessi alle attività di cui ai p.ti 2 e 3, nel limite del 10% della superficie utile complessiva; sono altresì ammessi solo se realizzati contestualmente alle suddette attività o parti di esse.

ART. 104 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE PRIVATO Spr

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

Destinazioni d'uso

Fatte salve disposizioni particolari, le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici sono, oltre a quelle principali ammesse per le zone per Servizi generali, sub 1), le seguenti:

- case albergo
- residenze collettive
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita nel settore alimentare e non alimentare
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- autorimesse private
- laboratori artigianali
- abitazioni, nei limiti seguenti limiti: nell'ambito di ciascuna zona, il 30% della volumetria può essere destinata a residenza, purchè l'accesso alle parti di edificio a ciò destinate sia indipendente da quello riservato per altre destinazioni.

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

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, fatti salvi quelli che interessano in modo unitario tutto il comparto. Gli standard urbanistici sono dimensionati nel rispetto delle disposizioni di cui all' art. 61 della LR 27/2000. In caso di attuazione di un sub-comparto funzionale, gli interventi successivi devono conformarsi alle suddette previsioni.

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 presente PRG 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 gli edifici sono destinati a sede di imprese finanziarie nel rispetto dei seguenti indici :
 - volumetria max. mc. 22.500;
 - altezza medio-massima m. 7,50.
- 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.
- 8) 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
 - altezza max. fuori terra m. 8,50
 - 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, 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 nonché 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;

- 12) Nel comparto Spr ubicato a valle delle ex fornaci di S.Marco, gli edifici non possono avere altezza superiore a m. 7 a valle e m. 6 a monte;
- 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 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; 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; la volumetria e l'altezza massima ammessa è quella dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG;
- 16) Nei comparti Spr ubicati in località Ponte Rio e 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.
- 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 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. 10.500 con altezza max. degli edifici di m. 10,50. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: esercizi commerciali nel settore alimentare e teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografici. 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. A.
- 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 P* previsto nell'area adiacente; quest'ultimo è assoggettato all'uso pubblico e può essere conteggiato ai fini del soddisfacimento della quota dello standard previsto dall'art. 61 della LR 27/2000.

- 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 è ammessa la destinazione ad uffici privati e laboratori artigianali. 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 15.000 mc. e l'altezza max. degli edifici è pari a m.12,50.
- 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. 42.
- 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.
- 27) Nel comparto Spr ubicato in adiacenza della zona "Fc" 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.
- 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) Nel comparto Spr in loc. Castel del Piano è ammessa una volumetria max. pari 1.500 mc. e altezza max. di m. 6,50
- 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 aumentata del 50%
- 32) Nel comparto Spr posto in località S.Sisto, di fronte allo stabilimento della Perugina, all'interno della rotatoria sono altresì ammessi esercizi commerciali di media struttura nel settore alimentare; l'altezza max. degli edifici è di m. 22,00
- 33) Nel comparto Spr posto in località Ponte Felcino sono altresì ammessi esercizi commerciali di media struttura nel settore alimentare
- 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
- 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 con la sigla 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*. 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. 103.

- 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.
- 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 EI (eliporto) è ammessa una volumetria pari a mc 8.000 con un'altezza max pari a m. 9.50.
- 52) Nel comparto Spr*, in loc. S.Pietrino, posto in adiacenza al comparto CE22 è ammessa una volumetria pari a mc. 13.600 con un'altezza max. pari a m. 9,50; l'intervento deve prevedere la realizzazione del Parco Pubblico Ppu e dei parcheggi pubblici P indicati in cartografia all'interno del comparto stesso
- 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 6.700 con un'altezza max pari a m. 9.50. E' altresì possibile realizzare parte di tale volumetria su piano attico con arretramento della facciata stessa nel rapporto di 1/1 rispetto all'altezza del piano considerato. E' ammessa inoltre una volumetria pari mc 1800 destinata a parcheggi pubblici su piu' livelli, con corpo di fabbrica anche distinto da quello principale, a condizione che la quota di copertura dello stesso non sia superiore alla quota della nuova strada (parallela a via Morettini) prevista nella parte operativa di Via Settevalli.

- 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, 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:
- a) Indicate nelle cartografie 1:5000:
- 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; 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.
- b) Indicate nelle cartografie 1:10.000:
- Nella tav. 1/7, nei pressi della E45
 - Nella tav. 4/7, in loc. Monte Malbe
 - Nella tav. 5/7, in loc. Ponte Valleceppi-Lidarno
 - Nella tav. 7/7, in loc. Madonna del Piano
- c) Indicate negli sviluppi cartografici, in scala 1:2.000, relativi agli insediamenti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 40:
- Nello svil. n. 83
 - Nello svil. n. 139
 - Nello svil. n. 160
 - Nello svil. n. 170
 - Nello svil. n. 200
- d) Indicati nello sviluppo cartografico, tav. G in scala 1:2.000, relativo a Montegrillo
- 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
- 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 l'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune dell'area verde antistante classificata Ppu; 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; 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. 7,50. 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*
- 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 di adozione del presente PRG incrementata di mc. 3.800; l'altezza max. degli edifici è pari a m. 13,00. 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 13.500 mc. e l'altezza degli edifici è di 9,50 m. L'attuazione dell'intervento, che deve essere unitaria, deve altresì comprendere la realizzazione del Parco pubblico da attrezzare a piazza pedonale e della viabilità indicati in cartografia.
- 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 è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG nella misura max. di mq. 100; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti alla medesima data.
- 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 volumetria max. ammessa è pari a mc. 15.000 e l'altezza max. degli edifici è di m. 6,00; 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 corridoio di rinaturazione Cr, fatta salva per quest'ultima l'ammissibilità della realizzazione dei necessari accessi veicolari al comparto stesso.

- 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 mediante gli interventi previsti alla lett.d) ed e) dell'art.31 della L.457/78 ; 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) Nel comparto Spr posto in loc. Fontana è ammessa una volumetria pari a mc. 12.000 e altezza pari a m. 12,50. L'attuazione degli interventi deve farsi carico di realizzare il rimboschimento delle aree limitrofe indicate in cartografia con la sigla CR2 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; è fatta salva la possibilità di realizzare all'interno della zona CR2 un accesso carrabile dal sottostante comparto D2*. 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. 103.
- 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, 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 lett. a),b),c),d) ed e) dell'art. 31 della L 457/78 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^a e 2^a 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 la densità territoriale max è di 10.000 mc/ha e l'altezza max degli edifici è pari a m. 8,50. Dalle destinazioni d'uso ammesse sono esclusi gli esercizi commerciali nel settore alimentare e le abitazioni. L'intervento edificatorio è accompagnato dalla cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree fronteggianti il comparto in oggetto, lato CE 33, destinate a viabilità pubblica e della rata di terreno destinata ad aiuola spartitraffico di forma triangolare indicata in cartografia.
- 83) Nel comparto Spr posto in loc. Ponte Pattoli l'altezza max degli edifici è pari a m. 10,00

CAPO V : ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 105 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 e di esercizi con superfici di vendita superiore a mq. 2500, con 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.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

- Nei comparti IC ubicati nelle loc. Collestrada, Olmo, Ponte S. Giovanni centro e 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.
- Nel comparto IC ubicato in corrispondenza del nodo viario via Settevalli – via Dottori, sono ammesse le sottoriportate destinazioni d'uso:
 1. Relativamente al capannone esistente:
 - Insedimenti commerciali, di tipo alimentare e non alimentare, organizzati in un centro commerciale, con una superficie di vendita max di mq. 5.500
 - Laboratori artigianali, integrabili con le attività di cui al punto precedente, con una sup. max di mq. 1000
 - Servizi ricreativi e per il benessere fisico
 - Depositi
 - Parcheggi
 2. Relativamente al manufatto più piccolo e nella nuova volumetria ammessa nei termini di cui al successivo comma:
 - Attività direzionali
 - Esercizi di ristorazione
 - Servizi ricreativi e per il benessere fisico

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Ristrutturazione edilizia del capannone esistente
- b) Ristrutturazione edilizia e ampliamento del manufatto più piccolo fino ad una volumetria max – complessiva di mc. 10.000
- c) Demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e ricostruzione di un organismo edilizio unitario con superfici e volumetrie determinate ai sensi delle precedenti lett. a) e b).

L'intervento deve farsi carico della contestuale realizzazione della nuova viabilità di PRG posta a margine del comparto in oggetto.

E' prescritta la documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della Legge Quadro n. 447/95

Gli standard urbanistici sono quelli di cui al successivo art. 147.

ART. 106 INSEDIAMENTI COMMERCIALI A MEDIA STRUTTURA DI VENDITA Ic

Nelle zone contrassegnate in cartografia con le lettere Ic sono previsti insediamenti con destinazione d'uso ad esercizi commerciali con superfici di vendita comprese tra mq. 250 e mq. 2500 (insediamenti commerciali a media struttura di vendita) e con superfici di vendita inferiori a mq. 250. Nell'ambito degli insediamenti commerciali di cui al presente articolo sono ammessi anche esercizi di ristorazione.

L'allocazione di insediamenti commerciali a media struttura di vendita è altresì ammesso nelle diverse zone di PRG ove risulta prevista la destinazione d'uso ad "esercizi commerciali".

Gli standard urbanistici per l'insediamento degli esercizi di cui sopra sono determinati ai sensi dell'art. 26 della LR 31/97 come modificato dall'art. 41 della LR 24/99.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

- Nei comparti Ic ubicati nelle loc. Ferro di Cavallo e Balanzano, le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG.
- 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.

- Nel comparto Ic ubicato in loc. Ferro di Cavallo tra la linea ferrata e la strada Cortonese sono ammesse attività commerciali nel settore alimentare ed non alimentare nei limiti di mq. 600 di superficie di vendita per ognuno dei due settori merceologici, previa approvazione di un piano attuativo ove 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 del comparto; il piano attuativo deve altresì prevedere la sistemazione, a carico del soggetto attuatore, della rotatoria stradale indicata in cartografia, nonché idonee condizioni per l'accessibilità pedonale pubblica alla fermata della metropolitana di superficie.
- Nella zona Ic posta lungo via Dottori in loc. S.Sisto, previa approvazione di un piano attuativo, nelle serre esistenti contrassegnate in cartografia con le lettere "s" sono ammesse attività commerciali nel settore non alimentare, nonché interventi di ristrutturazione tesi a realizzare la tipologia di cui al punto 3 dell'art. 34. E' ammessa la realizzazione di un nuovo edificio per uffici, 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. I parcheggi e il verde pubblici, nelle quantità minime previste per il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 26 della LR 31/97 come modificato dall'art. 41 della LR 24/99, sono realizzati nell'area individuata in cartografia con le lettere P e Ppu. La convenzione deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione del nodo stradale antistante al comparto.
- Nel comparto Ic posto in loc. Madonna Alta sono ammesse attività commerciali, nel settore alimentare ed non alimentare; la volumetria e le altezze ammesse sono quelle degli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- 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.
- Nel comparto Ic posto in loc. Piccione la volumetria ammessa è pari a mc. 3.500.

ART. 107 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. 26 della LR 31/97 come modificato dall'art. 41 della LR 24/99.

CAPO V : ATTIVITA' RICETTIVE

ART. 108 INSEDIAMENTI RICETTIVI TURISTICI Ir

Nelle zone contraddistinte in cartografia Generale del territorio comunale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere Ir , la destinazione ammessa è:

- esercizi alberghieri comprensivo di ristorazione (LR n.4/93), 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. 147 del presente TUNA.

- attività ricettive extralberghiere, di cui alle leggi regionali n.8/94 e n.33/94 e successive modificazioni ed integrazioni , comprensive di attività di ristorazione, sono realizzate nel rispetto

dell'art. 3 della LR n. 53/74, dell'art. 12 della LR n.33/94; il reperimento degli standard urbanistici dovrà avvenire nel rispetto dell'art.147 del presente TUNA.

L'attuazione degli interventi che comportano l'edificazione di nuovi edifici ovvero ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti è subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Nel piano attuativo è stabilita l'eventuale cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché degli oneri relativi alle opere per il verde e per i parcheggi aggiuntivi.

Per ogni zona Ir, gli interventi ammessi, con le relative volumetrie , altezze massime, ubicazioni e modalità di intervento, sono indicati di seguito :

1. Nei sottoriportati 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:

- comparto lungo la via Eugubina in loc. Monteluce
- comparto in adiacenza della zona At.CS di Monteluce
- comparto ubicato in loc. Pallotta
- comparto in via Fasani
- comparto in via Campo di Marte
- comparto ubicato in loc. Montebello
- comparto ubicato in adiacenza allo svincolo della E45 per Ponte S.Giovanni
- comparto ubicato in loc. Ponte S.Giovanni svincolo E45 direzione via Adriatica
- comparto ubicato in loc. Ponte S.Giovanni, in adiacenza del Pastificio
- comparto ubicato in loc. Ponte S. Giovanni in via Manzoni
- comparto ubicato lungo la strada dei Cappuccini
- comparto ubicato in loc. Civitella Benazzone

2. Nei sotto riportati comparti sono ammessi ampliamenti delle attività ricettive esistenti, alla data di adozione del PRG:

- Nel comparto 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.
- Nel comparto 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 taglio facente parte del filare che costeggia la suddetta via".
- Nel comparto 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, pari a mc. 3.500; l'altezza max del nuovo edificio è pari a m. 6,50.
- Nel comparto ubicato in loc. Balanzano è ammesso un incremento volumetrico dell'edificio esistente, pari a mc. 700, finalizzato al completamento del piano terzo.
- Nel comparto 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 e nel rispetto delle altezze max. già realizzate.

- Nel comparto 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.
 - Nel comparto 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.
 - Nel comparto 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
 - Nel comparto ubicato lungo la strada Trasimeno ovest è ammesso un incremento della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG pari a mc. 3.000 con altezza massima pari a quelle degli edifici esistenti.
3. 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 :
- Nel comparto ubicato in loc. Boneggio, comprendente l'edificio denominato "La Rocca" oggetto di tutela ai sensi dell'art. 46, 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.
 - Nel comparto 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 interventi 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.
 - Gli edifici del complesso immobiliare sito in loc. Mandoletto, 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 tendenti a realizzare un unico complesso armonico.
 - Nel comparto posto in loc. Mandoletto (Castello dell'Oca) l'attività ricettiva è ammessa esclusivamente negli edifici esistenti regolarmente autorizzati.
 - Nel comparto posto in loc. Colle Umberto è ammessa la demolizione degli annessi e la realizzazione di edifici con altezza max. di m. 6,50 e volumetria pari a quella demolita
 - Nell'area ove insiste l'ex-complexo 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.
 - Nell' area 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 nonché 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.

- Negli edifici del complesso immobiliare di Montescosso in loc. Ponte Felcino sono ammessi interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia di cui alle lett. c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78.
- Nell'area posta in loc. Ramazzano è ammesso un incremento della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG pari a mc. 3.000; l'intervento deve tendere a valorizzare l'edificio padronale esistente nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche.
- Nell'area 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 finestrate 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.
- Nelle zone ubicate in loc. Palazzaccia di Parlesca è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con altezze max pari a m. 6,50 e con volumetrie distinte per i tre comparti individuati in cartografia:
 - nel comparto Ir1 sono ammessi complessivi 12.000 mc., comprensivi degli edifici esistenti
 - nei comparti Ir2 e Ir3 sono ammessi complessivi 8.000 mc. comprensivi degli edifici esistenti, articolati in due nuclei da 4.000 mc. ciascuno.
- Nell' area 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.
- Nell' area 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;
- Nella zona 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. 42. Gli edifici colonici esistenti, compresi gli annessi, devono essere recuperati.
- Nella zona 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.
- Nel comparto ubicato lungo la strada vicinale dell'Olmo è ammesso il recupero dell'edificio principale e, previa loro demolizione, l'utilizzazione della volumetria degli annessi.

- Nei due comparti ubicati in loc. S.Cristina – Coltavolino, gli edifici rurali esistenti, denominati Galeto e Capuzzola, possono essere recuperati senza aumento di volumetria.
- Nel comparto 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.
- Nel comparto 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. 42.
- Nel comparto 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. 42, con una volumetria aggiuntiva pari a mc.5.000 con altezze max di m. 9,50.
- Nel comparto 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.
- Nel comparto 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 incrementata del 10%, altezze max. pari a m. 6,50 e le caratteristiche costruttive prescritte per le zone BA di cui all'art. 42
- Nel comparto ubicato nei pressi della loc. S.Egidio sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) nella casa colonica esistente quelli di cui all'art. 46
 - b) la demolizione degli annessi esistenti e l'utilizzo della loro volumetria per realizzare edifici aventi altezza max. pari a m. 6,50 e caratteristiche costruttive prescritte per le zone BA di cui all'art. 42
- Nel comparto 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.
- Nel comparto 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. 42.
- Nel comparto ubicato in loc. Piccione – voc. Spaterna è ammessa una volumetria aggiuntiva, rispetto a quella esistente alla data di adozione del presente PRG, di mc. 5.000 comprensivi dell'incremento del 30% della volumetria dell'edificio di interesse tipologico previsto all'art. 46; 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.
- Nel comparto ubicato in loc. Toppo Fontanelle la volumetria ammessa è quella regolarmente concessa e/o sanata ampliabile di 1.000 mc.; l'altezza max. è pari a m. 6,50.
- 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.

4. Nei sottoriportati comparti sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione:
- Nel comparto 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;
 - Nella zona 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
 - Nella zona 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.
 - Nella zona 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. 123 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
 - Nella zona 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.
 - Nella zona 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.
 - Nella zona 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.
 - Nella zona 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.
 - Nella zona 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.

ART. 109 INSEDIAMENTI RICETTIVI ALL'ARIA APERTA IRC, IRV

Le zone destinate per insediamenti ricettivi all'aria aperta, di cui dalle leggi regionali n.8/94 e n.33/94 e 53/74 , sono distinte in cartografia Generale del territorio comunale di piano strutturale ovvero 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 dalle leggi regionali per l'ottenimento della relativa classificazione e comunque non superiore all'indice di $0,125 mc/mq$.

Nelle aree IRV, le volumetrie ammesse , nel rispetto dell'indice di cui all'art.3 della L.R. 53/74, sono indicate nelle disposizioni particolari.

L'attuazione degli interventi avverrà mediante formazione di piano attuativo di cui al comma 4 dell'art.3 della L.R. 53/74.

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

- Nella zona IRC in loc. Coltavolino, è prescritta l'assoluta salvaguardia delle alberature esistenti.
- 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 dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per i Siti di Interesse Comunitario (SIC).
- 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.
- Nella zona IRV in loc. Piscille gli interventi di seguito ammessi, possono essere assentiti solo dopo l'esecuzione d'interventi di consolidamento, eseguiti in ottemperanza a quanto disposto dalla norma vigente in materia di stabilità delle terre (D.M 11/03/88).
I manufatti edilizi, quali unità abitative quali tukul, bungalows e gusci, anche vincolati saldamente al suolo, 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.
- 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. 110 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 0,5 mc/mq, di edifici destinati ai seguenti servizi:

1. esercizi di ristorazione, con superficie lorda di calpestio max. pari a mq. 500, esclusi locali accessori quali cucina e dispensa ;
2. motel, con max. posti letto pari a 60;
3. esercizi commerciali, con superficie lorda di calpestio max. pari a mq. 500

Per l'insediamento delle suddette attività dovranno essere garantiti gli standard di parcheggio e di verde, previsti al successivo art.147.

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.

CAPO VII : AREE PRODUTTIVE

ART. 111 CLASSIFICAZIONI E DEFINIZIONI

Le aree produttive sono le parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e commerciale e sono individuate in cartografia Generale del Territorio Comunale parte strutturale e nelle Cartografie del PRG parte operativa, con il simbolo D seguito da un numero che le contraddistingue in relazione alle caratteristiche delle attività ammesse.

Le zone produttive sono classificate in:

D1 : zone per attività industriali (art.112)

D2 : zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di completamento (art.113)

D3 : zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di sviluppo (art.114)

D4 : zone per le piccole industrie e per attività artigianali, a basso indice di copertura(art.115)

D5 : zone per le piccole industrie, attività artigianali e commerciali (art.116)

D6 : zone per attività produttive avanzate (art.117)

D7 : zone per attività estrattive e/o impianti fissi (art.118)

D8 : zone per allevamenti di tipo industriale (art.119)

D9 : zone di promozione di industrie agro-alimentari (art.119 bis)

D10 : zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo (art.119 ter)

Ds : aree destinate ai centri di servizi alle imprese (art.120)

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 dall'art. 75.

L'insediamento, ove previsto, delle attività produttive, industriali ed artigianali, classificabili insalubri di 1^a 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).

ART. 112 ZONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI D1

Destinazioni d'uso

Gli edifici realizzati in tali zone possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie, comprese quelle insalubri di 1^a e 2^a classe, e relativi magazzini di deposito
- 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.

Parametri ed indici edificatori

L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie del lotto, è pari a 0,50.

Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PRG e che hanno saturato l'indice di edificabilità di cui sopra, è ammesso l'ampliamento della superficie coperta 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. 147.

Al fine della determinazione della superficie coperta, nel caso di edifici a più piani, la stessa si computa sommando la superficie dei singoli piani nel modo seguente: 100% per il piano di massimo ingombro; 50% per gli altri piani.

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 previa approvazione di un piano attuativo.

Disposizioni particolari

- Nei comparti D1* non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^a classe. Negli edifici già utilizzati da attività insalubri di 1^a classe, alla data di adozione del PRG, ogni intervento è subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.

ART. 113 ZONE PER LE PICCOLE INDUSTRIE E PER ATTIVITA' ARTIGIANALI, DI COMPLETAMENTO D2

Destinazioni d'uso

Gli edifici possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie di limitate dimensioni, comprese quelle insalubri di 1^a e 2^a classe
- laboratori artigianali, compresi quelli insalubri di 1^a e 2^a 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.

Sono, inoltre, ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- esercizi commerciali nella misura in atto alla data di adozione del PRG; la tipologia merceologica alimentare è ammessa soltanto nelle zone D2*
- esercizi commerciali con superfici di vendita non superiori a mq. 250, limitatamente alle seguenti merceologie: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato; elettrodomestici, materiale elettrico ed elettronico; colori, vernici e carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed impianti igienici; articoli per riscaldamento; auto-moto-cicli e relativi ricambi ed accessori; mobili; prodotti per l'edilizia; animali vivi e articoli per il loro allevamento; attrezzi per campeggio; filati e maglieria; giardinaggio. Per tali attività è ammesso l'uso del 20% max. delle superfici utili complessive inferiori o uguali a mq. 500 e del 10% delle suddette S.U.C. per la parte eccedente a mq. 500. Sono fatte salve le attività di vendita di macchine ed attrezzature agricole e per l'edilizia per le quali sono altresì ammesse medie superfici di vendita e l'uso dell'80% delle S.U.C.
- uffici privati, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva, soltanto nelle zone D2*

Parametri ed indici edificatori

L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie del lotto, è pari a 0,50.

Ai fini della determinazione della superficie coperta, nel caso di edifici a più piani, la stessa si computa sommando la superficie dei singoli piani nel modo seguente:

- 100% per il piano di massimo ingombro;
- 50% per gli altri piani.

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. A tal fine 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.

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 con semplice concessione edilizia; laddove esistono piani di lottizzazione approvati, ancorchè privi di convenzione o scaduti, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenuti.

Fatte salve le modalità attuative relative alle aree individuate e richiamate al comma successivo, nonché le disposizioni particolari relative alle aree D2s, 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.147.

L'attuazione degli interventi ammessi nelle zone D2 ricadenti nell'ambito degli indici di Molinaccio-Loggi (tav. B/2), Sardo (tav. B/3), Valtiera (tav. B/4), S. Andrea delle Fratte (tav. 3/3), Ponte Felcino-Ponte Valleceppi (tavv. 1/3 e 2/3) e Ponte Pattoli, deve prevedere il reperimento delle superfici da destinare agli spazi pubblici di cui al successivo art.147, mettendo a disposizione le aree a parcheggio pubblico e verde pubblico ornamentale individuate nella cartografia del PRG parte operativa. In caso di indisponibilità delle aree suddette verranno stabiliti oneri compensativi finalizzati all'acquisizione e sistemazione delle stesse.

Disposizioni particolari

- Nei comparti D2* non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^a classe. Negli edifici già utilizzati da attività insalubri di 1^a classe, alla data di adozione del PRG, ogni intervento è subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.
- Nei comparti D2s ogni intervento di nuova edificazione, ovvero di ampliamento di edifici ricadenti nei comparti D2 limitrofi, deve prevedere, anche all'interno del singolo lotto, il reperimento degli standard urbanistici, relativi ai parcheggi ed al verde pubblici, prescritti dalla legislazione regionale vigente.
- In tutti i comparti D2 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.
- Nel comparto D2** posto in loc. Centova l'altezza max. dei nuovi edifici è pari a m. 4,50; le alberature esistenti devono essere salvaguardate; all'interno del comparto devono essere reperiti gli standard di cui all'art. 61 della L.R. 27/2000.
- 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) art. 31 L. 457/78.
- 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.

- Nella zona D2** posta in località Ponte Valleceppi non è ammessa la realizzazione di accessi carrabili dalla viabilità principale.
- 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.
- 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 zona Cr(1); 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.
- 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. 147, nonché il divieto e gli obblighi, sopra indicati, relativi alle attività insalubri di 1^ classe.
- 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.
- Nella zona D2** ubicata in loc. Ponte Valleceppi e indicata nella tav. 5/7 in scala 1:10.000 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.
- 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 alla L. 457, art. 31, lettere a), b), c) e d).
- Nella zona D2** posta in loc. San Martino in Campo oltre a quanto prescritto per le zone D2* ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti deve essere accompagnato dalla attuazione pro quota della zona Cr di cui all'art. 71 relativamente all'area posta ad immediato confine con il comparto medesimo.
- 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.
- Nella zona D2** posta in loc. Villa Pitignano oltre a quanto prescritto per le zone D2* non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alla L. 457, art. 31, lettere b) e c), nonché interventi di ristrutturazione edilizia interna.

ART. 114 ZONE PER LE PICCOLE INDUSTRIE E PER ATTIVITA' ARTIGIANALI, DI SVILUPPO D3

Destinazioni d'uso

Gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste per le zone D2.

Parametri ed indici edificatori

Sono gli stessi previsti per le zone D2, salvo che per:

- l'indice di edificabilità, rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie del lotto, 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.147

Ove possibile, le aree per parco pubblico sono ubicate lungo i confini della zona a contatto con le zone agricole, nonché con gli spazi aperti urbani, di cui al capo IX, tit. II, p.seconda.

Disposizioni particolari

- Nelle zone D3* non sono ammesse attività insalubri di 1^a classe.
- Nell' area di S. Andrea delle Fratte nel tratto interessato dal fosso demaniale delle Macchie, gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a) la quota di imposta degli edifici deve essere più alta di almeno cm. 50 dal piano di campagna;
 - b) gli edifici devono essere ubicati ad una distanza non inferiore a m.10 dal confine catastale del fosso
- Nei 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.
- Nei comparti D3 ubicati all'interno dell'ambito Settevalli (tav. C) gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere attuati con interventi diretti; è comunque fatto obbligo di reperire gli standard richiamati al successivo art.147.
- 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.
- 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.
- L'attuazione del comparto D3** ubicato in località Mugnano – Fontignano, lungo la strada Pievaiola, localizza il verde pubblico richiamati al successivo art.147, all'interno dell'area indicata in cartografia con la sigla Cr (corridoio di rinaturazione).
- 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^a 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.
- Nel comparto D3** ubicato in località Ponte Felcino l'attuazione è connessa all'obbligo della previa realizzazione di opere di rimboschimento, di cui all'art. 71, nell'area limitrofa classificata come zona CR
- Nel comparto D3** ubicato in adiacenza allo svincolo sulla E45 per Ponte Valleceppi l'attuazione deve prevedere la messa a dimora di alberature nelle aree interne al comparto

poste oltre il limite tratteggiato indicato in cartografia confinanti con l'area agricola EA, la zona Ir e la fascia di igiene ambientale adiacente alla E45

- Nel comparto D3** ubicato in località S. Sabina il trecciato fognario non può essere realizzato all'interno delle aree di rispetto ai pozzi indicate in cartografia
- 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
- Nel comparto D3** ubicato in località San Martino in Campo il piano attuativo deve prevedere: - la realizzazione di una nuova viabilità idonea a collegare le due strade esistenti poste l'una a nord del comparto medesimo e l'altra a confine con la zona D2; - la inedificabilità della fascia di terreno profonda m. 30,00, delimitata in cartografia con apposito tratteggio, posta lungo il confine dell'area demaniale della FCU. Non sono ammesse attività produttive insalubri di 1^a classe.

ART. 115 ZONE PER LE PICCOLE INDUSTRIE E PER ATTIVITA' ARTIGIANALI, A BASSO INDICE DI EDIFICABILITA' D4

Destinazioni d'uso

Gli edifici possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- piccole industrie, comprese quelle insalubri di 1^a e 2^a classe
- laboratori artigianali, compresi quelli insalubri di 1^a e 2^a classe
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- uffici, mense, archivi, ecc. connessi all'attività produttiva, per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta 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

Parametri ed indici edificatori

Sono gli stessi previsti per le zone D2, salvo che per:

- l'indice di edificabilità, rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie del lotto, 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. 114

Disposizioni particolari

- Nella zona D4* posta in loc. Vestricciano non sono ammesse attività produttive insalubri di 1^a classe
- 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
- 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

ART. 116 ZONE PER LE PICCOLE INDUSTRIE, ATTIVITA' ARTIGIANALI E ATTIVITA' COMMERCIALI D5

Destinazioni d'uso

Gli edifici possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- piccole industrie, comprese quelle insalubri di 2^a classe
- laboratori artigianali, compresi quelli insalubri di 2^a classe
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- uffici, mense, archivi, ecc. connessi all'attività produttiva, per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta 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.
- esercizi commerciali di media struttura di vendita, nei limiti appresso riportati, fatte salve diverse disposizioni particolari:
 1. non sono ammessi nuovi esercizi commerciali nel settore alimentare e per le merceologie relative all'abbigliamento e calzature, strumenti di ottica, cinefotoottica, scientifici e di misura, oggetti preziosi
 2. possono essere destinate a superficie di vendita quote delle superfici utili complessive degli edifici non superiori al 50%.

Sono, inoltre ammessi:

- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- edifici per il culto
- pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie e uffici privati per una superficie non superiore al 20% delle superfici utili complessive degli edifici

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 copertura pari 0,50; in tal caso il rilascio della concessione edilizia 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. 113.

Disposizioni particolari

- Nelle zone D5* poste lungo via Soriano in località S. Andrea delle Fratte le superfici da destinare ad attività commerciale sono ubicate solo sul fronte prospettante sulla via suddetta
- In tutti i comparti D5, D5* e D5** individuati nella Tav. C (parte operativa Settevalli) il tratteggio indica il limite di edificabilità fuori terra da rispettare in caso sia di interventi di ristrutturazione urbanistica, sia di singoli interventi edilizi; sono fatti salvi gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti. In ogni caso devono essere reperiti gli standard richiamati al successivo art.147
- Nelle zone D5* individuate nella Tav. C (parte operativa Settevalli) è ammessa la destinazione a residenza nel limite del 10% delle superfici coperte
- Nelle zone D5** individuate nella Tav. C (parte operativa Settevalli) è ammessa la destinazione residenziale, nel limite del 40% delle superfici coperte
- Nella zona D5(1) posta in via Settavalli, individuata nella Tav. C, è ammesso un incremento di mq. 1.000 della superficie coperta, nel rispetto della sagoma limite indicata in cartografia per la ridefinizione unitaria dei fronti principali del manufatto esistente

- Nella zona D5(2) posta lungo via Morettini, individuata nella Tav. C, la realizzazione dei nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, è accompagnata dalla cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree contornate dal perimetro pallinato, interessante in parte il comparto medesimo, indicato in cartografia; le aree indicate con la sigla Ppu, che devono essere preventivamente sistemate a verde, concorrono al soddisfacimento dello standard di legge.
- Nelle zone D5**(3) ubicate lungo la nuova viabilità di PRG posta parallelamente alla via Morettini, individuate nella Tav. C, la realizzazione dei nuovi edifici, ovvero il cambio di destinazione d'uso e/o l'ampliamento di quelli esistenti, fronteggianti la suddetta previsione viaria, è ammessa previa cessione gratuita al Comune delle aree antistanti al lotto oggetto dell'intervento, necessarie per la sua realizzazione.
- Nella zona D5**(4) confinante con il comparto R22, individuata nella Tav. C relativa all'area 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.
- Nella zona D5(5) posta in località Valtiera, individuata nella Tav. B4, 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/VL e il parcheggio pubblico indicato in cartografia
- Nella zona D5(6) 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 zona Cr(2); 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.

ART. 117 ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AVANZATE D6

In tale zona, individuata nella Cartografia Generale del territorio comunale tav.5/7 è consentito solo l'insediamento di attività produttive ad elevato contenuto tecnologico, ovvero attività produttive legate a funzioni formative d'alta specializzazione, ivi compresi centri di ricerca.

Gli interventi sono subordinati all'attuazione unitaria, previa redazione di un progetto 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. Negli edifici rurali esistenti, oltre alla residenza, possono essere realizzate attività ricettive extralberghiere.

ART. 118 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.

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 dalla L.R. n. 2 del 3.1.2000 e dal Regolamento Regionale 24 maggio 2000 n.4 .

ART. 119 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 destinazioni d'uso di cui alle zone D2*.

Disposizioni particolari

Nel comparto D8* posto in loc. San Martino in Campo ogni intervento edilizio deve essere accompagnato dalla attuazione della zona Cr di cui all'art. 71 relativamente all'area posta ad immediato confine con il comparto medesimo.

ART.119 bis 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.113; per la determinazione della superficie coperta degli edifici, si escludono quelle relative ad eventuali beni individuati, di cui agli artt. 45, 46, 47, 48 e 49, presenti all'interno del comparto.

Modalità attuative

Sugli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia, 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.147.

Disposizioni particolari

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.119 ter 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 esplosivi 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. 120 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 esistenti, è subordinato al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto all'art.147.

ART. 121 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.

TITOLO II : AREE PUBBLICHE E SPAZI VERDI PRIVATI

CAPO I : SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART. 122 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. 60 della L.R. 27/2000.

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)
- servizi socio-sanitari di carattere locale
- centri per attività socio-culturali e biblioteche
- attività sportive al coperto
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- edifici per l'esercizio pubblico dei culti

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, nonché la eventuale tipologia della recinzione.

Nelle aree, poste all'interno dei comparti Spu, contrassegnate con le lettere Pzp, non è ammessa la realizzazione di alcuna attrezzatura in quanto destinate alla realizzazione di piazze e spazi pedonali

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

- 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 minimetro Pian di Massiano – Cupa
- Nell'area Spu* di S.Sabina gli interventi ammessi devono garantire la salvaguardia delle alberature esistenti.

ART. 123 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. 60 della LR 27/2000, nonché a verde ornamentale poste al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale di cui all'art. 61 della medesima legge regionale. 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. 127, le aree Ppu al servizio di insediamenti residenziali sono organizzate a parco e/o con attrezzature per il gioco e/o per lo sport, con i relativi servizi di supporto ivi compresi piccoli locali per il ristoro e parcheggi. Gli edifici necessari alla realizzazione delle sopradette attrezzature possono essere realizzati nel limite massimo di occupazione dell'area, indicato in cartografia, pari a 0,10 mq/mq e con altezza massima degli edifici pari a m. 4,50.

Nelle aree Ppu poste al servizio degli insediamenti a carattere produttivo, aventi funzione di verde ornamentale, ovvero di corridoi ecologici, è ammessa la realizzazione di accessi carrabili ai comparti posti in adiacenza delle stesse.

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.

Disposizioni particolari

- 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.
- Nell'area Ppu* in località S.Fortunato della Collina sono ammessi edifici destinati a servizi connessi alla fruizione del parco nella misura max. di mc. 200
- 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.
- Nell'area Ppu* posta in località Monteripido non è consentita alcuna edificazione, né la modifica dell'andamento naturale del terreno.
- L'area Ppu* posta in località Castel del Piano è destinata prevalentemente ad interventi di forestazione urbana.
- 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. Nell'edificio esistente, da ricomprendere all'interno della superficie da destinare alle suddette attrezzature sportive e ricreative, è ammesso, previ interventi di recupero, l'uso ad esercizi di ristorazione. 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.

ART. 124 PARCHEGGI P

Sono indicati in Cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con la lettera P inscritta in un cerchio.

Sono aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici aggiuntivi di cui all'art. 60 della LR 27/2000, nonché di quelli posti al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale di cui all'art. 61 della medesima legge regionale.

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

- 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.
- Nell'area P* in loc. Civitella Benazzone (vedi svil. n. 62), non è ammesso l'abbattimento delle alberature esistenti e la modifica dell'andamento naturale del terreno; non sono altresì ammesse pavimentazioni di alcun genere.
- 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.

CAPO II : AREE VERDI PRIVATE

ART. 125 ZONE A PARCO PRIVATO ATTREZZATO Ppra

Sono indicate in "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Ppra e, ove assoggettate a prescrizioni particolari, con le lettere Ppra con un asterisco.

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 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 spogliatoi, servizi igienici, bar, ristoranti, 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

- 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.
- 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.
- 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.
- Nel comparto Ppra* ubicato in loc. Montebello deve essere prevista la fruizione pubblica delle attrezzature sportive.
- 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 allegata all'atto di C.C. n. 60 del 22.3.99 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.
- 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.

ART. 126 ZONE A PARCO PRIVATO Ppr

Sono aree interessate da parchi o giardini generalmente circostanti ad edifici singoli. Sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale ovvero 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) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78. nonché l'ampliamento degli edifici principali esistenti 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 e studi privati;
- collegi, conviitti, ospizi, conventi, ecc.;
- case di cura e cliniche;
- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, centri culturali, ecc.

- alberghi e pensioni;
- esercizi pubblici, ristoranti, ecc.

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

- 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
- Nel comparto Ppr* ubicato in loc. Pallotta non è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio principale

Parte quarta

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

ART. 127 SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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:

- l'obbligo di osservare allineamenti costruttivi
- i limiti di edificabilità fuori terra
- gli edifici da demolire
- la viabilità interna ai nuovi comparti edificatori
- i parcheggi privati
- il vincolo di destinazione per parcheggi, pubblici e privati, all'interno dei comparti
- l'impianto di alberature, in filari singoli e doppi
- i percorsi ciclo - pedonali in sede promiscua
- i percorsi pedonali
- la destinazione specifica dei parchi pubblici di quartiere: attrezzato per il gioco e lo sport; attrezzato a giardino; attrezzato a bosco urbano (e cioè oggetto di interventi di forestazione urbana); attrezzato a piazza pedonale
- la destinazione specifica dei servizi pubblici di quartieri: con impianti sportivi al coperto; con edifici per funzioni amministrative, socio-sanitarie e culturali organizzate in un centro civico; con edifici per l'istruzione dell'obbligo; con piazze pedonali

ART. 128 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, nonché nelle legende degli strumenti urbanistici attuativi.

ART. 129 CATEGORIE DI INTERVENTO

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

- opere interne alla singola unità immobiliare, ai sensi dell' art.4 l.493/93 e successive modifiche ed integrazioni
- manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.31 lett. b) della L.457/78
- restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art.31 lett.c) della L.457/78

- ristrutturazione edilizia interna : interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31 lett.d) della L.457/78, che non riguardano l'aspetto esteriore degli edifici
- ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 lett.d) della L.457/78, con o senza modifiche della sagoma
- ampliamento : interventi di ristrutturazione edilizia con opere realizzate per estendere in orizzontale o in verticale gli organismi edilizi
- ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art.31 lett.e) della L.457/78

ART. 130 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, nonché 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 (sono ammesse attività di affittacamere di cui all'art.16 L.R.8/94)
- 2 case albergo (case per anziani con o senza assistenza sanitaria)
- 3 residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, ecc.)
- 4 residenze temporanee turistiche (di cui all'art. 3 LR 53/74)
- 5 alloggi di servizio

direzionale

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

esercizi pubblici e commerciali

- 9 esercizi di ristorazione (ristoranti, bar, birrerie, e simili)
- 10 esercizi alberghieri
- 11 attività ricettive extralberghiere
- 12 esercizi commerciali, di vicinato/di media struttura/di grande struttura (ivi compresi sportelli bancari ed assicurativi)
- 13 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.
- 14 mercati
- 15 esercizi commerciali all'ingrosso e depositi

servizi pubblici e attività di interesse generale

- 16 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, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
- 17 università
- 18 istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
- 19 istruzione di grado inferiore (asili e 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 prigionieri 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^a 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^a classe
- 39 laboratori artigianali insalubri di 2^a classe
- 40 industrie (comprese quelle insalubri di 2^a classe come al punto 37)
- 41 industrie insalubri di 1^a classe
- 42 industrie insalubri di 2^a 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. 131 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

I parametri e gli indici urbanistici adottati dal PRG sono :

- 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

ART. 132 DEFINIZIONE DI CORSO D'ACQUA

Ai fini dell'applicazione del 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. 133 DISTANZE TRA I 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;
- 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.

ART. 134 SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta di un edificio è la misura dell'area ottenuta dalla proiezione a terra del suo massimo ingombro, comprendente portici, logge, terrazze e scale aperte.

Ai fini del calcolo del volume, la superficie coperta è computata escludendo:

- A) Nel caso di casolari e di edifici uni-bifamiliari isolati, le superfici relative a portici, logge, terrazze e scale aperte di collegamento fra il piano di campagna e il piano primo, fino ad un massimo del 35% della superficie coperta riferita alla singola unità immobiliare, calcolata escludendo le superfici accessorie poste ai piani interrati e seminterrati.
- B) In tutte le altre ipotesi, le superfici coperte relative a :
- fornici;
 - portici, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta dell'edificio;
 - ballatoi;
 - logge e terrazze fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del relativo piano;
 - scale aperte, qualora esse siano imposte da norme o prescrizioni antincendio.

In ogni caso, nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, per le murature perimetrali è stabilito uno spessore convenzionale pari a m. 0,30.

ART. 135 CALCOLO DEI VOLUMI

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.

Nei casi d'attuazione diretta del P.R.G. mediante concessione edilizia, la volumetria assentibile, 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.

Dalla data di approvazione del PRG, nel calcolo della superficie messa a disposizione, le superfici relative alle eventuali strade e piazze pubbliche 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 ancora realizzate 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 mezzera.

Nella determinazione della superficie messa a disposizione non possono essere computate aree diverse da quelle indicate nel comma precedente e, parimenti, nella determinazione della cubatura massima assentibile non può essere considerata quella proveniente da aree diverse, ancorchè gravate da servitù di inedificabilità in favore dell'area oggetto dell'intervento edificatorio.

Nella determinazione della cubatura di progetto vanno computate soltanto le parti fuori terra, salvo il caso in cui le parti interrato, 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 necessarie per il reperimento degli standard minimi per parcheggi.

Nella determinazione della cubatura di progetto non si considerano i locali sottotetto collegati funzionalmente come accessori agli alloggi 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 di progetto ad eccezione di quelle parti del sottotetto stesso aventi altezza inferiore ai m. 2,00.

Sono esclusi dal calcolo della cubatura di progetto 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., nonché 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 lett. a), b), c), d) ed e) del comma 1 dell'art.31 della L. 457/8, ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta, si assumono come non computabili i seguenti extra spessori:

- a) 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.
- b) 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 termoisometrico durante tutto l'arco dell'anno.

CAPO II : NORMATIVE NAZIONALI SOVRAORDINATE

ART. 136 VINCOLI VARI

Le aree sottoposte ai vincoli sottoelencati risultano dagli atti esistenti presso gli uffici statali e regionali competenti, nonché presso gli uffici comunali:

1. Aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs.n.490/99 Art.2 (ex Legge 1089/39);
2. Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs.n.490/99 art.139 lett.c) relativa a COMPLESSI CARATTERISTICI e lett.d) relativa alle BELLEZZE PANORAMICHE (ex Legge 1497/39 art.1 punti 3 e 4);
3. FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO sottoposti a tutela con D.G.R n.7131/95 ai sensi del D.Lgs n.490/99 art.146 lett.c) (ex legge 431/85 art.1 lett.c);
4. Zone di INTERESSE ARCHEOLOGICO riconosciute con DGR n.5847/96 ai sensi del D.Lgs n.490/99 art.146 lettera m) (ex legge 431/85 art.1 lettera m);
5. Aree oggetto di proposta di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n.490/99 art.139 lett.c) e d) (ex legge 1497/39 art.1 punti 3 e 4);
6. Siti di Interesse Comunitari (SIC);
7. Siti di Interesse Regionale (SIR);
8. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.1923 n.3267;
9. Aree a elevato rischio di alluvionamento;
10. Aree a moderato rischio di alluvionamento;
11. Aree individuate dal Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino Fiume Tevere (Delibera n.85 del 29/10/99);
12. Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n. 581 del 18.11.1991;
13. Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale (art.6 L.R.52/83);
14. Aree instabili ex art.2 L.64/74 ammesse a consolidamento (L.R. 65/78);
15. Aree instabili ad alto rischio geologico (area 8 zoning Geologico Tecnico);
16. Aree demaniali lungo i corsi d'acqua e pertinenze idrauliche;

La perimetrazione di tali vincoli è riportata nella tavola "Ricognizione dei vincoli archeologico monumentali, paesaggistici idrogeologico e idraulico" allegato A3 1:10.000 allegata al PRG, parte strutturale; essa è potrà aggiornata ad ogni comunicazione di apposizione di vincolo senza che ciò costituisca modifica ai contenuti del PRG.

Ogni riferimento eventualmente contenuto nelle norme del presente TUNA alla L.1089/39, alla L.1497/39 e alla L.431/85 è da di fatto ricondotto ai corrispondenti articoli di cui al D.Lgs 29 orobre 1999 n.490.

ART. 136 bis ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI CUI D.LGS 490/99 art. 146 lett. m)

Le aree individuate nella cartografia di piano Tavola " Ricognizione dei vincoli archeologico monumentali, paesaggistici idrogeologico e idraulico" sono le "zone di interesse archeologico " sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs 490/99 art.146, lettera m) .

Dette aree sono articolate in :

- a) aree interessate da strutture archeologiche o materiali antichi ;
- b) aree il cui interesse archeologico è relativo ad indizi.

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. 136 ter BENI IMMOBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI CUI AL D.LGS 490/99 art. 2

Detti beni sono quelli individuati nella cartografia di piano parte strutturale Tavola " Ricognizione dei vincoli archeologico monumentali, paesaggistici idrogeologico e idraulico"

Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dal D.Lgs 490/99 (ex Legge 1/6/1939 n.1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n.363) sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria.

ART. 137 VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Nella cartografia di piano parte strutturale, tavole "Ricognizione dei vincoli archeologico manumentali, paesaggistici idrogeologico e idraulico", in scala 1:10.000 sono individuate le zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 490/99(ex L.1497/39) .

Dette zone comprendono i Complessi Caratteristici e le Bellezze Panoramiche di cui ai p.ti 3 e 4 dell'art.139 del D.Lgs 490/99 (ex L. 1497/39 punto 3 e 4, art. 1) :

In tali zone:

- sono consentite le attività di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale che non pregiudicano detti beni nel rispetto dei provvedimenti di tutela riportati nell'allegato 9 alla Relazione del PRG, parte strutturale ;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art.31 della L.457/78 previsti dal presente TUNA degli immobili ubicati negli ambiti assoggettati a vincolo ai

sensi del Titolo II del D.Lgs 490/99(ex L.1497/39), devono essere progettati secondo le indicazioni riportate nell'Allegato A del PTCP. Nelle more di adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale nei termini di cui al successivo comma , gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data del 22 marzo 1999 devono essere progettati anche con riferimento ai contenuti DGR.28.07.99 n.1066 e successive modificazioni ed integrazioni. Fanno eccezione a quanto sopra gli interventi di recupero previsti dagli strumenti attuativi del PRG già adottati alla data del 13 agosto 2001 per i quali gli interventi esecutivi, ove non ancora autorizzati, dovranno risultare conformati ai contenuti della D.G.R. 1066/99 e successive modificazioni ed integrazioni

- Gli interventi di nuova edificazione previsti dal presente TUNA per gli ambiti vincolati sopra richiamati, devono tenere conto dei principi ispiratori del vincolo paesaggistico che insiste nell'ambito di intervento, progettati secondo le indicazioni riportate nell'allegato A ed ai contenuti paesaggistici per il PRG fissati dalla normativa del PTCP.

Fanno eccezione a quanto sopra gli interventi di nuova edificazione nelle aree previste dal PRG per le quali i Piani di attuazione risultino adottati alla data del 13 agosto 2001.

Il Regolamento Edilizio Comunale dovrà, sulla base di quanto stabilito nel presente TUNA , sia per quanto riguarda la nuova edificazione sia per il recupero del patrimonio edilizio esistente, in relazione alle caratteristiche tipologiche e costruttive di quello ricadente nel territorio comunale, precisare le modalità di intervento rifacendosi per quanto riguarda gli interventi di recupero, anche ai contenuti della D.G.R. 1066/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 137 bis AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE

Dette aree sono quelle perimetrare nella cartografia di piano parte strutturale "Ricognizione dei vincoli archeologico manumentali, paesaggistici idrogeologico e idraulico".

In dette aree , le condutture elettriche e di ogni altro impianto a rete aereo o sotterraneo devono essere realizzate , di norma , lungo i confini le 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.155 del Decreto Legislativo 29 ottobre1999 n. 490(ex art.7 della L.1497/39).

ART. 137 ter SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E REGIONALE (SIR)

In dette aree , cosi come perimetrare e riportate nella cartografia parte Strutturale Tavole della Ricognizione dei vincoli archeologico monumentali, paesaggistici, idrogeologico e idraulico non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistico-edilizio o agricolo che pregiudicano l'integrità degli abitat individuati.

I Piani ed i Progetti ricadenti in detti siti debbono essere sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/97 e DGR 3621del 1 luglio 1998.

ART.137 quater VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le aree individuate nella cartografia parte strutturale, tavole "Ricognizione dei vincoli archeologico manumentali, paesaggistici idrogeologico e idraulico" (Ambiti sottoposti al vincolo idrogeologico L.R.19/80) in scala di acquisizione 1:10000 , sono quelle soggette a vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani ed al Regio Decreto 16 maggio 1926 n.1126 (approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.3267/23).

CAPO III : AMBITI E FASCE DI RISPETTO E NORME DI TUTELA IGIENICO-AMBIENTALE

ART. 138 AMBITO DI RISPETTO ALL' AEROPORTO REGIONALE

E' la porzione di territorio comunale circostante l'aeroporto di S.Egidio, perimetrata nella tavola A11 allegata al PRG, 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.

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.

ART. 139 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.57, 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:
 1. viabilità extraurbana primaria : m. 40
 2. viabilità extraurbana secondaria : m. 30
 3. viabilità extraurbana locale: m. 20Qualora trattasi di interventi in zone classificate edificabili (insediamenti di tipo diffuso) le distanze da osservare sono le seguenti:
 1. viabilità extraurbana primaria: m.20
 2. viabilità extraurbana secondaria : m.10
- Nelle aree interne ai centri abitati, le fasce di rispetto per l'edificazione sono regolate dal Piano generale del traffico urbano in vigore, di cui all'art. 36 del Codice della Strada.
- 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) e del relativo Regolamento d'attuazione (art.27).

Nelle fasce di cui al presente comma sono consentiti sui fabbricati esistenti , gli interventi di cui all'art.65 della L.R. 27/2000.

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 dell'art. 35 commi 3 e 4 e dell'art. 65 della L.R.27/2000.

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, nonché la loro occupazione con depositi a cielo aperto.

Nelle fasce di rispetto fuori dai centri abitati, di cui al precedente punto 1, e 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 destinati ad abitazione sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento, quando ciò sia necessario per renderli abitabili sotto il profilo igienico sanitario. Tali ampliamenti sono autorizzati purchè:
 - non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e non prevedano un incremento superiore a mc. 200;
 - il volume totale destinato ad abitazione dell'immobile ampliato non risulti superiore a mc. 800 se costituito da una sola unità immobiliare destinata a residenza, o mc. 1.200 se costituito da due unità immobiliari a residenza; per gli altri fabbricati sarà ammesso lo stesso incremento negli stessi limiti purchè il volume finale non superi comunque il volume ammesso dallo strumento urbanistico in base al quale è stata rilasciata la primitiva licenza di costruzione. Il numero delle unità immobiliari preso in considerazione sarà quello risultante al 20.09.1974, data di entrata in vigore della legge regionale n. 53 del 02.09.1974.

Il rilascio della autorizzazione edilizia è inoltre subordinato ad un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

- E' ammessa la realizzazione di ampliamenti delle strade 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.

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

Sono ammessi:

- nelle fasce di rispetto di cui al punto 1 e 3 prospicienti, a contatto o ricadenti nelle aree distinte nella cartografia del PRG come zone D1, D2, D3, D5, EA, EB, Ep, Fa, Sg, Spr, Sa

La realizzazione degli impianti nelle fasce di cui sopra deve prevedere, all'interno degli impianti stessi, una superficie di terreno sistemata a verde pari ad almeno il 25% con la piantumazione di alberature di alto fusto.

Gli impianti di distribuzione di carburanti, in ragione della loro classificazione, possono essere dotati, nel rispetto della densità fondiaria max. di 2.500 mc/ha e comunque nel limite max. di mc.3.000 e delle distanze previste al p.to 1 del presente articolo, dei seguenti servizi accessori quali:

- servizi igienici, bar, ristorante, attività artigianali e commerciali diretti alla persona

- attività artigianali e commerciali per la manutenzione , lavaggio e riparazione degli autoveicoli diretti all'autoveicolo .

Tali servizi vanno localizzati fuori delle fasce di rispetto dalle strade e di igiene ambientale.
In ogni caso sono ammesse aree di parcheggio e sosta .

Per gli impianti di distribuzione di carburanti, esistenti alla data di adozione del presente PRG , è ammesso l'ampliamento , nel rispetto della densità fondiaria max.di 2500 mc/Ha e comunque nel limite max.di mc.3.000, per la realizzazione dei servizi accessori diretti alla persona e all'autoveicolo nelle zone D1, D2, D3, D5, EA, EB, Ep, Fa, Sg, Spr, Sa

ART. 140 AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI, DEI POZZI E SORGENTI

All'interno delle aree di rispetto dei cimiteri, delimitate in cartografia, indipendentemente dalle classificazioni in esse presenti, è vietata qualsiasi edificazione; è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali.

Per gli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione nel limite della volumetria esistente; è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi dei vani accessori.

In ogni caso valgono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 e 17 ottobre 1937 n. 983, la legge 4 dicembre 1956 n.1428 e il D.P.R. 10 settembre 1990.

Come previsto dall'art.21 del D.Lgl. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, 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 radioattive;
- 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.

ART. 141 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DEI FIUMI

In corrispondenza di tutti i corsi d'acqua vigono i divieti e le prescrizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523 e art.41 del D.Lgl 152/99 esuccessive modifiche ed integrazioni e alla legge regionale n. 26/89, art.17.

E' inoltre fatto divieto di praticare ogni forma di edificazione a distanza inferiore a 30 m. dalle sponde di fiumi e a 100 m. dalle rive dei laghi; le distanze sono calcolate a partire dal piede dell'argine o, in assenza di arginatura, dal ciglio della sponda.

Sono ammessi interventi:

- diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, purchè consentiti dalla vigente normativa statale e regionale;
- diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- necessari per la difesa da calamità naturali.

Ai fini della tutela ai sensi dell'art.1 della ex legge 431/85, nella tavola di Ricognizione dei vincoli Archeologico monumentali, paesaggistici, idrogeologico e idraulico allegato 3, 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.7 della ex L.1497/39.

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.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui sopra , valgono ai fini della edificazione le limitazioni e divieti previsti dalla normativa del PTCP.

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

ART. 141 bis AREE ALLUVIONABILI

Le aree alluvionabili indicate nelle cartografie di PRG Tavola "Ricognizione dei vincoli Archeologico monumentali, paesaggistici, idrogeologico e idraulico" allegato 3 sono suddivise in:

- 1) aree ad elevato rischio di alluvionamento;
- 2) aree a moderato rischio di alluvionamento;
- 3) aree individuate dal Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Nelle aree di cui al punto 1), fatti salvi i casi in cui sono dettate specifiche prescrizioni per l'attuazione degli interventi, è vietata ogni forma di nuova edificazione e di impermeabilizzazione dei terreni con qualsiasi tipo di pavimentazione non filtrante.

Nei casi in cui il perimetro dell'area esondabile 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. Per gli edifici esistenti non sono ammessi interventi di ampliamento né di ristrutturazione edilizia che comportino ostacolo al deflusso idrico superficiale, quali piani interrati, chiusura di porticati e recinzioni.

Nelle aree di cui al punto 2) della valle del Tevere e del Chiascio e per quelle prossime ai corsi d'acqua minori, considerate a moderato pericolo di inondazione e per quelle prossime ai corsi d'acqua minori, indicate nell'allegato cartografico A3, tutti gli interventi di trasformazione del territorio, ivi compresi gli interventi di recupero edilizio, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Per l'approvazione dei piani attuativi o, se non previsti, per il rilascio della concessione edilizia, devono essere prodotti studi idraulici per valutare le condizioni di pericolo per tempi di ritorno pari a 200 anni, che devono basarsi su valori elaborati in riferimento al reticolo principale o secondario come definiti dagli studi prodotti dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere.

Sono comunque ammessi interventi di salvaguardia e protezioni atti a ridurre le condizioni di rischio.

Dovranno essere realizzati interventi di adeguamento della rete scolante di valle.

Nei casi che i calcoli idraulici accertino una pericolosità idraulica riferibile a tempi di ritorno di 200 anni, non sono ammesse nuove costruzioni nonché 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.

Nelle aree di cui al punto 3), fino all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere nelle aree individuate dal Piano Straordinario, sono esclusivamente consentiti gli interventi richiamati agli art.li 5 e 6 della Delibera 85 del 29 ottobre 1999 "approvazione del piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi dell'art.1 del D.L. 11.06.1998 n.180 e successive modificazioni, dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Gli interventi di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico all'interno delle zone perimetrate sono assoggettate alla disciplina dell'art. 6 della sopra richiamata Delibera 85/99. Gli interventi volti alla messa in sicurezza consentiti al p.to e) dell'art.5, sono sottoposti alla disciplina di cui al p.to 3 dell'art.2 della richiamata Delibera 85/99.

ART. 142 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. 143 DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA ED IL POTENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI NATURALI

- 4 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 (Delib. G.R. n°7689 del 6.XI.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, nonchè, 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, corridoi di rinaturazione CR, 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 deve essere sistemato a verde di arredo con la creazione di aiuole, alberature, ecc.

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. 144 ELETTRODOTTI E SISTEMI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI.

Le procedure per l'autorizzazione alla costruzione di elettrodotti, cabine e stazioni elettriche sono definite dalla LR 31/83.

Nella costruzione di linee elettriche aeree esterne devono essere adottate le seguenti distanze di rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati:

- linee a 132 kV 10m
- linee a 220 kV 18m
- linee a 380 kV 28m

le distanze sono calcolate dall'elemento conduttore più vicino.

Per linee a tensione nominale diversa, comprese tra 132 kV e 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta tra quelle sopra indicate.

In presenza di fabbricati adibiti a scuole, asili, case di cura, ed in genere ad attrezzature ove, a giudizio del Comune, vengano svolte attività umane da tutelare in modo particolare, le distanze sopra indicate devono essere raddoppiate.

In ogni caso devono essere rispettati i limiti di esposizione fissati al punto 4. del DPCM 23.4.1992.

La costruzione delle opere edilizie da adibire a stazioni e cabine elettriche è autorizzata con concessione edilizia.

Il posizionamento di nuovi sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi deve essere richiesto al Comune la preventiva autorizzazione.

A cura del gestore dovranno essere valutati in via preliminare i livelli dei campi elettromagnetici, che non possono superare in alcun caso quelli fissati dalla tabella 1) di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero dell'Ambiente 10.9.1998 n. 381.

Al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione e per il raggiungimento di effettivi obiettivi di qualità, i valori del campo elettromagnetico non devono superare, in corrispondenza di edifici adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore, quelli stabiliti con atto del Consiglio Comunale n. 38 del 15/11/99.

Per garantire comunque le migliori condizioni di tutela della popolazione, la valutazione dei campi elettromagnetici dovrà essere fatta in tutti gli edifici esistenti nei pressi della sorgente dove si prevede una permanenza non inferiore a 4 ore, con le seguenti modalità:

- misura del livello preesistente di campo elettromagnetico, eseguita secondo la norma CEI ENV 50166-2;
- relazione di calcolo del campo elettromagnetico, indicante la metodologia utilizzata, ottenuto come somma di quello prodotto dalla sorgente funzionante alla massima potenza e di quello preesistente, valutato con le modalità descritte in precedenza. Il campo deve essere calcolato negli stessi punti utilizzati per la misura.

Qualora nelle zone abitative, nelle sedi di attività lavorative per lavoratori non professionalmente esposti o nelle zone comunque accessibili alla popolazione si registri il superamento dei limiti fissati dal DM 381/98, devono essere attivate azioni di risanamento a carico del gestore dell'impianto, con le modalità fissate dalla Regione.

ART. 145 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO

In attesa della legge regionale contenente i criteri necessari per la 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: 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; devono predisporre una documentazione di impatto acustico.

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.

CAPO IV : PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 146 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. 149, devono tenere conto delle esigenze di cui al primo comma con particolare attenzione alle condizioni di fruibilità pedonale e dei soggetti disabili.

ART. 147 PARCHEGGI NELLE ZONE RESIDENZIALI E STANDARD DI PARCHEGGI E VERDE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI, PRODUTTIVE E TURISTICHE .

Nelle nuove costruzioni e nelle loro aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (volumetria urbanistica). Deve comunque essere assicurato un posto auto privato per ogni unità immobiliare principale.

In aggiunta alle suddette aree debbono essere previste aree per parcheggi pubblici pari ad almeno :

Zone Residenziali:

20 mq di parcheggi (un posto auto) per ogni 300 mc di volumetria urbanistica e comunque 1 posto auto per ogni unità immobiliare principale, salvo quanto precisato nel seguente capoverso. Tale quantità di spazi, ove maggiore, ricomprende quella minima prevista dall'art. 60 della L.R. 27/2000 per i parcheggi, senza incidere sul dimensionamento delle altre quantità minime previste dallo stesso articolo.

Per gli interventi edificatori soggetti alla previa approvazione di piani attuativi, previsti agli artt. 89, 90, 91, 93 e 94, ricadenti al di fuori degli insediamenti, urbani e periurbani così come individuati dalle cartografie del PRG parte operativa nelle tavv. 1/3, 2/3, 3/3, in scala 1:5.000, e relativi sviluppi a scala maggiore, ed aventi indici edificatori inferiori ad 1,50 mc/mq, lo standard

minimo per i parcheggi pubblici aggiuntivi è fissato in 3,5 mq per abitante insediato o da insediare.

Zone Commerciali:

- Per gli insediamenti con superficie totale lorda di calpestio, ossia con superficie utile complessiva di cui all'art. 131, inferiore a 600 mq: 30 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie utile complessiva
- Per insediamenti con superficie totale lorda di calpestio, ossia con superficie utile complessiva di cui all'art. 131, compresa fra 600 mq e 4.500 mq: 45 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie utile complessiva
- Per insediamenti con superficie totale lorda di calpestio, ossia con superficie utile complessiva di cui all'art. 131, maggiore di 4.500 mq: 60 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie utile complessiva
- Per insediamenti commerciali con esercizi del solo settore alimentare e con esercizi nel settore alimentare e non alimentare la cui superficie di vendita è superiore a 5.500 mq.: un posto auto ogni 6 mq. di superficie di vendita
- Per insediamenti commerciali con esercizi del solo settore non alimentare, la cui superficie di vendita è superiore a 5.500 mq.: un posto auto ogni 11 mq. di superficie di vendita

Insedimenti Direzionali e per la Ristorazione :

Ad ogni 100 mq di sup. lorda di pavimento, ossia di superficie utile complessiva di cui all'art. 131, degli edifici direzionali deve corrispondere la quantità minima di 60 mq di parcheggi, escluse le sedi viarie e di mq: 40 per verde.

Una quota non inferiore al 50% di dette aree, sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L.122/89.

Insed. a carattere produttivo industriale ed artigianale:

Alla intera superficie destinata agli insediamenti deve corrispondere la quantità minima per parcheggi non inferiore al 10 % della medesima, escluse le sedi viarie, ed aree per verde pubblico in misura non inferiore al 5% della stessa superficie da utilizzare come verde ornamentale.

Dette aree sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune.

Insed. Turistico-residenziali :

Sono previsti spazi minimi per la realizzazione di verde attrezzato, parcheggi, escluse le sedi viarie, e attrezzature di interesse comune, pari al 40 % della superficie della zona destinata a tali insediamenti. Una quota non inferiore al 50% di dette aree sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L.122/89.

Insed. produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri:

E' prevista la realizzazione di parcheggi e di spazi per il verde, nella misura di un posto macchina per ogni n.2 posti letto e di mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività.

Una quota non inferiore al 50% di dette aree, sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L.122/89.

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 in conformità a quanto previsto nel presente articolo.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, è fatta salva la disciplina di cui al comma 7 dell'art.61 della L.R. 27/2000.

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.

ART. 148 ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PRG 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, Pcu, 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 sanitari, 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.

Gli interventi di sopraelevazione possono essere realizzati fino ad un massimo di m. 2,00 per l'adeguamento dei sottotetti a fini abitativi.

L'unione di edifici contigui è ammessa solo previa approvazione di piani di recupero di cui alla L. 457/78. Qualora l'ampliamento degli edifici, comporti la saldatura di due o più edifici, l'intervento è ammesso solo previa approvazione di piani di recupero di cui alla L. 457/78.

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 che hanno già usufruito i mc.150 assegnati dall'art.48 del PRG vigente alla data di adozione del presente PRG ;
- 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
- agli edifici che sono stati oggetto di condono, riferito ad almeno una intera unità immobiliare residenziale.

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. 149 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE

Gli edifici distrutti o danneggiati da eventi impreveduti (sisma, incendio, esplosione, ecc.) possono essere ricostruiti, senza incremento di volumetria, nello stesso luogo e con la stessa destinazione, fatta salva l'accertata necessità di trasferimento in altro sito, da identificare in area limitrofa.

Nel caso di edifici distrutti o danneggiati da movimenti franosi, la ricostruzione è ammessa previo consolidamento della frana o delocalizzazione in area limitrofa.

ART. 150 IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad esclusione delle aree di cui ai capi I, II, IV, V e articolo 71, titolo II della parte seconda, 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. 25 e 28.

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. 151 OCCUPAZIONE DI SUOLO

Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali e le esposizioni di merci a cielo libero sono consentite solamente nelle "aree produttive" di cui al capo VII titolo I della parte terza.

CAPO V : PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

ART. 152 AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI

Il Programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, è redatto anche in applicazione della LR 14/78 e riguarda ambiti territoriali individuati nella parte operativa del PRG avente le caratteristiche di cui all'art. 3 della LR 31/97.

In particolare, gli ambiti di applicazione e i contenuti del PPA sono evidenziati nel cap. 19 della relazione alla parte operativa del PRG; gli stessi sono:

- aggiornati con le modalità di cui all'art. 12, comma 2°, della LR 31/97
- adeguati, ai sensi dell'art. 30 della LR 31/97, entro un anno dall'approvazione del PRG.

ART. 153 TERMINI PER LE ISTANZE DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 4, lett. f) della LR 14/78 e con riferimento agli ambiti di cui all'art. 152, le istanze di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata devono essere presentati entro due anni dalla approvazione del PRG, mentre le istanze di concessione edilizia per gli interventi con attuazione diretta possono essere presentate nei termini di validità del PPA previsti all'art. 3, comma 1 della LR 31/97.