



Comune di Città di Castello  
Provincia di Perugia



PRG-PS 2013

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## Parte Strutturale

(approvato con D.C.C. n. 23 del 04 aprile 2016)



Prof. Arch. Gianluigi  
Arch. Francesco **NIGRO**  
STUDIO



## Variante n. 1bis

*Sindaco*

Luciano Bacchetta

*Assessore all'Urbanistica*

Rossella Cestini

*Responsabile del Procedimento*

Ing. Federico Calderini

*Norme Tecniche di Attuazione*

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato

**PS.03.1**

**Var1bis**



Progettisti

Ing. Federico Calderini

Arch. Marcella Mariani

Geom. Federico Picchi

DATA	DESCRIZIONE	ATTO
settembre 2018	Emissione per adozione	D.C.C. n. 81 del 08/10/2018
gennaio 2019	Emissione per controdeduzione	

## INDICE

PARTE PRIMA	DISPOSIZIONI COMUNI AL PRG-PARTE STRUTTURALE (PRG-PS) E AL PRG-PARTE OPERATIVA (PRG-PO).....	- 1 -
TITOLO I	DISPOSIZIONI COMUNI.....	- 1 -
<i>Capo 1°</i>	<i>Oggetto e finalità</i> .....	- 1 -
Art. 1	Oggetto .....	- 1 -
Art. 2	Finalità .....	- 1 -
<i>Capo 2°</i>	<i>Forma ed efficacia del PRG</i> .....	- 2 -
Art. 3	Articolazione del Piano .....	- 2 -
Art. 4	Efficacia del Piano .....	- 2 -
Art. 5	Capacità conformativa del Piano .....	- 3 -
Art. 6	Caratteri della disciplina del Piano.....	- 3 -
Art. 7	Sistemi, Spazi e relative Componenti.....	- 3 -
<i>Capo 3°</i>	<i>Elaborati</i> .....	- 3 -
Art. 8	Tipi di elaborati.....	- 3 -
Art. 9	Elaborati costitutivi.....	- 4 -
Art. 10	Elaborati gestionali.....	- 5 -
<i>Capo 4°</i>	<i>Parametri e classificazioni degli usi</i> .....	- 6 -
Art. 11	Grandezze urbanistiche .....	- 6 -
Art. 12	Grandezze edilizie .....	- 7 -
Art. 13	Indici e quantità edificatorie .....	- 8 -
Art. 14	Classificazione degli usi non edificatori del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale .....	- 8 -
Art. 15	Classificazione degli usi degli edifici.....	- 10 -
Art. 16	Classificazione degli usi nelle aree di pertinenza degli edifici .....	- 12 -
<i>Capo 5°</i>	<i>Classificazione degli interventi</i> .....	- 13 -
Art. 17	Categorie di intervento urbanistico-edilizio .....	- 13 -
Art. 18	Categorie di intervento ambientale, ecologico-paesaggistico .....	- 14 -
<i>Capo 6°</i>	<i>Modalità attuative</i> .....	- 15 -
Art. 19	Articolazione delle modalità .....	- 15 -
Art. 20	Attuazione diretta ordinaria.....	- 15 -
Art. 21	Attuazione diretta condizionata.....	- 15 -
Art. 22	Attuazione indiretta ordinaria .....	- 16 -
Art. 23	Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti .....	- 18 -
Art. 24	Schede degli Ambiti/Comparti di trasformazione del PRG-PO.....	- 20 -
Art. 25	Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico .....	- 21 -
Art. 26	Attuazione successiva a procedura selettiva.....	- 22 -
Art. 27	Attuazione con Piano Aziendale-PA .....	- 23 -
Art. 28	Criteri di perequazione urbanistica. Compensazioni e premialità .....	- 23 -
Art. 29	Accordi con i privati.....	- 27 -
<i>Capo 7°</i>	<i>Vincoli</i> .....	- 27 -
Art. 30	Articolazione e gestione dei vincoli.....	- 27 -
<i>Capo 8°</i>	<i>Promozione della qualità del paesaggio</i> .....	- 29 -
Art. 31	Finalità e campo di applicazione della disciplina paesaggistica del PRG ..	- 29 -
Art. 32	Apparati della disciplina paesaggistica di PRG .....	- 30 -
Art. 33	Classificazione paesaggistica degli interventi di PRG-PS e di PRG-PO....	- 31 -
Art. 34	Modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi.....	38

Art. 35	Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi.....	39
Art. 36	Indirizzi per la disciplina paesaggistica di PRG-PO e relativi elaborati .....	39
Capo 9°	<i>Promozione della sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti</i> .....	40
Art. 37	Norme e criteri per la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti.....	40
Capo 10°	<i>Promozione di interventi per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana</i> .....	41
Art. 38	Finalità .....	41
Art. 39	Mitigazione della vulnerabilità sismica urbana: Struttura urbana minima.....	41
Capo 11°	<i>Riferimenti per la gestione</i> .....	41
Art. 40	Corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale, le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e le situazioni insediative del RR 2/2015.....	41
Art. 41	Coefficiente di conversione volumetrica .....	42
Art. 42	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	43
Art. 43	Variazione di destinazione d'uso degli edifici .....	43
Art. 44	Prestazioni ambientali degli interventi edilizi ed urbanistici .....	43
Art. 45	Registro degli asservimenti dei suoli .....	45
Art. 46	Registro delle quantità edificatorie.....	45
Art. 47	Disposizioni transitorie di salvaguardia.....	45
Art. 48	Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche e modalità applicative .....	46
PARTE SECONDA   DISPOSIZIONI PER IL PRG-PS .....		47
TITOLO II	SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....	47
Capo 1°	<i>Finalità e Componenti</i> .....	47
Art. 49	Finalità .....	47
Art. 50	Articolazione delle Componenti .....	47
Capo 2°	<i>Rete ecologica locale</i> .....	47
Art. 51	Definizione e disciplina della Rete ecologica locale .....	47
Art. 52	Articolazione delle Componenti della Rete ecologica locale .....	49
Art. 53	Componenti primarie – indirizzi e direttive.....	49
Art. 54	Componenti secondarie – indirizzi e direttive .....	50
Art. 55	Componenti di integrazione della Rete ecologica – indirizzi e direttive.....	50
Capo 3°	<i>Aree sensibili sotto il profilo geologico, idrogeologico, idraulico e sismico</i> .....	51
Art. 56	Generalità .....	51
Art. 57	Pericolosità e rischio geologico, idrogeologico ed idraulico .....	52
Art. 58	Pericolosità sismica .....	52
Capo 4°	<i>Paesaggio</i> .....	53
Art. 59	Articolazione delle componenti del Paesaggio .....	53
Art. 60	Definizione, articolazione e disciplina dei Paesaggi locali.....	53
Art. 61	Definizione ed articolazione delle Emergenze e reti del paesaggio .....	55
Art. 62	Prescrizioni per le Emergenze: Beni paesaggistici e Beni culturali.....	55
Art. 63	Prescrizioni per le Emergenze: Beni di interesse archeologico.....	56
Art. 64	Prescrizioni per le Emergenze: Edifici sparsi di interesse storico, architettonico, culturale censiti ai sensi dell'art.89, c.4 della LR 1/2015.....	56
Art. 65	Prescrizioni per le Emergenze: Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico .....	57
Art. 66	Prescrizioni per le Emergenze: Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti .....	58
Art. 67	Prescrizioni per le Emergenze: Aree per la formazione di Parchi territoriali ...	59
Art. 68	Prescrizioni per le Emergenze: Crinali.....	60

Art. 69	Prescrizioni per le Emergenze: Viabilità storica .....	60
Art. 70	Prescrizioni per le Emergenze: Punti di osservazione panoramica, Aree ad alta esposizione panoramica, Viabilità panoramica .....	61
Art. 71	Prescrizioni per le Emergenze: Sentieri e percorsi ciclopedonali.....	62
Art. 72	Itinerari del paesaggio.....	62
Art. 73	Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale .....	62
<i>Capo 5°</i>	<i>Aree di interesse naturalistico .....</i>	<i>65</i>
Art. 74	Aree di particolare interesse naturalistico ambientale-APINA.....	65
Art. 75	Aree di elevato interesse naturalistico esterne all'APINA.....	65
Art. 76	Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'APINA .....	65
<b>TITOLO III</b>	<b>SISTEMA DELLA MOBILITA'</b> .....	<b>65</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Finalità, disposizioni generali ed indirizzi per il PRG-PO.....</i>	<i>65</i>
Art. 77	Finalità .....	65
Art. 78	Articolazione delle Componenti .....	66
Art. 79	Rete su ferro .....	66
Art. 80	Rete viaria.....	66
Art. 81	Parcheggi pubblici esistenti .....	66
Art. 82	Nodi di scambio intermodali.....	67
Art. 83	Piattaforme logistiche.....	67
Art. 84	Disposizioni particolari in materia di parcheggi ed autorimesse.....	67
Art. 85	Rete ciclopedonale .....	67
Art. 86	Fasce di rispetto delle infrastrutture.....	67
Art. 87	Principali indicazioni di progetto .....	69
<b>TITOLO IV</b>	<b>SISTEMA DELLE DOTAZIONI, DEGLI IMPIANTI E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE .....</b>	<b>70</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Finalità, disposizioni generali ed indirizzi per il PRG-PO.....</i>	<i>70</i>
Art. 88	Finalità .....	70
Art. 89	Articolazione delle Componenti .....	70
Art. 90	Dotazioni pubbliche.....	70
Art. 91	Dotazioni private di interesse generale.....	71
Art. 92	Aviosuperfici.....	72
Art. 93	Crossodromo .....	72
Art. 94	Aree ed edifici per la Protezione Civile .....	73
Art. 95	Impianti ed infrastrutture tecnologiche, nuove opere di difesa idraulica.....	73
Art. 96	Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione .....	74
<b>TITOLO V</b>	<b>PROGETTO DELLO SPAZIO NATURALISTICO .....</b>	<b>75</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Finalità e disciplina .....</i>	<i>75</i>
Art. 97	Finalità .....	75
Art. 98	Articolazione delle Componenti .....	75
Art. 99	Fiume Tevere e relativa vegetazione ripariale.....	75
Art. 100	Reticolo idrografico ed annessa vegetazione ripariale .....	75
Art. 101	Zone boscate e relative fasce di transizione, Formazioni arboree lineari e areali 77	77
Art. 102	Praterie e pascoli .....	78
<b>TITOLO VI</b>	<b>PROGETTO DELLO SPAZIO RURALE.....</b>	<b>78</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Finalità e Componenti.....</i>	<i>78</i>
Art. 103	Finalità .....	78
Art. 104	Articolazione delle Componenti .....	79
<i>Capo 2°</i>	<i>Disciplina dell'Uso produttivo del suolo.....</i>	<i>79</i>
Art. 105	Uso agricolo e relative componenti.....	79
Art. 106	Altri usi .....	79

Art. 107	Usi del suolo e trasformazioni nello Spazio rurale.....	80
Art. 108	Produzioni agricole di qualità.....	80
Art. 109	Oliveti .....	80
Art. 110	Aree agricole periurbane .....	81
<i>Capo 3°</i>	<i>Disciplina dell'Uso insediativo: Forme insediative e Nuova edificazione.....</i>	<i>81</i>
Art. 111	Articolazione delle componenti .....	81
Art. 112	Forme insediative diffuse .....	81
Art. 113	Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi .....	81
Art. 114	Altri edifici sparsi .....	82
Art. 115	Forme insediative concentrate.....	82
Art. 116	Nuclei storici.....	82
Art. 117	Disciplina della Nuova edificazione .....	83
<i>Capo 4°</i>	<i>Zone agricole di possibile pianificazione operativa .....</i>	<i>84</i>
Art. 118	Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti. Direttive .....	84
Art. 119	Aree che possono concorrere alla pianificazione. Direttive.....	85
<b>TITOLO VII</b>	<b>PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO.....</b>	<b>85</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Finalità e componenti.....</i>	<i>85</i>
Art. 120	Finalità .....	85
Art. 121	Articolazione delle Componenti .....	85
Art. 122	Criteri generali del PRG per lo Spazio urbano .....	85
Art. 123	Prestazioni per la qualità e la sostenibilità dello Spazio urbano.....	86
<i>Capo 2°</i>	<i>Disciplina della Città storica.....</i>	<i>86</i>
Art. 124	Articolazione, obiettivi generali e disciplina generale .....	86
Art. 125	Tessuti storici del Capoluogo.....	88
Art. 126	Emergenze di interesse storico-culturale e Morfotipologie speciali.....	89
Art. 127	Spazi aperti perimurali .....	89
Art. 128	Tessuti storici dei Centri minori.....	89
Art. 129	Edifici ed opere incongrue .....	90
Art. 130	Aree da recuperare .....	90
Art. 131	Ambiti di rivitalizzazione prioritaria.....	91
<i>Capo 3°</i>	<i>Obiettivi e prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento... ..</i>	<i>91</i>
Art. 132	Città consolidata o in via di consolidamento. Direttive .....	91
<i>Capo 4°</i>	<i>Elementi di caratterizzazione dello Spazio urbano .....</i>	<i>93</i>
Art. 133	Centralità urbane. Direttive .....	93
Art. 134	Assi da riqualificare.....	93
<i>Capo 5°</i>	<i>Obiettivi e prestazioni per le Aree di trasformazione dell'insediamento esistente.....</i>	<i>93</i>
Art. 135	Aree di trasformazione dell'insediamento esistente .....	93
Art. 136	Aree con priorità di rigenerazione .....	93
Art. 137	Aree da riqualificare. Direttive.....	94
Art. 138	Aree produttive da rinnovare. Direttive .....	95
<i>Capo 6°</i>	<i>Aree a disciplina pregressa.....</i>	<i>97</i>
Art. 139	Aree a disciplina generale pregressa non attuata .....	97
Art. 140	Aree sottoposte a disciplina attuativa vigente .....	97
<i>Capo 7°</i>	<i>Insediamenti esistenti nello Spazio rurale disciplinati dal PRG-PO .....</i>	<i>98</i>
Art. 141	Centri e aggregati a carattere semiurbano .....	98
<i>Capo 8°</i>	<i>Nuovi insediamenti.....</i>	<i>98</i>
Art. 142	Direttive per i nuovi insediamenti.....	98
<b>TITOLO VIII</b>	<b>DIMENSIONAMENTO DEL PRG E CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL PRG-PO .....</b>	<b>99</b>

<i>Capo 1°</i>	<i>Dimensionamento del PRG</i> .....	99
Art. 143	Criteri generali.....	99
Art. 144	Criteri per la formazione del PRG-PO .....	100
Art. 145	Procedure per la selezione di proposte per la formazione del PRG-PO .....	101

**Allegato 1** – Schede di progetto delle *Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio.*

PARTE PRIMA            DISPOSIZIONI COMUNI AL PRG-PARTE STRUTTURALE (PRG-PS)  
E AL PRG-PARTE OPERATIVA (PRG-PO)

TITOLO I    DISPOSIZIONI COMUNI

*Capo 1°    Oggetto e finalità*

Art. 1            Oggetto

1. Le presenti Norme e gli elaborati di cui al Capo 3° **del presente Titolo** costituiscono la Variante Generale di PRG del Comune di Città di Castello, ai sensi della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n.1; essi hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesaggistica dell'intero territorio comunale. Detta Variante sostituisce, con la definitiva approvazione anche del PRG-PO, l'attuale PRG, approvato con DCC n.72 e n.73 del 18/12/2000. Nelle presenti Norme, nella Relazione, nonché nelle legende degli elaborati grafici, la presente Variante assume la denominazione di Piano Regolatore Generale-Parte Strutturale (PRG-PS 2013).
2. Le presenti Norme e gli elaborati grafici di cui al successivo Capo 3° **del presente Titolo** prevalgono su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio **Comunale (REC)**, che non sia espressamente attribuita dalla Legge Urbanistica alla competenza del RE, del Regolamento di Igiene e di altri regolamenti comunali. Le presenti NTA e gli elaborati grafici sono invece subordinati alle modificazioni che intervengono a seguito dell'approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali, ove direttamente prevalenti, oppure in conseguenza dell'approvazione di piani territoriali e di settore di iniziativa sovracomunale, ove direttamente prevalenti, od ancora di progetti di opere pubbliche ai sensi del DPR 327/2001.

Art. 2            Finalità

1. Le finalità progettuali del PRG 2013 riguardano:
  - la qualificazione ecologica e paesaggistica del territorio comunale, attraverso la cura e l'integrazione della rete ecologica, la valorizzazione dei paesaggi locali e delle componenti del paesaggio (emergenze, reti, etc.), la tutela dei Beni Paesaggistici, in sinergia con i piani e strumenti urbanistici e paesaggistici sovraordinati;
  - lo sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
  - la promozione dell'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche presenti nello Spazio rurale, mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria, favorendo l'attività dell'impresa agricola e delle sue attività, il recupero, la riabilitazione e la messa in rete degli insediamenti storici, nonché la cura progettuale ed esecutiva delle opere edilizie, di quelle infrastrutturali, di difesa del suolo, con il contenimento dell'attività di trasformazione insediativa e l'introduzione di usi ricreativi e culturali compatibili;
  - la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dalle attività di interesse turistico-ricreativo;
  - la qualificazione morfotipologica, funzionale, estetica dell'insediato esistente attraverso un processo di stratificazione, di formazione di spazi di relazione, di completamento dei margini;



- la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dal processo insediativo residenziale, produttivo, industriale, artigianale, commerciale e terziario;
  - la valorizzazione degli spazi a dominante verde e dei luoghi dell'insediato esistente, centrali per valore funzionale, morfologico e simbolico, facilmente accessibili; la creazione di nuovi spazi di relazione;
  - la equa distribuzione tra pubblico e privato e tra privati degli oneri e dei vantaggi economici derivanti dal processo di trasformazione dell'insediamento e del territorio, secondo il principio della perequazione;
  - l'acquisizione delle aree necessarie per soddisfare i fabbisogni pubblici della comunità (adeguata dotazione di standard urbanistici per verde e servizi) assicurati anche attraverso le modalità compensative e/o premiali della perequazione;
  - la costituzione di un patrimonio pubblico di superfici fondiarie e di diritti edificatori con i quali soddisfare il fabbisogno legato alla domanda di edilizia sociale (residenziale e non) ed alle operazioni di riqualificazione urbana;
  - la diffusione delle pratiche di progettazione urbanistica ed edilizia sostenibili con il ricorso alle tecnologie finalizzate al contenimento dei consumi idrici e dell'efficienza energetica.
2. Il PRG 2013 persegue le finalità di cui al comma 1, seguendo criteri di equità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché i principi della massima partecipazione e trasparenza, dello sviluppo e della sostenibilità, privilegiando le azioni di riqualificazione e riconversione urbana, della qualità urbana e della perequazione urbanistica nel quadro della legislazione vigente.
3. Con le finalità di cui al comma 1, i contenuti del PRG 2013 intendono costituire un complesso di opportunità e di occasioni di sviluppo socio-economico e civile della comunità tifernate, anche attraverso la partecipazione a programmi regionali, nazionali e comunitari.

## *Capo 2° Forma ed efficacia del PRG*

### Art. 3 Articolazione del Piano

1. Il PRG 2013 è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, nonché della pianificazione territoriale e settoriale sovraordinata, ed è articolato in due parti: PRG-Parte Strutturale (PRG-PS) e PRG-Parte Operativa (PRG-PO), ai sensi dell'Art.20 della LR 1/2015.
2. La disciplina di PRG è articolata in disciplina del PRG-PS e disciplina del PRG-PO ed è riferita ad una ripartizione del territorio comunale in Sistemi e Spazi, ciascuno dei quali suddiviso in componenti.
3. La disciplina del PRG-PS relativa alle componenti strutturali, così come definite dalla LR 1/2015, è direttamente efficace salvo per le parti per le quali essa rinvii a ulteriori definizioni e/o applicazioni e/o specificazioni in sede di PRG-PO.
4. Il PRG-PS stabilisce per le componenti di cui al comma 2 la disciplina da applicarsi in salvaguardia prima dell'adozione del PRG-PO.
5. Il PRG-PO completa la disciplina urbanistica generale del territorio comunale sulla base delle indicazioni e delle direttive contenute nel PRG-PS.

### Art. 4 Efficacia del Piano

1. La disciplina del PRG 2013 si esprime attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni. Gli indirizzi sono intesi come disposizioni cui attenersi salvo casi motivati. Le direttive sono



intese come disposizioni del PRG-PS e del PRG-PO alle quali è obbligatorio attenersi nella formazione rispettivamente del PRG-PO e degli strumenti attuativi del PRG. Le prescrizioni sono disposizioni cogenti, direttamente vincolanti e conformative della proprietà privata, relativamente agli usi e alle trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili e delle aree.

2. Le prescrizioni relative alle Componenti strutturali di cui alla LR 1/2015, Art.21, sono oggetto del PRG-PS e sono contenute nella Parte Seconda delle presenti norme. Le prescrizioni relative alle altre componenti del territorio saranno oggetto della disciplina del PRG-PO.

#### Art. 5 Capacità conformativa del Piano

1. L'efficacia conformativa della disciplina del PRG-PS per le componenti strutturali è quella definita dall'Art. 21, comma 3 della LR 1/2015. Per le altre componenti la conformazione della proprietà è progressiva: ha inizio con le previsioni del PRG-PS e si completa con la disciplina urbanistica generale del PRG-PO, nel caso di interventi ad attuazione diretta di cui all'Art. 20 e all'Art. 21, e con la disciplina di PUA o di altri strumenti attuativi nel caso di interventi ad attuazione indiretta di cui all'Art. 23, Art. 25, Art. 26 e Art. 27.

#### Art. 6 Caratteri della disciplina del Piano

1. Il PRG 2013 è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, delle norme regolamentari regionali vigenti, nonché della pianificazione territoriale e settoriale sovraordinata, ed è articolato in due parti: PRG-Parte Strutturale (PRG-PS) e PRG Parte Operativa (PRG-PO), ai sensi dell'Art.20 della LR 1/2015.
2. Le previsioni e la disciplina del PRG 2013, che si basano sull'insieme delle conoscenze raccolte e sistematizzate nel Quadro conoscitivo e sui criteri definiti dal Documento Programmatico, approvato con DCC n.26 del 21.03.2011, sono conformi agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni paesaggistiche del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e in coerenza con il redigendo **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** e sono coordinate con quelli dei piani di settore di livello sovracomunale, nonché di livello comunale. Esse derivano dal Documento Programmatico e tengono conto dei condizionamenti derivanti dai piani relativi alla difesa del suolo, alla difesa dalle acque, all'inquinamento elettromagnetico, alla zonizzazione acustica e alla classificazione sismica nazionale.

#### Art. 7 Sistemi, Spazi e relative Componenti

1. L'insieme delle componenti dei Sistemi e degli Spazi costituisce zonizzazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale.
2. La disciplina del Piano è esplicitata dagli Elaborati costitutivi e dagli Elaborati gestionali di cui al successivo Capo 3° ed è riferita a:
  - le componenti sistemiche: *Sistema paesaggistico-ambientale, Sistema della mobilità, Sistema delle dotazioni, impianti ed infrastrutture tecnologiche;*
  - le componenti dello *Spazio naturalistico;*
  - le componenti dello *Spazio rurale;*
  - le componenti dello *Spazio urbano.*

#### Capo 3° Elaborati

#### Art. 8 Tipi di elaborati

1. Gli elaborati del PRG, redatti ai sensi dell'art.109 del RR 2/2015, si articolano in *Elaborati costitutivi* ed *Elaborati gestionali*.

2. Gli *Elaborati costitutivi*, che nel loro insieme definiscono la disciplina urbanistica del territorio comunale, si articolano in Elaborati di PRG-PS che interessano l'intero territorio comunale ed elaborati di PRG-PO che interessano le parti del territorio comunale la cui disciplina è rinviata dal PRG-PS al PRG-PO.
3. Gli *Elaborati gestionali* riportano i vincoli, le discipline di settore, gli aspetti geologici e naturalistico-vegetazionali, gli elementi di qualità paesaggistico-ambientale e storico-culturale del territorio, la classificazione della viabilità, la riduzione della vulnerabilità sismica urbana, il bilancio urbanistico dei quali tener conto nella gestione del PRG ed in particolare nella progettazione urbanistica ed edilizia degli interventi.
4. Il *Quadro Conoscitivo* allegato al Documento Programmatico costituisce il riferimento base per la conoscenza del territorio ed è periodicamente aggiornato dagli uffici dell'Amministrazione comunale e formalizzato con provvedimento dirigenziale o delibera del Consiglio comunale, in conformità a quanto previsto dall'Art. 10 comma 3.
5. Il Documento Programmatico di cui all'Art. 6, comma 2 costituisce parte integrante del PRG-PS, in particolare relativamente ai contenuti indicati all'art.108 del RR 2/2015.

#### Art. 9 Elaborati costitutivi

1. Gli *Elaborati costitutivi* del PRG-PS, hanno ad oggetto le disposizioni comuni del PRG, la disciplina urbanistica generale immediatamente applicabile relativa alle componenti strutturali, nonché le indicazioni di cui all'Art. 3, comma 5, per la definizione della disciplina urbanistica generale delle altre componenti in sede di PRG-PO. Essi sono:

- PS.01 RELAZIONE GENERALE

- PS.01.1 Relazione Generale
- PS.01.2 Allegato A-Nota tecnica sulla perimetrazione delle aree di particolare interesse agricolo
- PS.01.3 Allegato B-Nota tecnica sulla perimetrazione delle aree boscate
- PS.01.4 Allegato C-Indicazione cartografica allevamenti di cui all'art.95 comma 4 della LR 1/2015

- PS.02 SPAZI E SISTEMI

- PS.02.1 Carta della disciplina strutturale del territorio, rapp. 1.10.000
- PS.02.2 Carta di sintesi degli elementi condizionanti ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie, rapp. 1:10.000

- PS.03-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- PS.03.1-Norme Tecniche di Attuazione
- PS.03.2-Raccolta degli Allegati
  - All. 1 - Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze"
  - All. 2 - *Abaco delle specie vegetali*
  - All.3 - *Dichiarazione relativa ai requisiti minimi in materia ambientale, igiene e benessere degli animali*
- PS.03.3-Norme sul rischio territoriale

L'Elaborato PS.01 ha valore descrittivo, gli Elaborati PS.02 e PS.03 hanno valore prescrittivo.

2. Gli *Elaborati costitutivi* del PRG-PO, completano la disciplina urbanistica di PRG a partire dal PRGPS; gli elaborati minimi sono:

- PO.01 Relazione
- PO.02 Quadro di unione delle previsioni di PRG-PO rapp. 1.5.000
- PO.03 Elaborazioni dettagliate di PRG-PO rapp. 1:2.000

- PO.04 Norme Tecniche di Attuazione
  - PO.05 Repertorio degli Ambiti di Trasformazione di PRG-PO contenente le Schede degli Ambiti/Comparti.
3. Una diversa articolazione, denominazione e scala di rappresentazione degli elaborati di cui al comma 2, non costituisce variante al PRG-PS, purché assicuri la completa definizione della disciplina di PRG-PO.

#### Art. 10 Elaborati gestionali

##### 1. Gli *Elaborati gestionali*-GE sono:

###### GE.01-TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- GE.01.1-Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale, rapp. 1:25.000
- GE.01.2-Forme di tutela paesaggistica definite dal PTCP, rapp. 1:25.000
- GE.01.3-Vincoli e tutele ambientali, rapp. 1:25.000
- GE.01.4-Individuazione delle aree di particolare interesse agricolo, rapp. 1:10.000

###### GE.02-RETE ECOLOGICA

- GE.02.1-Rete ecologica regionale, rapp. 1:25.000
- GE.02.2-Rete ecologica locale, rapp. 1:25.000

###### GE.03-GUIDA ALL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEGLI INTERVENTI

- GE.03.1-Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali, rapp. 1:25.000
- GE.03.2-Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi

###### GE.04-GUIDA PER LA MITIGAZIONE DELLA VULNERABILITA' SISMICA URBANA E TERRITORIALE

- GE.04.1-Carta della Sum, rapp. 1:25.000
- GE.04.2-Azioni e modalità per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto

###### GE.05-BILANCIO URBANISTICO

- GE.05.1-Stato di attuazione del PRG previgente - Repertorio cartografico, rapp. 1:5.000
- GE.05.2-Dimensionamento del PRG

###### QE.06- GEOLOGIA E IDRAULICA

- GE.06.1-Relazione geologica generale
- GE.06.2-Relazione idraulica
- GE.06.3-Carta geologica, rapp. 1:25.000
- GE.06.4-Carta geomorfologica, rapp. 1:25.000
- GE.06.5-Carta idrogeologica, rapp. 1:25.000
- GE.06.6-Carta idraulica, rapp. 1:25.000
- GE.06.7-Carta della propensione al dissesto, rapp. 1:25.000
- GE.06.8-Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, rapp. 1:25.000
- GE.06.9-Carta dello zoning geologico tecnico, rapp. 1:10.000

###### GE.07-DOTAZIONI E SERVIZI

- GE.07.1-Dotazioni territoriali e funzionali-Dimensionamento e indirizzi per il soddisfacimento delle dotazioni

## GE.08-CENSIMENTO DEGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E CULTURALE

- GE.08.1-Individuazione cartografica degli immobili censiti, rapp. 1:10.000
- GE.08.2-Repertorio delle schede descrittive

## VA-VALUTAZIONI AMBIENTALI

### VA.01-VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

- VA.01.1-Rapporto ambientale
- VA.01.2-Lettura sintetica della struttura territoriale, rapp. 1:25.000
- *Carta dell'uso del suolo attuale*
- *Carta delle componenti strutturali del territorio*
- *Carta delle risorse del territorio rurale*
- *Carta delle risorse della naturalità*
- VA.01.3-Carta delle azioni, rapp. 1:25.000
- VA.01.4-Carta degli impatti e delle misure di sostenibilità rapp. 1:25.000
- VA.01.5-Sintesi non tecnica

### VA.02-STUDIO DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA)

- VA.02.1-Relazione illustrativa dello Studio di VincA
- VA.02.2-Raccolta degli allegati cartografici, rapp. 1:25.000
- *Allegato a)-Individuazione cartografica dei SIC*
- *Allegato b)-SIC e sistema naturalistico-ambientale*
- *Allegato c)-SIC e assetto paesaggistico*
- *Allegato d)-SIC e assetto insediativo*
- *Allegato e)-SIC e Rete ecologica*

2. Gli Elaborati costitutivi e gli elaborati gestionali possono essere ulteriormente specificati ed integrati nel tempo in seguito a modifiche e integrazioni del Quadro conoscitivo di cui all'Art. 8, comma 4, alla sopravvenienza di vincoli e di scelte di pianificazione di livello superiore, con le modalità di cui all'art.32 della LR 1/2015.
3. Nel caso di mutamenti dello stato di fatto degli elementi del Quadro conoscitivo, quest'ultimo può essere aggiornato periodicamente con atto deliberativo del Consiglio Comunale.

## Capo 4° Parametri e classificazioni degli usi

### Art. 11 Grandezze urbanistiche

1. Le Grandezze urbanistiche: *Superficie territoriale-ST*, *Superficie fondiaria-SF*, *Superficie asservita-SA*, *Aree di sedime-AS*, *Superficie permeabile-SP*, *Edificio esistente-Ee*, sono definite al Titolo I, Capo I del RR 2/2015; le definizioni di *Ambito di trasformazione*, *Isolato*, *Edificio*, *Unità immobiliare* sono stabilite nella LR 1/2015.
2. Il PRG-PS, oltre alle Grandezze di cui al comma 1, introduce le seguenti Grandezze:
  - a) *Densità arborea-DA* e *Densità arbustiva-DAR*
  - b) *Comparto urbanistico funzionale-CF*
  - c) *Area di concentrazione delle quantità edificatorie-ACE*
  - d) *Orientamento-O*

- e) *Allineamento-AI*
  - f) *Capacità insediativa-Ci*
  - g) *Unità edilizia-Ue*
  - h) *Area di pertinenza tecnica-APT*
  - i) *Centro aziendale-CA.*
3. *Densità arborea - DA* e *Densità arbustiva - DAR*: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale (attuazione indiretta) o fondiaria libera da costruzioni (attuazione diretta).
  4. *Comparto urbanistico funzionale - CF*: articolazione urbanistico-funzionale minima del progetto di assetto unitario di un Ambito di Trasformazione AT, volta a consentire una corretta e razionale attuazione degli interventi previsti in termini planovolumetrici, paesaggistici, viari, di allaccio ai servizi e di dotazioni territoriali e funzionali; esso può comprendere anche immobili non contigui ed è oggetto di piano attuativo o di programma urbanistico ai sensi della LR 1/2015, previa costituzione del consorzio dei proprietari di immobili, suoli ed edifici ricadenti nel Comparto. Il Comparto è oggetto nel PRG-PO di una Scheda con Schema di assetto unitario e Grandezze urbanistiche con valore di direttiva per il PUA di Comparto.
  5. *Area di concentrazione delle quantità edificatorie - ACE*: indica nelle Schede degli Ambiti/Comparti del PRG-PO, la/le porzioni di suolo d'Ambito/Comparto, entro cui deve essere ubicata la nuova edificazione prevista.
  6. *Orientamento – O*: è la direttrice prevalente di giacitura degli edifici eventualmente indicata nelle Schede di PRG-PO con valore di direttiva per i PUA.
  7. *Allineamento – AI*: è la linea a terra di attestamento delle facciate degli edifici e/o delle recinzioni delle aree di pertinenza. Nelle Schede di PRG-PO ha valore di direttiva, nei PUA ha valore prescrittivo.
  8. *Capacità insediativa - Ci*: esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, tramite il rapporto variabile tra 33 e 60 mq di SUC per abitante, in riferimento alle caratteristiche tipologiche degli immobili ed alle destinazioni d'uso previste, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
  9. *Unità edilizia - Ue*: rappresenta l'entità edilizia, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi aperti di pertinenza condominiale.
  10. *Area di pertinenza tecnica - APT*: di un edificio è la superficie di suolo circostante l'edificio, direttamente interessata dallo svolgimento di attività relative agli usi in esso presenti.
  11. *Centro aziendale - CA*: definisce l'insieme delle strutture, fabbricati destinati ad uso abitativo, rimesse attrezzi, stalle, fienili, ecc., ove si concentrano le attività di servizio all'azienda agricola.

#### Art. 12 Grandezze edilizie

1. Le Grandezze edilizie: *Superficie utile coperta-SUC*, *Altezza di un edificio-Ae*, *Sagoma di un edificio-Se*, *Distanza dai confini-Dc*, *Distanze degli edifici dalle strade-Ds*, *Distanze tra edifici-De*, sono definite al Titolo I, Capo I del RR 2/2015.
2. Il PRG-PS, oltre alle Grandezze di cui al comma 1, introduce la seguente grandezza: *Numero di livelli di pavimento sovrapposti – NL*; essa corrisponde negli edifici o nelle parti di edifici, al numero dei livelli di pavimento sovrapposti sia fuori terra che seminterrati e interrati; si considerano fuori terra i livelli di pavimento la cui quota è superiore o uguale a quella del piano di campagna a sistemazione avvenuta.

3. Per eventuali altre grandezze valgono le definizioni di cui al RR 2/2015. Le grandezze edilizie del presente articolo possono essere integrate ed articolate in sede di formazione del PRG-PO, e del RE, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS.

#### Art. 13 Indici e quantità edificatorie

1. Gli Indici e quantità edificatorie: *Indice di utilizzazione territoriale* – lut, *Indice di utilizzazione fondiaria* - luf, *Indice di copertura*-IC, *Indice di permeabilità*-IP sono definiti al Titolo I, Capo I del RR 2/2015.
2. Il PRG-PS, oltre agli Indici e quantità di cui al comma 1, introduce i seguenti Indici e quantità:
  - a) *Indice di Edificabilità Territoriale Perequato*-ITP
  - b) *Quantità edificatoria di base*
  - c) *Quantità edificatoria totale*
  - d) *Carico urbanistico massimo di sostenibilità*.
3. *Indice di Edificabilità Territoriale Perequato* - ITP: rappresenta la quantità di SUC di base attribuita ad ogni metro quadrato di ST secondo le modalità perequative definite dal PRG, ai sensi dell'art.35 della LR 1/2015; il rapporto si esprime in mq/mq. L'ITP esprime la conformatività del Piano nei confronti della proprietà.
4. *Quantità edificatoria di base*: rappresenta la SUC inerente la proprietà realizzabile in un'Area, in un Ambito o in un Comparto. Essa è espressa dal prodotto della ST per l'ITP o per lut.
5. *Quantità edificatoria totale*: rappresenta il carico urbanistico massimo o capacità insediativa massima di un Ambito AT o di Comparto CF; essa è espressa dalla somma della Quantità edificatoria di base e dell'eventuale relativo incremento per premialità e/o compensazioni di cui all'Art. 28.
6. *Carico urbanistico massimo di sostenibilità*: rappresenta la quota, pari o inferiore, della Quantità edificatoria totale effettivamente realizzabile in un Ambito AT o in un Comparto CF, secondo quanto indicato dal PRG.

#### Art. 14 Classificazione degli usi non edificatori del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale

##### 1. Sistemazioni

###### S - Opere sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico

- S1 - interventi di rimodellamento del suolo e opere di sostegno
- S2 - opere di difesa idrogeologica
- S3 - opere di regimazione dei corsi d'acqua

###### V - Opere di copertura vegetazionale

- V.1 - rimboschimenti
- V.2 - messa a dimora di boschetti
- V.3 - messa a dimora di alberature isolate, in filari, siepi
- V.4 - salvaguardia ed ampliamento dei frammenti di bosco e delle alberature esistenti

##### 2. Attività

###### A - Attività agricole

- A.1 - coltivazione tradizionale
- A.2 - coltivazione biologica



- A.3 - coltivazione in serra
- A.4 - depositi all'aria aperta funzionali alla conduzione del fondo

VI. – *Attività vivaistica*

- VI.1 - Attività all'aperto
- VI.2 - Attività in serra

Z. – *Attività zootecniche*

- Z.1 - allevamenti intensivi
- Z.2 - allevamenti estensivi
- Z.3 - allevamenti biologici

C – *Coltivazione di cava*

RC. – *Attività ricreative, culturali e sportive*

- RC.1 - attrezzature per attività del tempo libero all'aria aperta
- RC.2 - attrezzature per attività culturali all'aria aperta
- RC.3 - attrezzature per attività sportive all'aria aperta
- RC.4 – piscine

REX – *Attività ricettive all'aria aperta*

- REX.1 – campeggi
- REX.2 – aree sosta caravan

AA. – *Altre attività all'aria aperta*

- AA.1 - depositi non funzionali alla conduzione del fondo
- AA.2 - esposizioni commerciali

3. Aree di sedime di impianti di Infrastrutturazione del territorio

II - *Sistemazioni idriche*

- II.1. - laghetti
  - II.1.1 - laghetti per irrigazione
  - II.1.2 - laghetti e stagni per l'avifauna stanziale e migratoria
  - II.1.3 - laghetti per pesca sportiva
- II.2 - canali
- II.3 - rete idrica
- II.4 - regimazione, compensazione e depurazione acque

IM - *Rete mobilità*

- IM.1 - percorsi ciclopedonali e relative aree di sosta
- IM.2 - percorsi carrabili con fondo naturale
- IM.3 - percorsi carrabili con pavimentazione artificiale
- IM.4 - parcheggi pubblici
- IM.5 - parcheggi privati di uso pubblico
- IM.6 - stazioni di rifornimento carburanti
- IM.7 - linea ferroviaria

IR – *Altre reti*

- IR.1. - Energia elettrica
  - IR.1.1 - produzione da fonti alternative
    - IR.1.1.a impianti solari termici
    - IR.1.1.b impianti solari fotovoltaici



- IR.1.1.c impianti eolici
  - IR.1.1.d impianti minieolici
  - IR.1.1.e impianti microeolici
  - IR.1.1.f impianti a biomassa
  - IR.1.2 – distribuzione
  - IR.2. - Gasdotto
  - IR.3. -Telecomunicazioni
4. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

Art. 15 Classificazione degli usi degli edifici

1. Gli usi degli edifici sono articolati secondo le seguenti attività di cui agli Artt. 7 e 155 della LR 1/2015:

- Residenziali-Abitative
- Servizi pubblici e Pubblica Amministrazione
- Servizi privati di uso ed interesse pubblico
- Servizi – Attività terziarie
- Produttive - Rurali: agricole e attività connesse
- Produttive - Beni e servizi

2. Le destinazioni d'uso relative alle funzioni di cui al precedente comma 1, sono le seguenti:

*Residenziali - Abitative (Ab)*

- Ab1 abitazione civile
- Ab2 abitazione agricola
- Ab3 abitazione collettiva (comunità, studentati, collegi, convitti, case per anziani, ecc)

*Servizi collettivi (SC)*

- Sc1 istruzione inferiore
- Sc2 istruzione superiore
- Sc3 formazione universitaria (scuole di specializzazione, centri di ricerca)
- Sc4 assistenza e sanità
- Sc5 cultura
- Sc6 Pubblica Amministrazione, sicurezza e protezione civile, enti di settore
- Sc7 culto
- Sc8 serviziannonari
- Sc9 ricreativo-culturale
- Sc10 sport

*Servizi privati di uso ed interesse pubblico (Sp)*

- Sp1 servizi socio-sanitari, assistenziali
- Sp2 servizi per lo sport e il tempo libero
- Sp3 servizi culturali e per lo spettacolo
- Sp4 servizi per il culto e servizi religiosi e sociali
- Sp5 servizi per la mobilità (stazioni ferroviarie, stazioni di servizio, ecc)

*Servizi – Attività terziarie (T)*

- TPE Pubblici esercizi
  - TPE1 esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, etc.)
  - TPE2 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) fino a 250 mq complessivi
  - TPE3 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) oltre 250 mq complessivi
- TP Servizi privati
  - TP1 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, altri servizi privati al di sotto di mq 250 complessivi
  - TP2 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, servizi alla fruizione del patrimonio naturalistico, altri servizi privati al di sopra dei mq 250 complessivi
- TC Commercio (TC)
  - TC.EV esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250
  - TC.M1 medie strutture inferiori, esercizi con superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq e relativo magazzinaggio e deposito
  - TC.M2 medie strutture intermedie, esercizi con superficie di vendita compresa tra 901 e 1.500 mq e relativo magazzinaggio e deposito
  - TC.M3 medie strutture superiori, esercizi con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq e relativo magazzinaggio e deposito
  - TC.G1 grandi strutture inferiori, esercizi con superficie di vendita compresa tra 2.501 e 5.500 mq e relativo magazzinaggio e deposito
  - TC.G2 grandi strutture superiori, esercizi con superfici di maggiori di mq 5.500 fino ad un massimo di mq 15.000 nel settore alimentare per le grandi strutture di tipologia G2 categoria A e di mq 20.000 per quelle di tipologia G2 categoria E.
- TR Ricreativo-culturale-sportivo
  - TR1 attrezzature ricreativo-culturali (cinema, sala musica, ecc.)
  - TR2 attrezzature ricreativo-ludico-sportivo (discoteche, bowling, palestre, ecc.)

*Produttive – Rurali agricole ed attività connesse (R)*

- R1 servizio all'attività agro-zootecnica (stalla, ecc.)
- R2 servizio all'attività agricola (fienile, silos, ricovero per attrezzi e macchine agricole, ecc.)
- R3 manufatti per la lavorazione, commercializzazione e valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture
- R4 manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli (frantoio, mulino, impianto enotecnico, ecc.)
- R5 manufatti per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco
- R6 agriturismo secondo le definizioni di legge
- R7 fattorie didattiche, fattorie sociali

*Produttive - Beni e servizi*

- RA Ricettive
  - RA1 attività alberghiere
    - RA1.1 alberghi e meubl e
      - RA1.1.1 alberghi e meubl e fino a 60 posti letto
      - RA1.1.2 alberghi e meubl e oltre 60 posti letto
    - RA1.2 motel
    - RA1.3 alberghi residenziali
    - RA1.4 alberghi diffusi
    - RA1.5 villaggi-albergo
    - RA1.6 residenze della salute-beauty farm
  - RA2 attivit  extralberghiere
    - RA2.1 country houses - residenze di campagna
    - RA2.2 case e appartamenti per vacanze
    - RA2.3 case per ferie
    - RA2.4 case religiose di ospitalit 
    - RA2.5 centri soggiorno studi
    - RA2.6 ostelli per la giovent 
    - RA2.7 kinderheimer - centri vacanze per ragazzi
    - RA2.8 rifugi escursionistici
- RA3 attivit  ricettive all'aria aperta
  - RA3.1 campeggi
  - RA3.2 villaggi turistici
  - RA3.3 camping-village
  - RA3.4 strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico e campeggi didattico-educativi
  - RA3.5 aree attrezzate di sosta temporanea
- RA4 residenze d'epoca
- RA5 strutture ricettive a gestione non imprenditoriale
  - RA5.1 affittacamere
  - RA5.2 bed & breakfast
  - RA5.3 case ed appartamenti locati ad uso turistico
- PA Produttive/artigianali
  - PA1 produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano (non inquinante sotto il profilo atmosferico, acustico, idrico e del suolo)
  - PA2 produzione di beni e servizi incompatibile con la residenza e con l'ambiente urbano per fattori ecologici, per rischio di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, luminoso, etc.
  - PA3 logistica, magazzinaggio e deposito
  - PA4 alloggio a servizio delle attivit  produttive artigianali.

3. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si proceder  per analogia.

Art. 16 Classificazione degli usi nelle aree di pertinenza degli edifici

1. Il piano assume la seguente classificazione degli usi delle aree di pertinenza degli edifici:

- Ap1- giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato)

- Ap2 - sistemazioni pavimentate
  - Ap3 - parcheggio di uso pubblico a pagamento
  - Ap4 - magazzinaggio a cielo aperto
  - Ap5 - artigianato di servizio a cielo aperto
  - Ap6 - installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, ecc.)
  - Ap7 - parcheggi pertinenziali.
2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia e comunque nel rispetto di quanto previsto dal RR 2/2015.

## Capo 5° *Classificazione degli interventi*

### Art. 17 *Categorie di intervento urbanistico-edilizio*

1. Le categorie di intervento urbanistico-edilizio: Manutenzione ordinaria-MO, Manutenzione straordinaria-MS, Restauro e Risanamento conservativo-RRC, Ristrutturazione edilizia-RE, Ristrutturazione urbanistica-RU, Nuova costruzione-NC, sono definite al Titolo I, Capo IV della LR 1/2015.
2. Il PRG-PS, oltre alle Categorie di cui al comma 1, articola la categoria RE e introduce le categorie: Demolizione e ricostruzione-DR, Variazione di destinazione d'uso degli edifici-VU, Sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici-SP.
3. *Ristrutturazione edilizia* - RE: si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, e l'aumento delle superfici utili interne.

- RE1: Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC.

Qualora la Ristrutturazione edilizia-RE comporti l'aumento della SUC esistente essa si definisce:

- RE2: Ristrutturazione edilizia con aumento di SUC, costituente Nuova costruzione.

Qualora la Ristrutturazione edilizia comporti interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, sagoma ed area di sedime preesistenti, nell'inserimento di strutture in aggetto e balconi, senza incremento del volume complessivo dell'edificio originario, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici, essa si definisce come segue:

- RE/DR Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza aumento della SUC.

Resta fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi dell'art.10 del DLgs 42/2004 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Il PRG-PO, anche in riferimento alla DGR 852/2015, può prevedere l'ulteriore articolazione degli interventi di RE1 relativamente alla specificazione degli interventi di ristrutturazione edilizia interna e RE2 relativamente alla specificazione delle modalità di ampliamento.

4. *Demolizione e ricostruzione* - DR: si intendono quelli che comportano la demolizione totale dell'edificio esistente con ricostruzione totale o parziale, in loco e/o a distanza, al di fuori dei casi di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione-DR, da intendersi come interventi di nuova costruzione, si articolano in:
  - DR1 interventi di demolizione e ricostruzione in sito con SUC, sagoma ed area di sedime diversi da quelli preesistenti;
  - DR2 interventi di demolizione e ricostruzione a distanza in lotto di pertinenza diverso.
5. *Variazioni di destinazione d'uso degli edifici* - VU: sono i cambiamenti tra usi, secondo la classificazione di cui all'Art. 15:
  - VU1 Variazioni di destinazione d'uso degli edifici senza opere o con opere ricadenti negli interventi MO, MS, RRC;
  - VU2 Variazioni di destinazione d'uso degli edifici, con opere non comprese in VU1.
6. *Sistemazioni degli spazi di pertinenza degli edifici* - SP: si individuano le seguenti opere:
  - SP1 messa a dimora di alberi, arbusti e siepi
  - SP2 pavimentazione
  - SP3 opere pertinenziali: come definite dal all'art.21 del RR 2/2015
  - SP4 realizzazione o adeguamento delle recinzioni, dei cancelli, degli accessi, ecc.
7. Le categorie di intervento di cui al presente articolo possono essere integrate ed articolate conseguentemente alla emanazione di nuove normative regionali e nazionali.

Art. 18 Categorie di intervento ambientale, ecologico-paesaggistico

1. Gli interventi ecologico paesaggistici sono così articolati:
  - Ripristino ecologico paesaggistico -RIP
  - Mitigazione di impatto ecologico paesaggistico -MIP
  - Valorizzazione ecologica paesaggistica –VAP
2. La categoria *Ripristino ecologico paesaggistico* - RIP comprende l'insieme degli interventi volti alla ricostruzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate da interventi trasformativi, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale. Tali interventi possono prevedere:
  - la rimozione di rifiuti oggetto di abbandono e deposito incontrollato e l'avvio a recupero, ove consentito, o al corretto smaltimento;
  - il taglio o l'estirpazione della vegetazione infestante o invadente di tipo esotico ed il reimpianto di individui di specie autoctone o formazioni vegetali coerenti con i caratteri bioclimatici e vegetazionali del sito;
  - la demolizione di opere, edifici e impianti degradati o dismessi;
  - la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale;
  - il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le tecnologie dell'ingegneria naturalistica.
3. La categoria *Mitigazione di impatto ecologico paesaggistico* - MIP comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e/o paesaggistiche relative agli spazi aperti o agli spazi urbani, di interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali già realizzati, e il medesimo impatto conseguente o contestuale alla

realizzazione di interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali che saranno realizzati ai sensi della presente normativa o all'esercizio degli usi e delle attività previsti dalla stessa.

4. La categoria *Valorizzazione ecologica paesaggistica* - VAP comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree a verde, esistenti e di progetto. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti ecologico funzionali o paesaggistiche, mediante la realizzazione o manutenzione straordinaria di formazioni o strutture vegetali (siepi, filari alberati, gruppi di piante, macchie, boschetti, ecc.); possono anche comprendere la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, ed attrezzature per la sosta e il ristoro (capanni, tavoli, panche ed altre strutture rimovibili), parcheggi.

## Capo 6° Modalità attuative

### Art. 19 Articolazione delle modalità

1. Il PRG è attuato secondo le seguenti modalità:

- Attuazione diretta, articolata in:
  - Attuazione diretta ordinaria;
  - Attuazione diretta condizionata;
- Attuazione indiretta, articolata in:
  - Attuazione indiretta ordinaria
  - Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti
  - Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico
  - Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva
- Attuazione con Piano Aziendale.

### Art. 20 Attuazione diretta ordinaria

1. Si ha l'*Attuazione diretta ordinaria* nel caso di intervento che, nel rispetto della disciplina di piano, può essere promosso avviando procedimenti preordinati all'ottenimento del titolo abilitativo, come previsto dalle disposizioni di legge. Detto titolo, ove previsto dalla disciplina di PRG e nel rispetto della legislazione regionale, è accompagnato da atto d'obbligo relativo alle destinazioni d'uso dei suoli e dei manufatti, alla predisposizione dei parcheggi pertinenziali ed alle sistemazioni delle aree di pertinenza.
2. Gli atti autorizzativi relativi agli interventi consentiti nello Spazio rurale di cui al TITOLO VI delle presenti NTA sono condizionati ai vincoli ed alle procedure previste al Titolo V, Capo IV della LR 1/2015.

### Art. 21 Attuazione diretta condizionata

1. Si ha l'*Attuazione diretta condizionata* ai sensi del RR 2/2015, nel caso di intervento che, ai fini del rilascio del titolo abilitativo unico, è condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione, che consistono in:
  - a) assunzione in sede tecnica di un progetto unitario finalizzato ad assicurare soluzioni di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica all'intero intervento, riferito all'unico titolo abilitativo di cui all'Art.102 comma 3 del RR 2/2015;
  - b) assunzione, da parte degli interessati, in sede di convenzione o atto d'obbligo, di impegni relativi al completamento e/o nuova realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria al servizio dell'area o della zona, compresa eventualmente la cessione di porzioni di suolo per la realizzazione di standard pubblici;

2. La modalità attuativa di cui al comma 1, si applica anche in caso di cessione gratuita al Comune, in alternativa all'esproprio, di suoli per standard pubblici nei casi di attuazione di attrezzature e spazi pubblici di cui all'Art. 90, mediante compensazione in sito secondo l'Art. 28.
3. L'attuazione diretta condizionata è obbligatoria nei casi di cui all'Art.102 del RR 2/2015 e comunque nei casi previsti dal PRG.

#### Art. 22 Attuazione indiretta ordinaria

1. Si ha l'*Attuazione indiretta ordinaria* quando la trasformazione di un'area anche composta da porzioni non contigue, individuata come Ambito e/o Comparto in sede di PRG-PO, è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui agli artt. 52, 53, 54, 55, 56, 57 della LR 1/2015 accompagnato da convenzione urbanistica sottoscritta dai proprietari o dal Consorzio dei proprietari dell'intero Ambito/Comparto; nel caso di mancato concorso di tutti i proprietari, oltre alla modalità prevista dall'Art.54, comma 2 e 3 della LR1/2015, il Consorzio può essere costituito ai sensi dell'Art.54, comma 4, della LR 1/2015.
2. Il Piano Urbanistico Attuativo - PUA esteso all'Ambito/Comparto individuato dal PRG-PO, ovvero secondo le modalità dallo stesso definite in caso di attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti di cui all'Art. 23, è sottoposto a progettazione urbanistica unitaria secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nella Scheda di Ambito/Comparto avente ad oggetto gli obiettivi, i parametri urbanistici ed edilizi, gli impegni dei soggetti attuatori ed eventuali prescrizioni particolari raccolte nel Repertorio degli Ambiti/Comparti di Trasformazione di PRG-PO.
3. La quantità edificatoria di base inerente le proprietà ricadenti nel Comparto matura qualora il proprietario o il consorzio dei proprietari, ai sensi della vigente normativa, collaborino allo sviluppo e qualificazione della città attraverso:
  - a) la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione del verde e dei servizi pubblici e delle sedi viarie nelle quantità stabilite dalla Scheda di Ambito/Comparto;
  - b) la cessione gratuita al Comune delle superfici fondiarie e relative quantità edificatorie necessarie per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale-ERS, secondo le percentuali che saranno stabilite in sede di PRG-PO, quando previsto dal Piano;
  - c) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente di tutte o di parte delle opere secondarie;
  - d) la allocazione della quantità edificatoria di base stabilita per il Comparto, in superfici fondiarie da definirsi, in sede di PUA, nelle Aree di concentrazione delle quantità edificatorie (ACE) individuate dal PRG-PO nella Scheda di Comparto.
4. L'incremento della quantità edificatoria di base, attribuibile alle proprietà ricadenti nel Comparto per compensazioni e premialità di cui all'Art. 28, matura qualora il proprietario o il consorzio dei proprietari, ai sensi della vigente normativa, volontariamente collaborino allo sviluppo e qualificazione della città attraverso il soddisfacimento di ulteriori impegni previsti dal PRG-PO e/o nella Scheda di Ambito/Comparto relativi a:
  - a) la messa a disposizione della Pubblica Amministrazione di superfici fondiarie e connesse quantità edificatorie per compensazioni e premialità a terzi esterni al Comparto, e/o per Edilizia Residenziale Pubblica;
  - b) la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale da parte del consorzio dei proprietari, attraverso l'impiego di quota parte della quantità edificatoria di base attribuita all'Ambito/Comparto;



- c) la qualificazione del contesto urbano-territoriale mediante interventi di eliminazione di detrattori paesaggistico-ambientali e di riqualificazione ambientale;
  - d) l'applicazione dei requisiti di qualità del progetto fissati dal PRG e dalle normative di sostenibilità ambientale, aggiuntivi rispetto a quanto obbligatorio secondo la normativa vigente in materia;
  - e) la corresponsione del contributo straordinario, di cui all'Art.35 della LR 1/2015, alla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive interne e/o esterne all'Ambito/Comparto;
  - f) la realizzazione di opere pubbliche da parte dei privati stessi secondo quanto stabilito dal PRG-PO e/o dai relativi strumenti di attuazione;
  - g) la cessione al Comune di aree per realizzazione di dotazioni territoriali, oltre agli standard minimi di cui al RR 2/2015.
5. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di cui al comma 3, lettere a), b), c), è effettuata a titolo gratuito, come stabilito dalla Convenzione urbanistica tra Comune e proprietari, o eventuale Consorzio, che accompagna il Piano Urbanistico Attuativo; nella Convenzione sono anche definiti i contenuti del Piano Attuativo, relativi agli impegni aggiuntivi di cui al comma 4, che originano le premialità e le compensazioni riconosciute al Consorzio dei proprietari, e le superfici fondiarie e relative quantità edificatorie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 28 ed in coerenza con i contenuti della Scheda di Ambito/Comparto. Sono definiti inoltre gli impegni dei proprietari e dell'Amministrazione Comunale riguardanti i tempi e le modalità della cessione e della presa in consegna delle aree di cui al comma 3, lettere a), b), c), ed eventualmente quelle di cui al comma 4, lett. a), g), nonché la realizzazione delle previsioni di progetto.
6. I Piani Urbanistici Attuativi possono modificare i perimetri degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta, senza che ciò comporti variante al PRG, solo nei casi di seguito indicati ed in forza di motivate esigenze di qualità e di dettaglio progettuale, ovvero di fattibilità degli interventi; ciò sempreché la modifica riguardi tra esclusione e inclusione una superficie non superiore al 10% di quella dell'intero Ambito/Comparto. I casi di possibile modifica del perimetro sono i seguenti:
- a) il tratto del perimetro da modificare appartiene a due comparti confinanti; in tal caso:
    - le superfici di suolo che passano da un comparto all'altro conservano la capacità edificatoria di base (ST x Indice territoriale perequato);
    - viene annullata la quota parte di premialità eventualmente prevista per le superfici escluse dal comparto di partenza;
    - alle superfici incluse sono proporzionalmente attribuiti gli impegni previsti per i soggetti attuatori, nonché gli incrementi per premialità e/o compensazioni eventualmente previste dal Piano nel comparto di arrivo;
  - b) il tratto del perimetro del comparto da modificare confina con un'area classificata come Zona agricola; in tal caso:
    - le superfici di suolo che passano dal comparto alla Zona agricola assumono la disciplina di quest'ultima;
    - le superfici di suolo che passano dalla Zona agricola al Comparto assumono l'Indice territoriale perequato attribuito dal PRG ai suoli già agricoli, nonché, in quota parte, gli oneri e i vantaggi stabiliti dal PRG-PO per il Comparto.

E' modificabile la perimetrazione delle *Aree di concentrazione dell'edificabilità* individuate nella scheda d'Ambito/Comparto per una quantità di superficie non superiore al **30% in aumento o in diminuzione. In sede di concertazione con il Comune ai fini della definizione del PUA, in caso emergano condizioni ostative al mantenimento dell'assetto definito dalle Schede, è consentito motivatamente e con il consenso dell'Amministrazione comunale**

variare la localizzazione delle ACE all'interno dell'ambito/Comparto, fermo restando la disciplina definita dalla specifica Scheda.

7. Ai fini della formazione del Piano Urbanistico Attuativo di ciascun Ambito/Comparto, la SUC di eventuali edifici esistenti legittimi ricadenti nello stesso, qualora non diversamente stabilito dalla relativa Scheda, rappresenta una capacità edificatoria già esercitata e pertanto va sottratta dalla quantità di SUC derivante dall'applicazione dell'indice perequato alla intera ST dell'Ambito/Comparto. Possono essere esclusi dall'Ambito/Comparto edifici esistenti legittimi; in tal caso deve essere stralciato dalla ST del Comparto l'edificio e la relativa area asservita; lo stralcio è sottoposto a modalità di attuazione diretta per MO, MS, RRC, RE (ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC), con destinazioni d'uso compatibili con l'edificio esistente ed il suo contesto. In caso di demolizione di edifici e **manufatti** legittimi, anche qualora ricadano in ACE, la quantità di SUC demolita si aggiunge a quella ottenuta dall'applicazione dell'indice perequato alla ST dell'Ambito/Comparto. **Il PRG-PO fissa i parametri di conversione della SUC esistente oggetto di demolizione in nuove quantità edificatorie, in riferimento alle destinazioni d'uso ed allo stato di conservazione degli stessi edifici e manufatti esistenti.** L'edificato esistente illegittimo ricadente negli Ambiti/Comparti deve essere demolito e il suolo di pertinenza, in quanto porzione di ST, contribuisce alla costituzione delle quantità edificatorie dell'Ambito/Comparto.
8. Fino alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi nei Comparti è consentito il mantenimento delle legittime attività esistenti e, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC e RE1 (ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC), senza variazioni delle destinazioni d'uso esistenti legittime.
9. È facoltà dell'Amministrazione, dandone informazione preventiva ai proprietari, promuovere la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o mista di un Comparto, la cui attuazione è prevista dal PRG-PO. Il PUA sarà accompagnato da convenzione urbanistica tra Comune e privati, che stabilisce i rispettivi impegni.
10. L'Amministrazione dovrà entrare in possesso delle aree oggetto di cessione in un Comparto, di cui al comma 3, lett. a), b) con le forme e nei termini stabiliti dalla Convenzione urbanistica.
11. Il PRG-PO individua, con specifiche indicazioni contenute nelle Schede d'Ambito/Comparto, le opere infrastrutturali e di mitigazione e/o gli interventi ambientali-ecologico-paesaggistici, di cui all'Art. 18 delle presenti norme, propedeutici alla attuazione degli Ambiti, la cui realizzazione è assicurata, secondo quanto sarà stabilito in sede di Convenzione urbanistica, dai soggetti privati proponenti l'attuazione dell'Ambito e/o dalla Amministrazione Comunale mediante inserimento delle stesse nel Programma Triennale o nel Piano Annuale delle opere pubbliche, eventualmente anche sulla base di contributi straordinari da parte degli stessi soggetti privati proponenti.

Art. 23 Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti

1. *L'Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti* ha la finalità di perseguire, in specifici Ambiti di trasformazione individuati dal PRG-PO, un nuovo assetto morfologico-funzionale dell'insediamento, attraverso un insieme organico di interventi relativi ad opere di urbanizzazione, ad infrastrutture, a servizi pubblici e privati, ad edilizia residenziale e non residenziale, la cui attuazione è favorita attraverso norme che consentono, direttamente in sede formazione dei PUA, la definizione nel tempo del perimetro dei relativi Comparti di attuazione. I suoli da ricomprendere negli Ambiti possono essere selezionati anche attraverso procedure concorrenziali e concorsuali.
2. Per gli Ambiti di cui al comma 1, il PRG-PO definisce nelle Schede di cui all'Art. 24, gli elementi di riferimento progettuale, la visione di progetto, gli obiettivi da perseguire e le

prestazioni da assicurare in sede di PUA, senza indicare l'articolazione in Comparti, dei quali viene definita la dimensione minima in termini di SUC realizzabile rispetto alla quantità edificatoria totale riconosciuta all'Ambito. L'attuazione di detti Ambiti avviene tramite PUA, secondo quanto stabilito nelle Schede di PRG-PO e nella relativa disciplina.

3. Gli Ambiti di cui al comma 1 riguardano porzioni di suolo, ricadenti nella Città consolidata o in via di consolidamento, nelle Aree di trasformazione dell'insediamento esistente, nelle Aree a disciplina generale pregressa, nelle Zone agricole di possibile pianificazione operativa del PRG-PS e che possono ricomprendere componenti sistemiche dello stesso PRG-PS, che il PRG-PO sottopone alla modalità di attuazione di cui al presente articolo, e alle quali attribuisce un Indice territoriale perequato, secondo la disciplina di componente attribuita dallo stesso PRG-PO e nel rispetto dell'Art. 28. La quantità edificatoria risultante dall'applicazione di detto indice alla ST di ciascuna porzione di suolo costituisce la quantità edificatoria di base inerente la proprietà della porzione medesima. La quantità edificatoria di base dell'intero Ambito è data dalla somma delle quantità di base delle singole porzioni e matura secondo le modalità di cui all'Art. 22, comma 3.
4. La quantità edificatoria di base dell'Ambito può essere eventualmente incrementata secondo quanto stabilito all'Art. 28 per gli impegni aggiuntivi di cui all'Art. 22, comma 4, e come specificato dalla disciplina dello stesso PRG-PO. Tale quantità edificatoria totale è da realizzarsi nel tempo attraverso la definizione di Comparti in sede di PUA, di iniziativa privata o mista, secondo una progressione per parti che consenta la realizzazione dell'Ambito per stralci funzionali. Il PRG-PO fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere avviata l'attuazione dell'intero Ambito attraverso la definizione dei relativi Comparti funzionali e la formazione dei rispettivi PUA e la successiva sottoscrizione della Convenzione urbanistica, nell'arco temporale decennale indicato.
5. La proposta di PUA individua il Comparto, corrispondente ad una porzione o all'intero Ambito, di cui definisce la disciplina urbanistica attuativa, secondo le seguenti disposizioni:
  - a) l'individuazione del Comparto deve essere conforme alla dimensione minima di quantità edificatoria totale per l'articolazione in compartimenti dell'Ambito, stabilita nella relativa Scheda di PRG-PO;
  - b) la definizione del Comparto da attuarsi per i suoli che lo costituiscono, deve comprendere oltre alle aree nelle quali realizzare l'edificabilità, come porzione dell'Area di concentrazione dell'edificabilità dell'Ambito individuata nella rispettiva Scheda, altre aree ricomprese nello stesso Ambito, anche non contigue, la cui capacità edificatoria corrisponda, unitamente alle quantità derivanti dalle porzioni di Aree di concentrazione, a quella da allocare nel Comparto stesso; la capacità edificatoria espressa dalle aree interne al Comparto è definita, a partire dall'applicazione degli Indici territoriali perequati, in conformità con il PRG-PS, eventualmente incrementati ai fini perequativi, in coerenza con la disciplina di PRG-PO e con le prescrizioni della corrispondente Scheda d'Ambito.
  - c) Il progetto di PUA, qualora riferito ad una porzione dell'Ambito, definisce i punti di continuità, collegamento ed integrazione progettuale con le parti di Ambito non interessate dallo stesso PUA, nel rispetto di quanto fissato nella Scheda d'Ambito/Comparto.
6. La proposta di PUA indica, nella definizione della capacità edificatoria, le quote di premialità e compensazioni corrispondenti, secondo quanto definito nel PRG-PO, all'assunzione degli impegni di cui assicura l'attuazione per intero e/o in parte; dette quote incrementalmente, proporzionali alla quantità edificatoria di base del Comparto, sono riferite agli impegni relativi alla qualità del progetto e alla realizzazione di ERS, di opere di urbanizzazione secondaria e di ulteriori opere, interne o esterne al Comparto, così come previsti nella Scheda d'Ambito del PRG-PO.

7. In sede di presentazione della proposta di PUA, per la perimetrazione dei Comparti di attuazione degli Ambiti di cui al comma 1, valgono le norme di cui all'Art. 22, comma 6.

#### Art. 24 Schede degli Ambiti/Comparti di trasformazione del PRG-PO

1. Il PRG-PO individua, nelle componenti dello Spazio urbano e nelle Zone agricole di possibile pianificazione operativa dove consentito dal PRG-PS e in coerenza con le disposizioni dello stesso, le porzioni da attivare denominate Ambiti di Trasformazione AT, e declina nelle Schede degli Ambiti/Comparti, di cui al comma 2, la disciplina urbanistica generale. Quest'ultima riguarda, con esclusione per gli Ambiti sottoposti ad Attuazione indiretta a programmazione unitaria e a definizione progressiva dei Comparti di cui all'Art. 23, anche l'individuazione dei Comparti di attuazione dell'Ambito. I contenuti delle Schede di AT sono propedeutici alla formazione dei relativi PUA.
2. La Scheda degli Ambiti/Comparti di Trasformazione contiene tutte le disposizioni normative e grafiche necessarie alla formazione del PUA; essa è composta da due Fogli:
  - a) il primo foglio della Scheda è grafico (Foglio Grafico) e contiene uno Schema planimetrico e uno Schema di Indirizzo, estesi all'intero Ambito di trasformazione in applicazione dei parametri cui alla lettera b). Lo Schema planimetrico di assetto morfologico-funzionale indica, con valore di direttiva, l'organizzazione spaziale e la distribuzione funzionale degli spazi aperti e delle Aree di concentrazione dell'edificabilità ACE, le linee di continuità della rete della mobilità e di quella ecologica; l'articolazione dell'Ambito in uno o più Comparti. Lo Schema di Indirizzo contiene la possibile configurazione spaziale esemplificativa dell'assetto morfologico funzionale previsto nell'AT;
  - b) il secondo foglio della Scheda è di testo (Foglio Normativo) e contiene, in coerenza con le disposizioni di PRG-PS: una breve descrizione dello stato di fatto, i principali obiettivi di assetto; contiene inoltre, con valore prescrittivo, i parametri urbanistici di Ambito, e dei relativi Comparti, a partire dagli Indici perequati e dagli eventuali incrementi per compensazioni e premialità, coerenti con le finalità perequative di cui all'Art. 28; la gamma delle destinazioni d'uso ammesse; le prescrizioni relative alla cessione di aree per standard e agli impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché eventuali impegni aggiuntivi oggetto di premialità e/o compensazione da inserire nella convenzione urbanistica.
3. Le Schede di Ambito individuano i Comparti, e definiscono i propri contenuti di cui al comma 2 con un livello di definizione tale da costituire regola di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi. La quantità edificatoria totale dei Comparti corrisponde alla capacità edificatoria di base dei suoli ricadenti in ciascun Comparto, di eventuali suoli posti a distanza comunque connessi al Comparto, di eventuali incrementi per compensazioni e premialità, secondo quanto stabilito dalla Scheda stessa.
4. Il PRG-PO può stabilire per l'Ambito l'attuazione della disciplina urbanistica attraverso un unico Comparto; a questo scopo predisporre la relativa Scheda di Ambito/Comparto, con i contenuti di cui ai commi 2 e 3.
5. Nel caso di Ambito di trasformazione sottoposto ad *Attuazione indiretta a programmazione unitaria e a definizione progressiva dei Comparti*, la relativa Scheda d'Ambito ha i contenuti di cui al comma 2, con esclusione dell'articolazione dell'Ambito in Comparti di cui al comma 3, e fornisce gli elementi necessari per la definizione dei Comparti di attuazione dello stesso Ambito da parte dei rispettivi PUA, nel rispetto di quanto fissato all'Art. 23 comma 5; ciò in particolare stabilendo il campo di variazione della dimensione minima di quantità edificatoria totale di ciascun Comparto, per la articolazione in Comparti dell'Ambito, senza che peraltro venga superato l'indice fondiario massimo eventualmente stabilito dal PRG-PO.

Art. 25 Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico

1. Il *Programma Urbanistico* PU, di cui all'Art.72 della LR 1/2015, interessa prioritariamente le aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, i detrattori ambientali, nonché gli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, su cui promuovere o favorire programmi di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per migliorare l'efficienza energetica e sviluppare l'impiego di fonti rinnovabili.
2. Il PU ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti volti al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento esistente; esso è costituito da un insieme organico di interventi relativi alle opere di urbanizzazione, all'edilizia per la residenza, per le attività produttive ed i servizi, al superamento delle barriere architettoniche e agli elementi e opere per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana di cui all'Art.22, comma 1, lettera e) della LR 1/2015, la cui attuazione è favorita dal PRG tramite particolari incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale. In particolare l'incentivo urbanistico consiste nella possibilità di riconoscere agli immobili coinvolti nel PU un incremento non superiore a tre volte la SUC esistente tenendo conto del cambio di destinazione d'uso, in assenza di PU, a fronte della cessione di immobili e della realizzazione, di infrastrutture, servizi, spazi pubblici.
3. Il PU può essere applicato, secondo le direttive del PRG-PS, in sede di PRG-PO alle seguenti componenti individuate dal PRG-PS, come successivamente articolate e disciplinate dal PRG-PO stesso:
  - a) Città storica;
  - b) Città consolidata o in via di consolidamento;
  - c) Aree di trasformazione dell'insediamento esistente;
  - d) Ambiti di trasformazione.

In assenza del Programma urbanistico il piano viene attuato secondo le procedure ordinarie stabilite dal PRG-PO per le corrispondenti componenti.

4. Il Comune ha la facoltà, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS, di fare ricorso allo strumento del PU, secondo la disciplina del presente articolo, anche per altre componenti oltre quelle di cui al comma 3. Il perimetro della nuova componente cui applicare il PU è individuato con Atto di Consiglio Comunale.
5. Il PU è definito secondo la procedura di cui all'Art.72 della LR 1/2015.
6. Nel caso in cui il PU sia promosso dal Comune quest'ultimo è definito secondo la procedura di cui all'Art. 72 della LR 1/2015, così ulteriormente specificata:
  - a) formazione di un Programma Urbanistico Preliminare (PPU), approvato dalla Giunta Comunale, che stabilisce, avvalendosi di uno Schema di assetto, obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati e pubblici, specificando gli eventuali finanziamenti pubblici disponibili o attivabili in coerenza con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
  - b) pubblicazione del PPU mediante Avviso o Bando pubblico che definisce i termini e le modalità di presentazione delle proposte di intervento;
  - c) valutazione e ridefinizione, anche mediante rapporti negoziali ad evidenza pubblica, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma Urbanistico Preliminare;
  - d) formazione e approvazione del Programma Urbanistico Definitivo (PUD), anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del PPU.



7. Il PPU esplicita il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 6, lett. a), in coerenza con lo Schema di assetto, individuando in appositi elaborati grafici:
  - a) le parti non trasformabili per esigenze ambientali o perché aree a standard irrinunciabili, nonché le aree private e pubbliche e l'edificato esistente in cui possono essere allocate le quantità edificatorie di compensazione e di premialità;
  - b) gli interventi relativi ad opere pubbliche di cui il PU intende favorire la realizzazione, eventualmente stabilendo priorità, compensazioni ed indirizzi di progettazione con un livello di definizione progettuale che consenta la valutazione di massima del costo delle opere;
  - c) le prestazioni oggetto di premialità.
8. L'Avviso o il Bando pubblico di cui al comma 6, lett. b), contiene:
  - a) il Programma Urbanistico Preliminare (PPU) ;
  - d) i requisiti dei soggetti proponenti gli interventi;
  - e) i tempi e le modalità di presentazione delle proposte di intervento, anche in più tornate;
  - f) gli incentivi urbanistici ed eventualmente fiscali utilizzabili, nonché eventuali risorse finanziarie pubbliche disponibili in quanto inserite nel Programma Triennale o nel Piano annuale delle opere pubbliche del Comune ovvero provenienti da altro tipo di finanziamento pubblico;
  - g) i criteri di valutazione delle proposte.
9. La procedura selettiva avviene nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza.
10. Il Programma Urbanistico Definitivo (PUD) contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a differenti scale, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati. Gli interventi ad attuazione indiretta sono ricompresi in comparti, appositamente individuati, in coerenza con gli esiti dei rapporti negoziali di cui al comma 6, lett.c) con i proprietari interessati alla formazione dei relativi consorzi; per detti comparti il PUD stabilisce la programmazione temporale e definisce, in eventuale successione, i PUA e i relativi Piani finanziari e Convenzioni urbanistiche.
11. Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del PU, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 e s.m.i. e l'accordo di programma di cui all'Art.34 del DLgs 267/2000 e s.m.i.

#### Art. 26 Attuazione successiva a procedura selettiva

1. L'Amministrazione comunale può procedere alla formazione e/o attuazione delle previsioni del PRG-PO sulla base di procedure selettive di proposte di soggetti privati che, in conformità con il PRG-PS, assicurino il perseguimento di specifici obiettivi di interesse pubblico relativi al perseguimento di una maggiore qualità urbana, paesaggistico-ambientale ed edilizia.
2. La procedura di selezione delle proposte di cui al comma 1 si conclude, anche con le modalità previste all'Art.27 della LR 1/2015, attraverso l'inserimento delle proposte selezionate ed eventualmente oggetto di accordo con i privati nelle previsioni del PRG-PO sottoposte ad attuazione indiretta e/o diretta condizionata.
3. In sede di procedura di evidenza pubblica, l'Amministrazione, in coerenza con il PRG-PS, specificherà obiettivi e caratteristiche delle trasformazioni per le quali richiede proposte e contributi da parte di soggetti privati. L'Amministrazione selezionerà la proposta di migliore qualità, secondo criteri riferiti a quelli di cui all'Art. 145, relativi alla fattibilità della proposta

dal punto di vista della attendibilità del programma imprenditoriale, della qualità del progetto, dell'assetto paesaggistico, della sostenibilità ambientale, delle soluzioni urbanistiche ed architettoniche.

Art. 27 Attuazione con Piano Aziendale-PA

1. Il *Piano Aziendale-PA*, ai sensi dell'Art. 88, comma 1 lett. d) della LR 1/2015 e dei relativi indirizzi di cui alla DGR n.1379 del 2 agosto 2006 è finalizzato alla esplicitazione di esigenze di trasformazione urbanistico-edilizia dell'azienda agricola nello Spazio rurale conseguenti allo sviluppo delle attività agricola, zootecnica e forestale, così come definita dal DLgs 227/2001 e DLgs 228/2001 e s.m.i. Il PA è sottoscritto congiuntamente dal richiedente e dai tecnici e presentato all'Amministrazione per la sua approvazione, nel rispetto della disciplina dello Spazio rurale definita dal PRG.
2. Secondo i casi e le necessità dell'azienda agricola proponente, il PA assume di piano aziendale convenzionato di cui all'Art.88 comma 1 lett. e) della LR 1/2015, per i quali valgono gli specifici indirizzi di cui alla DGR n.1379 del 2 agosto 2006.
3. I contenuti minimi del Piano Aziendale e del Piano Aziendale convenzionato sono definiti dalla DGR 1379/2006.

Art. 28 Criteri di perequazione urbanistica. Compensazioni e premialità

1. I contenuti del PRG, ai sensi della LR 1/2015, sono definiti secondo criteri di perequazione tra le proprietà degli immobili, aree ed edifici interessati da previsioni trasformativie, nonché nel rapporto tra pubblico e privato, e cioè nella partecipazione della proprietà valorizzata dalle previsioni urbanistiche ai costi del miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Tali criteri comportano anche il ricorso a meccanismi di premialità e compensazione.
2. La perequazione nei confronti dei privati consiste nel riconoscere alla proprietà privata le medesime opportunità nelle medesime situazioni, mediante attribuzione e cessione di quantità edificatorie, finalizzate a realizzare un'equa distribuzione dei costi e dei benefici prodotti dalla pianificazione e ad assicurare al Comune le aree necessarie allo sviluppo delle dotazioni territoriali e funzionali e delle infrastrutture senza ricorso all'esproprio. Ciò in particolare nei casi di attuazione indiretta o di attuazione diretta condizionata, attraverso l'applicazione dell'Indice territoriale perequato. Il PRG-PS individua l'Indice perequato secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto, in particolare, della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
3. Il Piano stabilisce i criteri di applicazione del principio di perequazione stabilendo gli Indici territoriali perequati, da applicarsi alle aree ricomprese negli interventi di trasformazione, salvo quanto diversamente disposto dal PRG-PS, che saranno disciplinati dal PRG-PO. I campi di variazione di riferimento degli Indici territoriali perequati, riferiti alla classificazione delle componenti del PRG-PS e alle zone del PRG previgente, sono riportati nella seguente Tabella 1.
- 4.

**Tabella 1 - Art. 28: Campi di variazione di riferimento degli Indici di edificabilità territoriale perequati**

Zone PRG previgente	Classificazioni PRG-PS 2013	ITP Indici territoriali perequati
		mq/mq



<b>Zone A Zone R</b>	Città storica		Secondo quanto stabilito dal PRG-PO, in riferimento alla Suc esistente e al carico urbanistico di sostenibilità	
<b>Zone B, C, D, SPR</b>	Città consolidata o in via di consolidamento	Capoluogo	prev. residenziale	0,15 - 0,50
			produttive/terziario	0,20 - 0,35
		Altri centri	prev. residenziale	0,12 - 0,40
			produttive/terziario	0,15 - 0,30
<b>Zone R, Aree speciali</b>	Aree con priorità di rigenerazione	prev. residenziale	0,25 - 1,00	
		produttive/terziario	0,20 - 0,35	
<b>Aree preordinate all'esproprio: Zone SPU, F, P, V_NA, V_PU, V_SPU</b>	Dotazioni pubbliche (ovvero componenti dello Spazio urbano nelle quali sono ricomprese)	Capoluogo		0,20 - 0,30
		Altri centri		0,15 - 0,22
		Aree produttive		0,15 - 0,24
<b>Zone V_PR, V_SPR Zone Z (zone di rispetto)</b>	Qualsiasi componente nella quale sono ricomprese		0,10 - 0,16	
<b>Zone E</b>	Zone agricole di possibile pianificazione operativa	Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti		0,05 - 0,14
		Aree che possono concorrere alla pianificazione		

4. L'applicazione dell'ITP alla ST definisce la quantità edificatoria di base inerente la proprietà; detta quantità può essere incrementata per premialità e compensazioni secondo quanto stabilito dalle norme del piano.
5. La premialità consiste nell'attribuzione da parte del Comune a soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche, di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale, rispetto a quanto previsto da disposizioni statali e regionali. La premialità può prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso, nonché trasferimenti o permutate di aree.
5. Nel caso di interventi ad attuazione diretta o diretta condizionata ad atto d'obbligo la premialità di cui al comma 5 si applica allo scopo di favorire la riqualificazione edilizia ed ambientale. Le quantità edificatorie di premialità, sono da valutarsi secondo la modalità di cui al comma 10, lett. c) tenendo conto dell'eventuale variazione delle destinazioni d'uso. Nel caso di interventi ad attuazione indiretta la premialità ha la finalità, oltre quella di favorire la qualità del progetto, di incentivare, con il consenso della proprietà, la realizzazione di Edilizia residenziale sociale nonché la messa a disposizione dell'Amministrazione comunale di superfici fondiarie e relative quantità edificatorie secondo quanto stabilito al comma 9.
6. La compensazione consiste nell'attribuzione da parte del Comune di quantità edificatorie a proprietari di immobili, a fronte di impegni onerosi di natura edilizia, urbanistica o ambientale non imposti dalle disposizioni legislative, ovvero in sostituzione del pagamento di oneri conseguenti ad atti restrittivi dei diritti reali disposti per la realizzazione di opere

pubbliche o di pubblica utilità, previste dal PRG, con le modalità di cui all'Art.39 della LR 1/2015. La compensazione può prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso nonché trasferimenti o permuta di aree. Nel caso di interventi ad attuazione indiretta può riguardare anche impegni aggiuntivi del consorzio dei proprietari per la realizzazione di opere extrastandard e/o extraoneri interne o esterne al Comparto, comunque ad esso funzionali. Il PRG-PO può prevedere un contributo aggiuntivo al contributo di costruzione, che il Comune può incamerare a seguito di una adesione volontaria da parte del proprietario di un'area o di un immobile, per la realizzazione di opere pubbliche in applicazione di norme premiali e regolate dal piano attuativo.

7. Le premialità e le compensazioni relative ad interventi ad attuazione diretta o diretta condizionata sono utilizzate, secondo quanto stabilito dal PRG-PO, in sito ovvero a distanza nelle superfici fondiari messe a disposizione dell'Amministrazione all'interno dei Comparti. Le premialità e le compensazioni relative ad interventi ad attuazione indiretta costituiscono incremento della quantità edificatoria di base attribuita al Comparto cui detti interventi si riferiscono.
8. Nei Comparti il carico urbanistico massimo, stabilito nella Scheda di Comparto in coerenza con la Scheda di Ambito AT, non può in ogni caso superare la SUC di base incrementata del 100%. Tale incremento è, secondo quanto stabilito nelle citate Schede, percentualmente suddiviso in due parti: una per premialità e/o compensazioni attribuibili al consorzio dei proprietari del Comparto a fronte dell'accettazione delle condizioni e degli impegni di cui ai successivi commi 9 e 12; l'altra a disposizione dell'Amministrazione Comunale per allocazione di Edilizia Sociale e/o di quantità edificatorie trasferite attribuite a proprietà esterne al Comparto per premialità e compensazioni di cui ai commi 5 e 6.
9. Le premialità di cui al comma 8, sono attribuite alla proprietà qualora questa si impegni, in conformità con quanto stabilito dalle norme di PRG e/o dalla Scheda di Ambito/Comparto, a:
  - a) mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale superfici fondiari e relativa edificabilità per allocare Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché per allocare quantità edificatorie trasferite riconosciute a proprietà di terzi esterni al Comparto per premialità, ovvero per compensazioni;
  - b) realizzare, nell'ambito della SUC di base del Comparto, quote di Edilizia **residenziale sociale**;
  - c) la qualificazione del contesto urbano-territoriale mediante interventi di eliminazione di detrattori paesaggistico-ambientali e di riqualificazione ambientale;
  - d) redigere ed eseguire le previsioni del progetto di intervento diretto o del Piano urbanistico attuativo del Comparto secondo i requisiti di qualità stabiliti dal PRG all'Art. 44.
10. L'attribuzione dell'incremento premiale di cui al comma 5 avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) la premialità di cui al comma 9, lett. a) è pari ad valore variabile da 0,25 mq a 0,50 mq per ogni mq di ERP allocata nel Comparto o di quantità edificatorie trasferite;
  - b) la premialità di cui al comma 9, lett. b) è pari ad un valore variabile da 0,50 mq a 1,00 mq per ogni mq di SUC di base realizzato come Edilizia residenziale sociale, a condizione che lo stesso incremento sia di Edilizia residenziale sociale;
  - c) il valore dell'incremento premiale di cui al comma 9, lett. c), deve corrispondere al maggior costo che gli attuatori dovranno sostenere per assicurare gli interventi di riqualificazione e/o le prestazioni di qualità non già obbligatorie per legge, comunque da commisurare nei limiti di premialità fissati dallo stesso PRG.

12. Le compensazioni per l'acquisizione dei suoli esterni ai comparti, ai fini del soddisfacimento degli standard **urbanistici** sono valutate applicando ai suoli stessi l'Indice perequato di cui al comma 3, ed eventualmente applicando, per le compensazione a distanza, i parametri correttivi di cui al comma 14; nel caso della realizzazione di opere pubbliche all'interno del Comparto da parte del consorzio dei proprietari, ovvero all'esterno da parte dei medesimi o di terzi, le compensazioni sono valutate facendo corrispondere al costo parziale o totale di tali opere il valore pecuniario delle quantità edificatorie di compensazione nei limiti fissati dal PRG.
13. Il valore pecuniario delle quantità edificatorie di compensazione è calcolato tenendo conto della destinazione d'uso e sulla base di un campo di variazione dei valori unitari a metro quadrato di Suc di compensazione, stabiliti con atto del Consiglio Comunale, in relazione all'andamento del mercato immobiliare nelle diverse parti dello Spazio Urbano così come articolato nel territorio comunale (capoluogo e centri frazionali), nonché in coerenza con gli atti relativi alla definizione dell'IMU e sulla base di perizie ai sensi della LR 1/2015.
14. Nel caso di compensazioni a distanza di cui ai commi 6 e 12 il calcolo deve tener conto del diverso valore che le quantità edificatorie eventualmente assumono nei luoghi di origine rispetto a quelli di utilizzazione. In tali casi le quantità edificatorie valutate nell'ipotesi della compensazione in sito vanno rimodulate applicando i seguenti parametri correttivi stabiliti nella Tabella seguente e riferiti alle articolazioni del territorio comunale:

**Tabella 2 Art. 28 - Valori di riferimento delle quantità edificatorie**

Capoluogo	Trestina Cerbara	Aree produttive Nord – Cerbara	Altri centri	Aree agricole
1,000	0,650	0,550	0,400	0,100

**Tabella 3 Art. 28 - Parametri correttivi delle quantità edificatorie da utilizzare nei casi di trasferimento**

Origine / Destinazione	Capoluogo	Trestina Cerbara	Aree produttive Nord – Cerbara	Altri centri	Aree agricole
Capoluogo	1,000	0,650	0,550	0,400	0,100
Trestina Cerbara	1,540	1,000	0,850	0,615	0,150
Aree produttive Nord – Cerbara	1,800	1,200	1,000	0,730	0,180
Altri centri	2,500	1,375	1,375	1,000	0,250

15. In aggiunta a quanto stabilito dal PRG-PS, il PRG-PO può prevedere l'attribuzione di quantità edificatorie mediante modalità compensative e/o premiali, ai sensi del presente articolo, anche con possibilità di trasferimento in aree differenti da quelle di origine per le seguenti finalità:

- recupero immobili inclusi negli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria di cui all'Art. 131, ai sensi della LR 1/2015;
- incentivazione alla demolizione di patrimonio edilizio esistente per favorire operazioni di riqualificazione e/o rigenerazione urbana;
- aree da mantenere inedificabili per finalità di protezione degli insediamenti storici;
- eliminazione di detrattori ambientali;
- acquisizione di aree per servizi pubblici;

- delocalizzazione di immobili che costituiscono elementi di rischio o criticità ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana.

16. La SUC di compensazione e/o premiale è utilizzata prioritariamente negli Ambiti di trasformazione capaci di accogliere quantità di terzi esterni all'Ambito, ovvero negli insediamenti esistenti o nelle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti, in questi ultimi casi se necessario, previa variante al PRG-PO. La SUC di compensazione e premiale attribuita ai sensi del precedente comma, qualora non vi siano le condizioni per una contestuale allocazione su altri suoli, può essere oggetto di cessione tra privati, anche in forma di credito edilizio, ai sensi dell'art. 2643, n. 2-bis, del Codice Civile. Tali quantità edificatorie devono essere annotate nel Registro delle quantità edificatorie di cui all'Art. 46.
17. Le quantità edificatorie riconosciute a proprietari di immobili, a fronte di impegni onerosi di natura edilizia, urbanistica o ambientale, oggetto di accordi già ratificati dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente PRG-PS, trovano collocazione all'interno del dimensionamento complessivo del medesimo Piano.
18. Il PRG-PO definisce la propria disciplina con riferimento ai criteri, costituiti dagli indici perequati e dai parametri di cui al presente articolo, potendo modificare i valori ivi indicati, per variazioni preferibilmente non superiori al 50% in aumento o in diminuzione.

#### Art. 29 Accordi con i privati

1. L'Amministrazione comunale, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, può concludere accordi con i privati ai sensi dell'Art.27 della LR 1/2015, per assumere nel PRG, previsioni di assetto condivise dai soggetti interessati e coerenti con le previsioni del Piano.

### Capo 7° Vincoli

#### Art. 30 Articolazione e gestione dei vincoli

1. Il territorio di Città di Castello risulta soggetto a vincoli di tutela e protezione di diversa natura volti, da un lato a preservare le componenti di interesse ambientale-culturale e paesaggistico, dall'altro, a regolare l'attività antropica in relazione alla fragilità del territorio stesso in correlazione con la strumentazione urbanistica.
2. Costituiscono vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale le norme legislative e regolamentari vigenti, con particolare riferimento ai Piani sovracomunali (PUT, PTCP, Piani di Bacino, piani di settore).
3. I vincoli sovraordinati di carattere paesaggistico-ambientale e storico-culturale sono individuati cartograficamente negli elaborati gestionali GE.01 del PRG-PS di cui all'Art. 10 e riguardano le categorie di tutela descritte ai successivi commi. Tali vincoli sono anche mappati nell'Elab. PS.02.2-*Carta di sintesi degli elementi condizionanti ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie*; l'Elaborato PS.02.2 riporta inoltre la classificazione delle componenti della Rete viaria e ferroviaria e relative fasce di rispetto e gli Impianti e infrastrutture tecnologiche.
4. Il PRG-PS indica nell'Elab. GE.01.1-*Vincoli di tutela paesaggistica e storico-culturale* le aree e gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004 e s.m.i., e in particolare:
  - a) i *Beni vincolati* comprendenti gli *Immobili vincolati* sottoposti a tutela ai sensi dell'Art.10 del DLgs 42/2004;
  - b) i *Beni paesaggistici* articolati in:

- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* articolati in: Aree di notevole interesse pubblico di cui al DLgs 42/2004, Art.136, comma 1, e Aree di notevole interesse pubblico con procedure in itinere;
  - *Aree tutelate per legge*: Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna ai sensi del DLgs 42/2004, Art.142, comma 1, lett.c); Zone boscate di cui al DLgs 42/2004, Art.142, comma 1, lett.g);
  - *Beni di interesse archeologico* articolati in: Zone di interesse archeologico vincolate (DLgs 42/2004, Art.142, comma 1, lett.m), Aree di interesse archeologico, Punti di interesse archeologico;
- c) gli *Ambiti di interesse storico-archeologico* del PUT articolati in:
- Abbazie e principali siti benedettini;
  - Zone di tutela dei siti benedettini;
  - Aree interessate dal fenomeno della centuriazione documentate dal Liber Coloniarius e dalla fonti scritte.
5. Il PRG-PS riporta nell'Elab. GE.01.2-*Forme di tutela paesaggistica definite dal PTCP*, gli elementi indicati dal Piano provinciale rilevanti per la definizione della disciplina urbanistica comunale, articolati in: *Tutela delle componenti di interesse paesaggistico, Tutela degli elementi di interesse visivo e percettivo, Tutela degli elementi di interesse storico-culturale*; riporta anche le Diretrici dei sentieri segnalati dal PUT e dal PTCP e i Boschi individuati dal PTCP.
6. Il PRG-PS indica nell'Elab. GE.01.3-*Vincoli e tutele ambientali*, le *Aree di particolare interesse naturalistico ambientale-APINA*, individuate dal PUT, le *Aree di elevato interesse naturalistico esterne alle APINA*, le *Aree di elevatissimo interesse naturalistico ambientale esterne alle APINA* che comprendono le aree naturali protette della Rete Natura 2000-SIC, di cui al successivo comma 8, e l'Oasi di protezione faunistica. Sono anche individuate le *Aziende agriturismo-venatorie*, le *Aziende faunistico-venatorie*, le *Zone di ripopolamento e cattura*, le *Aree sottoposte al vincolo idrogeologico*, di cui al Regio Decreto n.3267 del 30.01.1923 e s.m.i., gli *Ambiti di coltivazione delle acque minerali*, l'*Ambito di concessione delle acque termali*.
7. Le *Aree sottoposte al vincolo idrogeologico* di cui al comma 6, sono aree sensibili dal punto di vista della morfologia e della natura del terreno il cui vincolo è finalizzato essenzialmente ad assicurare che le trasformazioni operate su tali aree non producano dissesti, o compromettano gli equilibri consolidati. In tali Aree sono consentiti tutti gli interventi conformi al PRG-PS che comportano movimenti di terra finalizzati al cambiamento permanente di destinazione d'uso dei terreni per attività edilizie ed infrastrutturali previo rilascio di una specifica autorizzazione, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio Comunale, rilasciata dall'Ente competente per territorio ai sensi della L.R. 28/2001. La necessità di tale autorizzazione riguarda anche gli interventi di trasformazione colturale agraria che comportano modifiche nell'assetto morfologico dell'area, o intervengono in profondità sui terreni entro l'ambito di vincolo. Le procedure per la richiesta di tale autorizzazione sono fissate al Titolo IV-Norme per i movimenti di terreno del RR 7/2002-Regolamento di attuazione della LR 28/2001.
8. Il territorio comunale di Città di Castello è interessato parzialmente dai seguenti SIC:
- IT5210001-Bosco di Sodolungo-Rosso
  - IT5210003-Fiume Tevere tra S. Giustino e Pierantonio
  - IT5210006-Boschi di Morra-Marzana
  - IT5210073-Alto bacino del Torrente Lama.

Gli interventi urbanistici ed edilizi in tali aree sono subordinati alla redazione di una Valutazione di Incidenza da redigersi in base alle disposizioni dell'Allegato g, Art.5 del DPR 357/97 e s.m.i., e nel rispetto dei rispettivi Piani di Gestione.



9. Per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, ricompresi nelle aree e negli immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004 e s.m.i., valgono le norme della DGR 852/2015, in quanto applicabili.

## Capo 8° *Promozione della qualità del paesaggio*

### Art. 31 Finalità e campo di applicazione della disciplina paesaggistica del PRG

1. Il PRG in ordine alla promozione dell'attenzione e qualificazione del paesaggio alle diverse scale e in ragione dei diversi gradi di valore paesaggistico del territorio, definisce la propria disciplina paesaggistica in riferimento ai *Paesaggi locali*, individuati in relazione alla struttura paesaggistica provinciale ed alla caratterizzazione delle Unità di paesaggio del PTCP della Provincia di Perugia, in conformità ai contenuti paesaggistici delle discipline sovraordinate (PUT e PTCP) ed in coerenza con il redigendo PPR, nei quali articola il territorio comunale ed ai relativi caratteri di cui al successivo Art. 60, nonché al differente grado di rilevanza e significatività paesaggistica degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti.
2. La disciplina paesaggistica del PRG ha la specifica finalità di orientare, regolare e verificare gli esiti paesaggistici risultanti dalla ordinaria attuazione del PRG nel tempo, attraverso la prescrizione per tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi e previsti dalle norme degli Spazi e dei Sistemi, di processi differenziati di definizione progettuale ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi, di cui al successivo comma 4, in relazione alla classificazione paesaggistica degli stessi interventi di cui all'Art. 33, alla progressiva definizione della disciplina urbanistica tra PRG-PS e PRG-PO, nonché in relazione alla presenza di vincoli di tutela paesaggistica. In particolare:
  - a) tutti gli interventi di cui alle successive lettere b), c), d), sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica stabiliti per ciascuno dei Paesaggi locali e delle relative articolazioni contenuti nell'elaborato GE.03 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, di cui all'Art. 10;
  - b) le trasformazioni derivanti da interventi ammessi nei diversi Spazi e Sistemi, classificate come ordinarie all'Art. 33, sono esclusivamente condizionate alle prescrizioni di cui alla precedente lettera a);
  - c) le trasformazioni derivanti da previsioni urbanistiche e/o da interventi urbanistico-edilizi ammessi prevalentemente nello Spazio rurale e nel Sistema paesaggistico-ambientale, classificati come rilevanti e significativi al successivo Art. 33, devono osservare i criteri, gli indirizzi e le procedure per l'inserimento paesaggistico di cui all'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*;
  - d) le trasformazioni ricadenti all'interno dei suoli ricompresi nelle aree di notevole interesse pubblico (Art.136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i) e nelle aree tutelate per legge (Art.142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i), la cui ammissibilità è definita dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), devono osservare le relative prescrizioni stabilite dallo stesso PPR rispetto alle quali il presente PRG metterà a punto la propria disciplina paesaggistica ai sensi del successivo comma 6; fino all'entrata in vigore del PPR, tali interventi devono osservare la disciplina paesaggistica di PRG, nel rispetto della disciplina di tutela così come definita dai competenti organi statali e/o regionali.
3. Gli interventi previsti nello Spazio urbano, salvo quanto diversamente stabilito dal PRG-PS e disciplinato dal PRG-PO, sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale nel quale ricadono. Per tali interventi, il PRG-PO definisce la disciplina urbanistica propria delle diverse componenti, che costituisce anche

disciplina paesaggistica, in quanto i suoi contenuti regolativi dovranno riguardare anche gli aspetti tipo-morfologici, ambientali e percettivi delle trasformazioni dell'esistente.

4. Per *Corretto Inserimento Paesaggistico* - CIP il PRG intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate perché possano stringere adeguate relazioni funzionali, formali e percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore, perseguendo gli obiettivi di qualità fissati per i paesaggi alle diverse scale dalla pianificazione sovraordinata e dal presente Piano.
5. L'applicazione della modalità del corretto inserimento di cui al comma 4, secondo le disposizioni di cui al comma 2, va documentata e verificata in sede di comunicazione delle attività e/o di presentazione della richiesta del titolo abilitativo e/o in sede di procedimento relativo all'approvazione dei piani attuativi, ai sensi dell'Art. 33 e secondo le procedure e modalità specificate all'Art. 34.
6. All'entrata in vigore del PPR, la disciplina paesaggistica del PRG-PS di cui al precedente comma 2, sarà oggetto di verifica e, qualora necessario, di adeguamento alla disciplina paesaggistica sovraordinata; ciò avverrà in sede della procedura di adozione e/o approvazione del PRG-PS o in sede di atto specifico di adeguamento del PRG-PS stesso, a seconda della data di approvazione del PPR e con le modalità dallo stesso stabilite.

#### Art. 32     Apparati della disciplina paesaggistica di PRG

1. Gli apparati di cui si avvale la disciplina paesaggistica del PRG sono costituiti dall'elaborato GE.03 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, articolato in: GE.03.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*; GE.03.2 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
2. Nell'elaborato GE.03.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*, il paesaggio tifernate è descritto mediante l'individuazione dei "segni" naturali e antropici e delle reciproche relazioni che ne caratterizzano l'immagine, in riferimento alla consistenza e alla forma degli stessi, e attraverso la conseguente individuazione dei Paesaggi locali di cui ai successivi articoli. L'elaborato GE.03.1 costituisce il riferimento di base per l'applicazione dei criteri e degli indirizzi ai fini della definizione progettuale, alle diverse scale, delle previsioni e degli interventi ammessi in sede di PRG-PS, di PRG-PO, nonché in sede di PUA di attuazione degli Ambiti di Trasformazione del PRG-PO.
3. L'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* contiene:
  - a) la descrizione dei Paesaggi locali e gli obiettivi di qualità paesaggistica stabiliti per ogni Paesaggio locale; tali obiettivi declinano alla scala locale gli obiettivi di scala territoriale definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Perugia (PTCP) per le Unità di paesaggio;
  - b) la definizione dei criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico relativi alle trasformazioni e agli interventi rilevanti e significativi, previsti e ammessi dal PRG-PS, prevalentemente ricadenti al di fuori dello Spazio Urbano, riguardanti l'edificato esistente e/o la nuova edificazione, sia residenziale che per attività, e le relative aree di pertinenza, le infrastrutture a rete e i relativi impianti, il verde e gli elementi di arredo del territorio;
  - c) la definizione dei criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico, nonché le misure di mitigazione paesaggistica, per le previsioni urbanistiche rilevanti demandate al PRG-PO o inserite nella programmazione delle opere pubbliche, da assumere nella elaborazione dello stesso; indirizzi, criteri e misure sono riferiti a campi di attenzione paesaggistica individuati dal PRG-PS, quali riferimenti e temi specifici del paesaggio tifernate che devono guidare prioritariamente la



progettazione degli interventi ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi.

4. I contenuti dell'elaborato GE.03.2 costituiscono, unitamente alla classificazione degli interventi e alle modalità e procedure di contestualizzazione o inserimento paesaggistico degli stessi di cui al successivi Art. 33 e Art. 34, i riferimenti da assumere nella definizione progettuale e nella valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi dal punto di vista morfologico, architettonico, percettivo, della sistemazione delle aree di pertinenza, della mitigazione dell'impatto percettivo, della fruizione fisica e visiva del paesaggio.
5. I contenuti dell'elaborato GE.03 costituiscono un riferimento obbligatorio per la definizione dei contenuti paesaggistici di tutti gli interventi promossi dal PRG.

#### Art. 33 Classificazione paesaggistica degli interventi di PRG-PS e di PRG-PO

1. La classificazione degli interventi promossi dal PRG, in relazione alla rilevanza e significatività paesaggistica, è finalizzata a favorire una corrispondente qualificazione paesaggistica degli stessi, nonché a stabilire l'applicazione progressiva di procedure e modalità di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici dei medesimi interventi, ai fini del loro inserimento nel paesaggio locale di appartenenza.
2. Gli interventi rilevanti e significativi sono classificati dal PRG-PS secondo soglie di rilevanza stabilite in base alle caratteristiche morfologiche e/o dimensionali dell'intervento, nonché in base alla specifica caratterizzazione dei Paesaggi locali individuati dal PRG-PS nei quali le trasformazioni sono ammesse, così come specificato ai commi seguenti, ed al relativo grado di esposizione visiva, così come definito all'Art. 60, comma 4.
3. Sono interventi ordinari, in quanto non significativi sotto il profilo paesaggistico, gli interventi previsti e ammessi dal PRG-PS nelle componenti di tutti gli Spazi e Sistemi, non ricompresi fra quelli di cui ai successivi commi.
4. Sono interventi significativi e/o rilevanti sotto il profilo paesaggistico, i seguenti interventi previsti e ammessi dal PRG-PS in tutte le componenti dello Spazio rurale, nelle componenti del Sistema paesaggistico ambientale e/o del Sistema della mobilità ricomprese nello Spazio rurale, in specifiche componenti dello Spazio naturalistico, nonché nelle componenti dello Spazio urbano in continuità con lo Spazio rurale, riportati nella Tabella 1 in calce al presente comma.

<b>Art. 33 -Tabella 1 – ELENCO DEGLI INTERVENTI SIGNIFICATIVI E/O RILEVANTI OGGETTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA</b>
<b>a. Interventi diffusi connessi all'attività agricola (1)</b>
a.1-Interventi sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico: rimodellamento dei suoli e opere di sostegno e di consolidamento; opere di difesa idrogeologica; opere di regimazione dei corsi d'acqua; laghetti e invasi; laghetti per irrigazione; riconversione di cave; eliminazione di terrazzamenti e ciglionamenti
a.2-Interventi di NC di manufatti per la conduzione di vivai e serre
a.3-Interventi di apertura e modifica di percorsi per attività rurali
<b>b. Interventi diffusi connessi all'attività agricola ed altri usi (1)</b>
b.1-Interventi su Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio e su Aree attrezzate per ricettività all'aria aperta
b.2-Interventi su Attrezzature per attività ricreative, culturali e sportive all'aria aperta
b.2bis)-Interventi su impianti sportivi all'aria aperta
b.3-Interventi relativi agli impianti tecnologici
b.4-Interventi relativi alle infrastrutture aeree a rete
b.5-Installazione di impianti fotovoltaici integrati alle componenti architettoniche dei manufatti rurali; impianti fotovoltaici con moduli al suolo; impianti fotovoltaici con moduli al suolo disposti nelle aree di pertinenza degli edifici per fini di autoconsumo
b.6-Installazione di impianti microeolici su edifici, impianti microeolici
b.7-Installazione di impianti minieolici
b.8-installazione di impianti a biomassa, solida, liquida o gassosa esterni agli edifici e in edifici esistenti
<b>c. Interventi costruttivi (2)</b>
c.1-Interventi di RE1, RE2 RE/DR, DR, RU sull'edificato esistente sparso e Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi
c.2-Interventi di NC di edifici o complessi residenziali e relativi annessi
c.3-Interventi di NC, RE1, RE2, RE/DR, DR di manufatti o complessi produttivi agricoli e allevamenti
c.4-Interventi di RRC e RE1 sui Beni censiti nel patrimonio edilizio rurale ai sensi della LR 1/2015, art.89, comma 4 comprensivi di interventi sulle relative aree di pertinenza
c.5-Interventi di RE2 e NC per ampliamento anche a distanza sui Beni censiti nel patrimonio edilizio rurale ai sensi LR 1/2015, art.89, comma 4 comprensivi di interventi sulle relative aree di pertinenza
c.6-Interventi sui Nuclei storici e relative aree di pertinenza, ammessi ai sensi della DGR 852/2015, con esclusione di MO, MS e RRC
<b>d. Nuove infrastrutture per la mobilità e relative fasce di mitigazione (3)</b>
d.1-Nuove infrastrutture per la mobilità: strade per l'accessibilità ai centri urbani; svincoli e rotatorie; impianti meccanizzati per la mobilità alternativa, parcheggi, impianti distributori carburanti
d.2-Nuova viabilità di livello territoriale: strade extraurbane a 4 corsie; strade extraurbane a 2 corsie
<b>e. Interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica ai margini dello Spazio urbano ed in continuità con lo Spazio rurale e nei Centri e aggregati a carattere semiurbano</b>
e.1-Interventi di NC, di RE1, RE2, RE/DR, DR, RU di edifici residenziali ammessi nello Spazio urbano che saranno disciplinati dal PRG-PO, localizzati nell'insediato recente al margine degli insediamenti e in continuità con lo Spazio rurale
e.2-Interventi nei Centri e aggregati a carattere semiurbano che saranno disciplinati dal PRG-PO
e.3-Interventi di NC, RE, RE1, RE2, RE/DR, DR, RU di edifici produttivi e per servizi ammessi nello Spazio urbano che saranno disciplinati dal PRG-PO, localizzati nell'insediato recente al margine degli insediamenti e in continuità con lo Spazio rurale

#### Note

(1) Gli *Interventi diffusi connessi all'attività agricola* e gli *Interventi diffusi connessi all'attività agricola ed altri usi* corrispondono ai seguenti usi del suolo di cui all'Art. 14, ammessi nello Spazio rurale, secondo quanto previsto all'Art. 107;

a.1 - rimodellamento dei suoli e opere di sostegno, opere di difesa idrogeologica, opere di regimazione dei corsi d'acqua: S-Opere sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico; laghetti ed invasi e laghetti per irrigazione: II -Sistemazioni idriche, II1-laghetti;

a.2 – Interventi di NC di manufatti per la conduzione di vivai e serre: VI.-Attività vivaistica;

a.3 – Interventi di apertura e modifica di percorsi per attività rurali: IM-Rete mobilità, IM2-Percorsi carrabili con fondo naturale;

b.1 – Interventi su Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio e Aree attrezzate per ricettività all'aria aperta: RC-Attività ricreative, culturali e sportive;

b.2 – Interventi su Attrezzature per attività ricreative, culturali e sportive all'aria aperta: RC Attività ricreative, culturali e sportive;

b.3 - Interventi relativi agli Impianti tecnologici; b.4 – Interventi relativi alle infrastrutture aeree a rete: IR.1 Rete energia elettrica; IR.3 Telecomunicazioni;

b4 b5 - installazione di impianti fotovoltaici, b.5 - installazione di impianti microeolici, b.6 - installazione di impianti minieolici e b.7 - installazione di impianti a biomassa: IR.1 Energia elettrica-produzione da fonti alternative;

d1 - aree di servizio e distributori carburante: IM-Rete mobilità: IM6-Stazioni di rifornimento carburanti;

(2) Gli interventi costruttivi corrispondono a quelli disciplinati al Titolo IV, Sezione III Spazio rurale della LR 1/2015, secondo quanto previsto all'Art. 110, Art. 113, Art. 114, Art. 116, Art. 117 delle presenti NTA.

(3) Gli interventi relativi alle nuove infrastrutture per la mobilità e relative fasce di mitigazione corrispondono a quelli di cui all'Art. 80, **Art. 86**, Art. 87 delle presenti NTA.

5. La classificazione degli interventi significativi e/o rilevanti di cui alla Tabella 1, in riferimento alle soglie di rilevanza e, ai fini dell'applicazione delle procedure di cui all'Art. 34, è riportata nella seguente Tabella 2, attraverso l'associazione tra interventi e relative soglie di rilevanza e la contestuale definizione degli indicatori delle medesime soglie.

**Art. 33 - TABELLA 2 - CLASSIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI**

Interventi								Interventi significativi	Interventi rilevanti			
Interventi diffusi connessi all'attività agricola	a.1 *	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (7)			
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)					
			H (4)	S (5)	H	S	H**	S (6)				
		--	--	< 3m	<50mq	<+/-1,5m	< 0,10Ha					
		Interventi sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>								• (8)	• (8)
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)					
	H (4)		S (5)	H	S	H	S (6)					
	--	--	> 3m	>50mq	>+/-1,5m	>0,10Ha						
	a.2	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (7)			
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)					
H (4)			S (5)	H	S	H	S (6)					
--		--	<4,5m	<20mq	--	--						
Interventi sopra soglia		<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (8)			• (8)	
		Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)						
	H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)						
--	--	>4,5m	>20mq	--	--							
a.3	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (9)					
Interventi diffusi connessi all'attività agricola ed altri usi	b.1	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica								• (11)		
	b.2	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (10)				
	b.2bis	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (10)				
	b.3	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (10)				
	b.4	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (9)				
	b.5	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (7)			
Puntuale (1)			Lineare (2)		Areale (3)							
H (4)			S (5)	H	S	H	S (6)					
--		--	--	--	- potenza <20kWe; - in aree pert. edifici per autoconsumo, potenza <50kWe (11)							
Interventi sopra soglia		<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (8)			• (8)	
		Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)						
	H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)						
--	--	--	--	- potenza >20kWe; - in aree pert. edifici per autoconsumo, potenza >50kWe (11)								

Segue alla pagina successiva

**Art. 33-TABELLA 2 - CLASSIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI**

Interventi								Interventi significativi	Interventi rilevanti	
Interventi diffusi connessi all'attività agricola ed altri usi	b.6	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (7)	
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)			
			H (4)	S (5)	H	S	H (6*)	S (6)		
			--	--	--	--	Altezza al mozzo del rotore < 8m e potenza < 50kWe (11)			
	Interventi sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>							• (8)	
		Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)				
		H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)			
		--	--			Altezza al mozzo del rotore > 8m e potenza > 50kWe (11)				
	b.7	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica							• (11)	
	b.8	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (7)	
Puntuale (1)			Lineare (2)		Areale (3)					
H (4)			S (5)	H	S	H	S (6)			
--			--	--	--	-esterni agli edifici con potenza <50kWe, -in edifici esist con potenza <200kWe				
Interventi sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>							• (8)		
	Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)					
	H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)				
	--	--			-esterni agli edifici con potenza >50kWe, -in edifici esist con potenza >200kWe					
Interventi costruttivi	c.1	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (13)	
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)			
			H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)		
			<1m rispetto all'esist. o oltre 6,5m	<200mq rispetto alla S preesist	--	--	<6,5 m	<0,20 Ha		
	Interventi sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>							• (8)	
		Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)				
		H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)			
		>1m rispetto all'esist. o oltre 6,5m	>200mq rispetto alla S preesist	--	--	>6,5 m	>0,20 Ha			
	c.2	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (13)	
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)			
H (4)			S (5)	H	S	H	S (6)			
<4,5m			<100mq di S	--	--	<4,5 m	< 0,20Ha			
Interventi sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>							• (8)		
	Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)					
	H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)				
	>4,5m	>100mq di S			>4,5m	>0,20Ha				

Segue alla pagina successiva

**Art. 33-TABELLA 2 - CLASSIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI**

Interventi								Interventi significativi	Interventi rilevanti	
Interventi costruttivi	c.3	Interv. sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (13)	
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)			
			H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)		
			<4,5m (nuovi edifici); <1m rispetto all'esist oltre 4,5m; < 6,5 (impianti)	<250mq (nuovi edifici) <250mq di sedime rispetto a S preesist (edif esist)	--	--	<4,5 m	<0,20Ha		
	Interv sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (8)		
		Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)				
		H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)			
		>4,5m (nuovi edifici); > 1m rispetto all'esist oltre i 4,5 m; > 6,5 (impianti)	>250mq (nuovi edifici) >250mq di sedime rispetto a S preesist (edif esist)	--	--	>4,5 m	>0,20 Ha			
c.4	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (9)			
c.5	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica							• (11)		
c.6	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica						• (9)			
Nuove infrastrutture per la mobilità e relative fasce di mitigazione	d.1	Interventi sotto soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (7)	
			Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)			
			H (4)	S (5)	H	S	H	S (6)		
			< 1,5 m	<500 mq	< 2m	<500m (largh carreg < 6m)	--	--		
	Interventi sopra soglia	<b>Soglie di rilevanza paesaggistica</b>						• (8)		
		Puntuale (1)		Lineare (2)		Areale (3)				
H (4)		S (5)	H	S	H	S (6)				
> 1,5 m		>500 mq	> 2m	>500m (largh carreg > 6m)	--	--				
d.2	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica							• (11)		
Nuova costr, ristruttur edilizia e urban. ai margini Spazio urbano e in continuità Spazio rurale e nei Centri e aggregati semiurb	e.1	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica							• (11)	
	e.2	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica							• (11)	
	e.3	Interventi classificati indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica							• (11)	



## Note

\* La soglia di rilevanza si riferisce esclusivamente agli interventi: rimodellamento dei suoli ed opere di sostegno e di consolidamento; opere di difesa idrogeologica; opere di regimazione dei corsi d'acqua; riconversione di cave; eliminazione di terrazzamenti e ciglionamenti. I restanti interventi classificati in a.1) sono interventi significativi indipendentemente da stabilite soglie di rilevanza paesaggistica.

(1) L'intervento si considera *puntuale* quando le dimensioni planimetriche sono trascurabili rispetto alla misura dell'altezza ovvero quando la dimensione areale dell'intervento e della superficie da esso coinvolta è riconducibile ad un carattere puntuale rispetto alla scala d'area vasta; le dimensioni sono espresse in metri di altezza e mq di superficie coinvolta dall'intervento;

(2) L'intervento si considera *lineare* quando nella forma planimetrica dell'intervento una dimensione prevale sull'altra; le dimensioni sono espresse in metri di lunghezza (L) o mq di superficie coinvolta dall'intervento (S);

(3) L'intervento si considera *areale* quando le dimensioni planimetriche dell'intervento e della superficie da esso coinvolta è riconducibile ad un carattere areale se rapportata alla scala del territorio comunale; le dimensioni sono espresse in metri di altezza (H) e Ha di superficie coinvolta dall'intervento (S);

(4) H: altezza massima degli edifici e manufatti previsti; per gli interventi sulla morfologia del suolo, metri di altezza massima della variazione di quota (sia per lo scavo che per il rilevato), misurata sul piano di campagna considerato prima e dopo l'intervento;

(5) S: Sedime ed area di pertinenza degli edifici;

(6\*) Riferite alla H max degli sbancamenti e dei riporti di terra.

(6) S: ST dell'intervento;

(7) Anche al di sotto delle stabilite soglie di rilevanza;

(8) Qualora superino almeno una delle rispettive soglie dimensionali di rilevanza paesaggistica, indipendentemente dalla loro localizzazione;

(9) In quanto interventi diffusi che possono determinare effetti cumulativi degli impatti sul paesaggio, indipendentemente da stabilite soglie dimensionali di rilevanza paesaggistica;

(10) In quanto interventi puntuali che possono determinare impatti significativi sul paesaggio, indipendentemente da stabilite soglie dimensionali di rilevanza paesaggistica;

(11) In quanto interventi modificativi degli assetti paesaggistici consolidati, per caratteristiche proprie delle trasformazioni indotte, indipendentemente da soglie dimensionali di rilevanza paesaggistica;

(12) La soglia dimensionale è riferita alla potenza dell'impianto oltre la quale la procedura da seguire per l'istanza del titolo abilitativo è la Procedura Abilitativa Semplificata – PAS, secondo quanto previsto dal RR 7/2011 "Disciplina regionale per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, Allegato A procedure amministrative";

(13) In quanto interventi con impatto significativo anche al di sotto delle stabilite soglie di rilevanza paesaggistica, qualora ricadenti nei Paesaggi di versante e fondovalle stretto: PL5 e nei Paesaggi di versante: PL1, PL2, PL3, PL4, PL6, PL7 e/o nelle Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti di cui all'Art. 66.

6. Le previsioni urbanistiche di PRG-PS nello Spazio rurale (Zone agricole di possibile pianificazione operativa) e nello Spazio urbano la cui attuazione è demandata agli Ambiti di trasformazione del PRG-PO e i relativi PUA costituiscono sempre trasformazioni/interventi rilevanti ai fini dell'inserimento paesaggistico.
7. Nel caso in cui gli interventi rilevanti e significativi di cui alla Tabella 1, lettere a, b, c, siano ricompresi all'interno del Piano Aziendale, di cui all'Art. 27, detto Piano, per l'insieme complessivo degli interventi che prevede, costituisce Intervento rilevante ai fini della disciplina paesaggistica. In questo caso il Piano deve coordinare, integrare e qualificare, dal punto di vista paesaggistico, la progettazione del complesso degli interventi previsti in applicazione dei criteri e degli indirizzi progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti contenuti nell'elaborato GE.03.2, inclusi gli eventuali interventi relativi alla Rete ecologica locale ricompresi nelle aree oggetto di Piano aziendale. Il PA prevede interventi di qualificazione paesaggistica e di formazione di componenti della Rete ecologica del Sistema paesaggistico ambientale ricadenti nelle aree oggetto del Piano, per un valore non inferiore al 10% dell'intervento complessivo proposto dal medesimo PA.
8. Tutti gli interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di VIA ai sensi del DLgs. n.152/2006 e s.m.i. sono Interventi rilevanti in coerenza con le ammissibilità stabilite dal PPR e secondo le disposizioni dei vigenti regolamenti regionali volti alla tutela e valorizzazione paesaggistica.
9. Tutti gli interventi ricadenti nei Beni paesaggistici di cui all'Art.134 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. sono Interventi rilevanti, in coerenza con le ammissibilità stabilite dal PPR e secondo le disposizioni dei vigenti regolamenti regionali volti alla tutela e valorizzazione paesaggistica.
10. Nell'Elab. GE.03.2 sono contenute le Tabelle di riepilogo degli interventi classificati al comma 5 e i corrispondenti indirizzi progettuali:
  - Tabella A – Riepilogo degli interventi ammessi dal PRG-PS nello Spazio rurale e naturalistico e relativi indirizzi progettuali
  - Tabella B – Riepilogo degli interventi previsti dal PRG-PS e degli interventi disciplinati dal PRG-PO in tutti gli Spazi e Sistemi e relativi indirizzi progettuali.

Art. 34      Modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi

1. Al diverso grado di significatività e rilevanza degli interventi, corrispondono differenti procedure di predisposizione e presentazione dei progetti degli interventi stessi, per il rilascio del relativo titolo abilitativo, ai fini della verifica di inserimento paesaggistico di cui all'Art. 35. Le citate modalità e procedure, secondo quanto illustrato nella Parte I dell'Elab. GE.03.2, si applicano progressivamente agli interventi secondo quanto stabilito ai successivi commi.
2. Gli interventi previsti dal PRG-PS e dal PRG-PO e classificati *Interventi ordinari* di cui all'Art. 33 comma 3, con esclusione di quelli ricadenti nella MO, nella MS salvo se relativa alle opere esterne, e nel RRC salvo se relativo ai beni censiti di cui all'Art.89, comma 4 della LR 1/2015, devono essere definiti in riferimento alla contestualizzazione nel Paesaggio locale nel quale ricadono, ovvero devono contribuire al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale contenuti nella Parte II dell'elaborato GE.03.2. Detto riferimento va esplicitato mediante specifica *Integrazione della relazione tecnica* di progetto, prevista per il rilascio del relativo titolo abilitativo, ovvero in sede di comunicazione inizio attività.
3. Nel caso degli interventi classificati come *Interventi significativi*, di cui al precedente Art. 33, Tabella 2, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento alla *contestualizzazione motivata* nel Paesaggio locale in cui ricadono. Detto riferimento va esplicitato mediante specifica *Integrazione di contestualizzazione motivata* ai contenuti degli elaborati e documenti progettuali previsti, per il rilascio del relativo titolo abilitativo o in sede di comunicazione inizio attività, attraverso la puntuale rispondenza e applicazione dei criteri e delle attenzioni contenuti nella Parte III dell'elaborato GE.03.2. Detta Integrazione riguarda: la individuazione del Paesaggio locale di appartenenza; la individuazione dei "segni" del paesaggio con i quali i segni delle trasformazioni entrano in relazione; la motivazione delle

scelte progettuali finalizzate al perseguimento di uno o più obiettivi di Paesaggio e la esplicitazione delle relazioni percettive ed ambientali della trasformazioni con il contesto.

4. Nel caso degli *Interventi rilevanti*, di cui alla Tabella 2 e ai commi 6, 7, 8, 9 dell'Art. 33, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento all'*Inserimento paesaggistico* nel Paesaggio locale in cui ricade. I contenuti di detto inserimento paesaggistico costituiscono la *Scheda di inserimento paesaggistico* dell'intervento in applicazione dei criteri e delle attenzioni forniti dall'elaborato GE.03.2. La Scheda di inserimento paesaggistico, da predisporre secondo le indicazioni riportate nell'elaborato GE.03.2 e da allegare agli elaborati e documenti progettuali previsti, riguarda: oltre ai contenuti di cui al precedente comma 3, la simulazione degli effetti sul paesaggio dell'intervento progettato.
5. Per i PUA di attuazione degli Ambiti di trasformazione che saranno individuati dal PRG-PO, classificati come rilevanti al precedente Art. 33, comma 6, il PRG-PO definisce, in coerenza con le modalità di cui al presente articolo, le relative procedure di predisposizione e presentazione dei PUA e dei progetti degli interventi ai fini della verifica di inserimento paesaggistico di cui all'Art. 35. Il progetto di PUA e degli interventi, attraverso specifici contenuti della relazione tecnica e opportuni elaborati grafici, così come sarà definito dal PRG-PO, dovrà in ogni caso dimostrare l'assunzione di criteri progettuali finalizzati all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni anche in riferimento ai contenuti dell'elaborato G.03, nonché in base a specifici indirizzi di inserimento paesaggistico eventualmente definiti dallo stesso PRG-PO ai sensi dell'Art. 36.
6. Qualora gli interventi richiedano, sulla base di disposizioni legislative nazionali o regionali e di norme locali, l'attivazione di strumenti preventivi di valutazione e compatibilità ambientale (Valutazione di incidenza ambientale di cui al DPR 357/97 e s.m.i., Valutazione di Impatto Ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006, ecc.), e/o paesaggistica (Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/2005), i contenuti relativi alla *Contestualizzazione*, alla *Contestualizzazione motivata* o alla *Scheda di inserimento paesaggistico*, saranno esplicitamente inseriti e integrati all'interno della documentazione prevista per la predisposizione dei citati strumenti preventivi.

#### Art. 35 Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi

1. La verifica e valutazione da parte della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio (CQAP) della definizione progettuale della contestualizzazione o dell'inserimento paesaggistico degli interventi è finalizzata a stimare il livello di integrazione dell'intervento nel Paesaggio locale di appartenenza almeno in termini di:
  - puntuale rispondenza del progetto ai criteri, agli indirizzi e alle attenzioni di cui all'Elab. GE.03;
  - contributo al perseguimento degli obiettivi paesaggistici di Paesaggio locale;
  - miglioramento della percezione visiva del paesaggio;
  - riduzione e/o eliminazione di eventuali impatti e/o detrattori del paesaggio.
2. Le attività di verifica e valutazione della definizione e qualificazione paesaggistica dei progetti, in riferimento ai criteri, indirizzi e attenzioni previsti dal Piano, si basano sui contenuti dell'elaborato GE.03-*Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*.
3. I criteri da assumere per la verifica e valutazione della definizione progettuale della contestualizzazione e dell'inserimento paesaggistico degli interventi, sono riportati nell'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*. Tali criteri possono essere specificati ed integrati con provvedimento Dirigenziale, anche sulla base di specifici indirizzi forniti dalla CQAP.

#### Art. 36 Indirizzi per la disciplina paesaggistica di PRG-PO e relativi elaborati

1. Il PRG-PO, in base agli Obiettivi di qualità paesaggistica per i Paesaggi locali, ai campi di attenzione paesaggistica, e ai criteri, indirizzi e misure di mitigazione paesaggistica, contenuti nella Parte II dell'elaborato GE.03.2, di cui all'Art. 32, comma 4, specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi significativi e rilevanti ammessi e previsti dallo stesso

PRG-PO nelle componenti dello Spazio urbano e del Sistema della mobilità e Sistema delle dotazioni nelle quali tali interventi ricadono.

2. Per la realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione, a corredo delle regole prescrittive, il PRG-PO fornisce ai PUA, sulla base di quanto prescritto al precedente comma 1, gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali che, alla scala della pianificazione attuativa, concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica. I criteri da assumere in sede di PRG-PO per la definizione degli indirizzi sono:
  - a) criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, ecc.;
  - b) criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali limitrofi consolidati;
  - c) criteri di "raccordo" con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione e continuità; ciò in particolare attraverso la sistemazione a verde delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici.

### *Capo 9° Promozione della sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti*

#### Art. 37 Norme e criteri per la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti

1. Il Piano, al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, favorendo l'applicazione di norme e criteri da porre in essere nella progettazione di dette componenti secondo quanto stabilito dalla LR 1/2015.
2. Il PRG-PS persegue nelle previsioni di nuovi insediamenti l'uso sostenibile del territorio adottando i seguenti criteri: contiguità con ambiti già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di attuazione; collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili; predisposizione nelle strutture e negli spazi pubblici o aperti al pubblico, di livelli di sicurezza adeguati ai bisogni delle diverse fasce di età e dei diversamente abili; attrezzamento ecologico-ambientale delle nuove aree produttive, industriali e artigianali; presenza di impianti di trattamento dei reflui e di gestione dei rifiuti, nonché di adeguato approvvigionamento idrico ed energetico.
3. Il PRG-PS persegue la sostenibilità ambientale degli edifici demandando al PRG-PO la definizione degli indirizzi da assumere nella progettazione degli interventi edilizi e dei PUA di attuazione degli Ambiti di trasformazione-AT secondo i seguenti criteri di cui agli Artt. 32, 33, 34, 35 del RR 2/2015: adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana, mantenimento e ripristino della permeabilità dei suoli, risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso, utilizzo di materiali naturali ed ecologici con particolare riferimento a quelli provenienti da produzioni locali. Per l'installazione degli impianti finalizzati al risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, valgono i criteri di cui all'Elab. GE.03.2 relativi agli impianti fotovoltaici, microeolici e minieolici.
4. Il Piano favorisce l'adozione della certificazione di sostenibilità ambientale per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonché per quelli di adeguamento delle strutture esistenti non rientranti nelle citate categorie di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come stabilito dalla LR 1/2015; detta certificazione si ottiene attraverso la determinazione delle prestazioni ambientali dei singoli edifici in riferimento ai requisiti specifici di cui all'Art.162, comma 2 della LR 1/2015.

## Capo 10° *Promozione di interventi per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana*

### Art. 38 Finalità

1. Il PRG-PS, ai sensi dell'Art.21, comma 2, lett.d) della LR 1/2015 e secondo le indicazioni delle "Linee Guida per la definizione della Struttura urbana minima (Sum) nel PRG" contenute nella DGR n.164 dell'8 febbraio 2010, individua gli elementi insediativi, funzionali ed infrastrutturali esistenti e di progetto che nel loro insieme costituiscono la Sum di cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi sismici allo scopo di ridurre la vulnerabilità sismica urbana.
2. Il PRG-PS ha come finalità l'incremento della funzionalità della Sum attraverso una serie di azioni ed interventi volti a ridurre la criticità dei singoli elementi costituenti la Sum stessa e a migliorarne il comportamento complessivo in caso di evento sismico.

### Art. 39 Mitigazione della vulnerabilità sismica urbana: Struttura urbana minima

1. I contenuti del PRG-PS utili per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana sono raccolti nell'Elaborato gestionale GE.04-*Guida per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e territoriale* che comprende gli elaborati GE.04.1 e GE.04.2, di cui ai commi successivi.
2. Il PRG-PS individua:
  - a) nell'Elab. GE.04.1-*Carta della Sum*, gli elementi strategici che costituiscono la Sum, esistente e ad esito dell'attuazione delle previsioni del PRG-PS (Sum di progetto);
  - b) nell'Elab. G.04.2-*Azioni e modalità per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto*, i criteri per l'attuazione delle azioni e degli interventi sugli elementi individuati nell'Elab. GE.04.1.
3. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui all'Art. 38, il PRG-PS nell'Elab. GE.04:
  - a) fornisce indirizzi per gli interventi per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana;
  - b) indica le priorità degli interventi previsti dal PRG stesso in ordine alla loro strategicità all'interno della Sum;
  - c) indica le modalità perché le trasformazioni da esso previste vengano attuate in modo da contribuire alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana.
4. L'Elab. GE.04, di cui al comma 1, contiene direttive per le componenti disciplinate dal PRG-PS e indirizzi e modalità per le trasformazioni relative alle componenti rinviate dal PRG-PS al PRG-PO. Ai fini della realizzazione degli interventi per la Sum, il PRG-PO nella specifica disciplina delle Componenti stabilisce, ai sensi dell'Art.21, comma 2, lett.d) della LR 1/2015, eventuali meccanismi premiali e incentivanti gli interventi e le relative quantità all'interno delle modalità di perequazione di cui all'Art. 28.
5. La programmazione degli interventi per la Sum, con riferimento alle relative premialità di cui al comma 4, è comunque stabilita dal PRG-PO in coerenza con le previsioni dallo stesso disciplinate e con la programmazione e progettazione delle opere pubbliche così come definite dall'Amministrazione Comunale.

## Capo 11° *Riferimenti per la gestione*

### Art. 40 Corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale, le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e le situazioni insediative del RR 2/2015

1. In riferimento alle Zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 ed alle situazioni insediative di cui al Titolo II Capo I Sezione IV del RR 2/2015, ai fini di una migliore gestione del Piano, per le componenti dello Spazio urbano, dello Spazio rurale, dello Spazio naturalistico e dei Sistemi che costituiscono zonizzazione urbanistica, si assumono le seguenti corrispondenze:
  - Sistema paesaggistico-ambientale: le componenti che articolano tale sistema non hanno una corrispondenza diretta con le zone del DM 1444/68 o con le situazioni



del RR 2/2015; esse assumono, anche per parti, le classificazioni di zona omogenea o situazione insediativa delle componenti dello Spazio rurale o dello Spazio urbano in cui ricadono o che esse ricomprendono; in particolare le Terme di Fontecchio, le Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio, le Aree attrezzate per la ricettività all'aria aperta corrispondono alla zona territoriale omogenea F del DM 1444/68;

- Sistema della mobilità: zona territoriale omogenea F del DM 1444/68;
- Sistema delle Dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche - Zona territoriale omogenea F; insediamenti per attrezzature e servizi di cui all'Art. 91 del RR 2/2015;
- Aree agricole - zona territoriale omogenea E del DM 1444/68;
- Aree di particolare interesse agricolo- zona territoriale omogenea E del DM 1444/68;
- Aree di particolare interesse agricolo di compensazione- zona territoriale omogenea E del DM 1444/68;
- Oliveti - zona territoriale omogenea E del DM 1444/68;
- Aree agricole periurbane- zona territoriale omogenea E del DM 1444/68;
- Forme insediative concentrate: Nuclei storici; Edifici sparsi di interesse storico, architettonico e culturale censiti; Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico – zona territoriale omogenea A del DM 1444/68; situazione insediativa di cui all'Art.93 del RR 2/2015;
- Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti; Aree che possono concorrere alla pianificazione - zona territoriale omogenea E del DM 1444/68 nel PRG-PS; le porzioni di queste oggetto della disciplina di PRG-PO possono corrispondere a zone territoriali omogenee C, D, F, E del DM 1444/68 ed alle situazioni insediative di cui agli Artt. 91, 94, 95, 96 del RR 2/2015;
- Centri e aggregati a carattere semiurbano - zone territoriali omogenee B, C, D, F ed E del DM 1444/68; situazioni insediative di cui all'artt.91, 94, 95 del RR 2/2015;
- Città storica: Centro storico del Capoluogo e Tessuti storici dei Centri minori - zone territoriali omogenee A ed F del DM 1444/68; situazione insediativa di cui all'Art. 92 del RR 2/2015;
- Città consolidata o in via di consolidamento - zone territoriali omogenee B, C, D, F del DM 1444/68; situazioni insediative di cui agli Artt. 91, 94, 95, 96, 97 del RR 2/2015;
- Aree a disciplina progressa - zone territoriali omogenee, B, C, D, F del DM 1444/68; situazioni insediative di cui agli artt.91, 94, 95, 96, 97 del DM 2/2015.

#### Art. 41 Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il calcolo della *Superficie utile coperta*-SUC di edifici esistenti è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.
2. Ai fini della determinazione della Superficie utile coperta SUC di un edificio residenziale esistente, sia nello Spazio urbano che nello Spazio rurale, si applica l'Art.17 del RR 2/2015.
3. La SUC di un edificio esistente, non destinato alla residenza, è calcolata in base alle reali superfici calpestabili dell'edificio, comprese le murature interne e perimetrali, indipendentemente dall'altezza del fabbricato.
4. Per la definizione della SUC di un lotto con disciplina particolareggiata progressa a cui è stata assegnata una volumetria, il coefficiente di conversione da applicare è pari a ml. 3,00.
5. Il coefficiente di conversione volumetrica, stabilito all'Art. 139 del RR 2/2015 pari a ml 3,00, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Superficie utile coperta (SUC) complessiva, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e statali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.



#### Art. 42 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite all'Art.3 comma 1 del RR 2/2015.
2. Nel caso di interventi ad attuazione indiretta, le quantità di parcheggi pubblici, di spazi di sosta e di verde attrezzato per abitante convenzionale insediabile sono definite in quantità percentuale rispetto alla ST di Comparto nelle Schede di Ambito o Comparto, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le opere esterne al Comparto strettamente necessarie alla sua attuazione, nonché le opere funzionali al completamento degli spazi verdi attrezzati, cioè non riconducibili per funzione e dimensione ad opere di urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal soggetto attuatore, su aree da cedere gratuitamente al Comune, o di proprietà del Comune stesso.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'Art.4 comma 1 del RR 2/2015.
5. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal progetto delle opere, in coerenza con gli standard minimi previsti dal RR 2/2015.

#### Art. 43 Variazione di destinazione d'uso degli edifici

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile, ai sensi dell'Art.155 della LR 1/2015, è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova.
2. Per gli edifici esistenti alla data del 15 marzo 1985 (condono edilizio) l'accertamento della destinazione di cui al comma 1 ne convalida l'uso, fermo restando eventuali obblighi di adeguamento alla normative di sicurezza degli impianti necessari e funzionali all'edificio.
3. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è definito all'Art.155, comma 3 della LR 1/2015.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, in conformità con la disciplina urbanistica vigente, è comunque subordinato all'adeguamento degli standard pubblici e privati connessi alla nuova destinazione, in conformità agli Artt. 85, 86, 87 del RR 2/2015.
5. Il ricorso alla monetizzazione ai fini del soddisfacimento degli standard è consentito nei casi stabiliti ai sensi dell'Art. 88, comma 4, lett.a) del RR 2/2015.
6. Ai sensi dell'Art.155, comma 6 della LR 1/2015 non costituisce mutamento della destinazione d'uso ed è attuabile liberamente, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare e comunque fino al 50% della superficie utile e comunque fino ad un massimo di mq 50, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli staccati dall'edificio adibito ad abitazione; tale cambio è comunque subordinato al reperimento degli standard ai sensi di legge.

#### Art. 44 Prestazioni ambientali degli interventi edilizi ed urbanistici

1. Le prestazioni richieste dal PRG-PS, anche per la promozione della sostenibilità ambientale di cui all'Art. 37, in sede di Piano attuativo o di titolo abilitativo ai fini di assicurare agli interventi urbanistici ed edilizi una maggiore qualità ambientale ed urbana, hanno ad oggetto aspetti ecologici e aspetti morfologico-funzionali alla scala del progetto urbanistico e del progetto edilizio.
2. Le prestazioni relative agli interventi urbanistici sono le seguenti:

- a) assetto planivolumetrico attento a: orientamento corretto degli edifici in relazione alla ventilazione, all'esposizione solare, anche con riferimento all'utilizzazione della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la formazione del microclima (progetto bioclimatico); percorsi interni e spazi della sosta con l'utilizzo di materiali drenanti ed ecologici nelle pavimentazioni stradali, con particolare attenzione alla mobilità pedonale e ciclabile (progetto della percorrenza interna e della sosta); recupero e/o trattamento innovativo delle acque attraverso la previsione di reti duali e di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue, contenimento della riduzione della permeabilità complessiva dei suoli oggetto di trasformazione (progetto per l'uso sostenibile delle acque); autoproduzione di energia sia per i consumi privati sia per i consumi pubblici legati alla illuminazione pubblica;
  - b) sistemazione a fini ecologici degli spazi pubblici compresi i parcheggi, le aree attrezzate per la pratica dello sport, ecc, privilegiando ove possibile la realizzazione di interventi di inverdimento preventivo;
  - c) sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici privati e pubblici, configurando assetti formali coerenti con i caratteri delle sedi di impianto e nel rispetto delle caratteristiche e delle potenzialità di accrescimento delle specie vegetali impiegate.
3. Le prestazioni relative agli interventi edilizi sono le seguenti:
- a) orientamento ed esposizione degli ambienti in relazione al fabbisogno di soleggiamento e illuminazione naturale; facilitazione della ventilazione naturale degli edifici e delle relative unità immobiliari, assicurando, in particolare negli edifici residenziali, il doppio affaccio;
  - b) disposizione e dimensionamento delle superfici vetrate tenendo conto dell'orientamento delle pareti con eventuale uso di schermature naturali e/o artificiali ad oggetto orizzontale per la protezione dalla radiazione solare;
  - c) installazione sulle coperture o sulle pareti degli edifici, con idonee soluzioni tecnologiche integrate con i caratteri architettonici dell'edificio, di pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario da posizionare all'interno degli edifici, e/o di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
  - d) riduzione del consumo di energia attraverso opportuni interventi sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti;
  - e) riduzione del consumo di acqua e utilizzo delle acque meteoriche comprese quelle provenienti dalle coperture degli edifici, raccolte in cisterne interrato nel lotto di pertinenza, da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale e per gli scarichi dei WC;
  - f) utilizzo di materiali ecocompatibili al fine di migliorare il benessere abitativo, scelti in base alle loro caratteristiche biologiche ed ecologiche, privilegiando materiali naturali e non di sintesi petrolchimica, di produzione locale o tradizionali;
  - g) contenuta riduzione della permeabilità dei suoli a seguito di adeguati accorgimenti progettuali in relazione ai volumi interrati ed agli spazi esterni ed impiego di pavimentazioni e coperture del suolo permeabili;
  - h) adozione di assetti del verde di nuova realizzazione a seguito di specifica progettazione al fine di valorizzarne le funzioni bioclimatiche, paesaggistiche ed ecosistemiche;
  - i) dotazione di strutture atte a consentire ed agevolare la raccolta differenziata spinta dei rifiuti urbani.
4. Il soddisfacimento delle prestazioni di cui ai commi 2 e 3, non già previsto da leggi vigenti, è eventualmente incentivato attraverso il riconoscimento di premialità di cui all'Art. 28, comma 10, lett. c).

5. Il PRG-PO nella definizione della disciplina urbanistica degli interventi in attuazione diretta e indiretta può ulteriormente specificare e dettagliare le prestazioni di cui al presente articolo.

#### Art. 45 Registro degli asservimenti dei suoli

1. L'Amministrazione Comunale provvede a registrare su una specifica serie di Fogli catastali dell'intero territorio comunale a ciò destinata, chiamata *Registro degli asservimenti*, le Superfici asservite SA relative a ciascun Permesso di costruire o titolo abilitativo rilasciato per interventi di Nuova costruzione-NC in attuazione del Piano, sia nello Spazio urbano che nello Spazio rurale.
2. Non è ammesso asservire aree di altra componente di Spazio e/o Sistema o aree non contigue. Per queste ultime si intendono escluse le zone ricomprese nello Spazio rurale per quanto espressamente specificato all'Art.91, comma 14 della LR 1/2015.
3. Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiari nelle quali esse ricadono e sono di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di utilizzazione fondiaria, la quantità risultante corrisponde alla SUC dell'edificio; è ammesso successivamente il frazionamento delle aree asservite che hanno concorso a determinare la SUC edificata, a condizione che nel *Registro degli asservimenti* sia precisato che le aree così frazionate non concorrono alla formazione di nuova capacità edificatoria.
4. Nel Registro degli asservimenti sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie originariamente assegnate qualora le stesse siano utilizzate a distanza.

#### Art. 46 Registro delle quantità edificatorie

1. Il Comune, ai sensi della LR 1/2015, conserva ed aggiorna un *Registro* in cui sono annotate le quantità edificatorie generate da operazioni di trasformazione urbanistica e derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale perequato e degli eventuali incrementi per compensazioni e/o premialità, nonché nel quale è tenuta traccia degli eventuali trasferimenti fino alle aree nelle quali avviene il loro effettivo utilizzo, ovvero l'eventuale determinarsi di quantità edificatorie ancora da trasferire in aree di effettivo utilizzo. Nel *Registro* sono annotate anche le quantità edificatorie attribuite alla Pubblica Amministrazione in ciascun Comparto, il loro utilizzo diretto per ERP, ERS, ecc, il loro eventuale utilizzo per compensazioni a terzi o per accoglienza di trasferimenti, ovvero il loro eventuale non utilizzo, parziale o totale. I contenuti minimi del Registro sono quelli fissati all'Art.44 della LR 1/2015.

#### Art. 47 Disposizioni transitorie di salvaguardia

1. Prima dell'adozione del PRG-PO per le componenti non direttamente disciplinate dal PRG-PS, fatto salvo quanto stabilito al comma successivo, si applica la disciplina urbanistica previgente, purché ci sia corrispondenza, in termini di appartenenza alla medesima zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68 e alle situazioni insediative di cui al RR 2/2015, tra destinazione del PRG previgente e componente di Spazio e di Sistema così come classificata dal PRG-PS all'Art. 7 e all'Art. 40.
2. Fino all'adozione del PRG-PO per le seguenti componenti sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS e RRC sugli edifici esistenti:
  - a) Aree con priorità di rigenerazione;
  - b) Aree a disciplina generale pregressa non attuata.
3. Non sono soggetti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
  - a) gli strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti alla data di adozione del presente PRG-PS;
  - b) le opere già autorizzate e non ancora eseguite o in corso di esecuzione alla data di adozione del presente PRG-PS, sempreché l'inizio dei lavori avvenga o sia avvenuto nei termini di validità del titolo abilitativo rilasciato.

Art. 48      Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche e modalità applicative

1. I dati numerici forniti dal PRG (ad es. fogli normativi delle Schede d'Ambito/Comparto) in ordine alle superfici, sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati di Piano; in sede di piano urbanistico attuativo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare detti dati, documentando la consistenza dei terreni con i riferimenti catastali.
2. Per l'edificato esistente e la relativa superficie utile complessiva, si dovrà fare riferimento alla cartografia di base del PRG o alla consistenza catastale alla data dell'adozione del PRG, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici attuativi risultanti agli atti.
3. L'adeguamento a seguito di modificazioni intervenute nel tempo dei riferimenti normativi relativi a tempi, regolamenti, decreti ed atti legislativi contenuti nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione può essere effettuato mediante determinazione dirigenziale, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS.
4. Gli edifici che alla data di adozione del PRG risultano legittimi o legittimati ed eventualmente non riportati sulla cartografia di base, sono sottoposti agli interventi ammessi nella componente nella quale ricadono. Nell'applicazione del PRG, ove venissero riscontrate discordanze tra le cartografie adottate, quelle risultanti dall'esame delle osservazioni e controdeduzioni deliberate e le cartografie del PRG approvate, per erronea classificazione e/o perimetrazione delle aree, anche dovuta a diversa situazione dei luoghi non riscontrabile in sede di pianificazione, le valutazioni per certificazioni urbanistiche o per istruttorie a fini edilizi dovranno accertare e attestare il "mero errore materiale", facendo prevalere le corrette classificazioni rispondenti ai relativi atti di Consiglio Comunale e/o all'accertato stato dei luoghi. Tale accertamento non costituisce variante al PRG-PS e al PRG-PO. A seguito di tale accertamento mediante determinazione dirigenziale verranno apportate le relative correzioni dell'errore materiale.
5. La viabilità minore esistente eventualmente ricompresa in Componenti dello Spazio rurale o dello Spazio urbano e non graficamente individuata e/o rappresentata, rimane elemento di viabilità, con l'applicazione dei limiti e vincoli ad essa relativi, fino all'eventuale emanazione di specifici atti amministrativi di soppressione.

## PARTE SECONDA DISPOSIZIONI PER IL PRG-PS

### TITOLO II SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

#### *Capo 1° Finalità e Componenti*

##### Art. 49 Finalità

1. La individuazione e la disciplina del Sistema paesaggistico-ambientale hanno come finalità quella di favorire lo sviluppo del territorio comunale attraverso l'introduzione di regole di comportamento volte ad assicurare, accanto al buon funzionamento dei cicli biologici della natura, la capacità del territorio di esprimere identità e significati mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali ed antropiche esistenti, ovvero ad utilizzare a fini urbanistici le risorse naturali con ritmi che non ne pregiudichino la riproducibilità nel tempo.
2. Il paesaggio, inteso come risultato formale dell'interazione nel tempo di elementi naturali ed antropici, costituisce risorsa strategica per lo sviluppo del territorio tifernate. Il PRG promuove l'attenzione al paesaggio ed all'ambiente, alla loro conservazione ed al loro arricchimento nel tempo, attraverso la specifica disciplina dei paesaggi locali di cui al successivo Capo 4° **del presente Titolo**, la quale stabilisce azioni e comportamenti volti ad assicurare, anche attraverso la sua consapevole percezione, equilibrio tra aspetti paesaggistico-ambientali ed aspetti economici.

##### Art. 50 Articolazione delle Componenti

1. Il *Sistema paesaggistico-ambientale* e la relativa disciplina sono articolati nelle seguenti famiglie di componenti, individuate nell'Elab. PS.02.1-*Carta della disciplina strutturale del territorio: Rete ecologica locale, Aree sensibili sotto il profilo geologico, idrogeologico e idraulico, Paesaggio*.
2. Qualora componenti del Sistema paesaggistico-ambientale costituiscano ovvero appartengano, in tutto o in parte, a componenti di altro Sistema o dello Spazio rurale, naturalistico o urbano, a dette componenti o parti di componente si applicano congiuntamente le regole derivanti da ambedue le appartenenze; in caso di contrasto prevale la disciplina di componente più restrittiva, senza peraltro che vengano annullati gli eventuali diritti edificatori attribuiti dalla disciplina di altro Sistema, dello Spazio naturalistico, rurale o urbano.

#### *Capo 2° Rete ecologica locale*

##### Art. 51 Definizione e disciplina della Rete ecologica locale

1. Si definisce *Rete Ecologica Locale* (REL) il sistema interconnesso delle componenti di alto valore naturalistico del territorio, composta da nodi (aree) e connessioni (corridoi). Il PRG-PS assume la Rete Ecologica Locale, individuata in forma sintetica nell'Ela.PS.02.1, come trama strutturante il territorio al fine di orientare "ecosistemicamente" le scelte di pianificazione; essa è finalizzata a mantenere la continuità strutturale e funzionale delle aree naturali, attraverso l'integrazione e il rafforzamento di dette componenti, ed a ripristinarne la continuità ove compromessa dall'intervento antropico. La Rete ecologica locale è da ritenersi una articolazione operativa della rete ecologica multifunzionale a scala regionale creata per integrare gli aspetti dell'assetto ecosistemico nei processi delle trasformazioni dei suoli e nelle attività di gestione del territorio umbro (RERU).
2. Il PRG-PS, al fine di definire la REL, considera prioritariamente i seguenti elementi:

- i corsi d'acqua principali del territorio comunale e la relativa vegetazione ripariale (Fiume Tevere e principali affluenti);
  - i corsi d'acqua secondari e la relativa vegetazione ripariale;
  - le aree boscate;
  - le aree naturali protette;
  - le praterie e i pascoli;
  - le aree di particolare interesse agricolo;
  - i frammenti di naturalità dispersi nel territorio rurale.
3. Il PRG-PS promuove un insieme di pratiche innovative sul tema della REL, e sulle relazioni tra i differenti elementi biologici e paesaggistici che la costituiscono per il perseguimento delle seguenti finalità:
- conservazione degli habitat riconosciuti di elevato valore e/o di potenzialità ecosistemica;
  - miglioramento della connettività ecologica attraverso la conservazione dei corridoi primari e il potenziamento di quelli secondari;
  - salvaguardia dei corpi idrici e delle aree di pertinenza (bacini, microbacini, aree contigue) e delle zone umide dalla frammentazione della loro naturale connettività e dal peggioramento fisico, chimico e biologico della qualità delle loro acque;
  - adeguamento e realizzazione di infrastrutture lineari della mobilità e delle reti tecnologiche secondo modalità che garantiscano la continuità delle aree e dei corridoi;
  - conservazione e potenziamento della funzionalità ecologica delle aree agricole;
  - miglioramento e integrazione degli elementi naturalistici all'interno degli insediamenti urbani;
  - caratterizzazione della REL come infrastruttura verde di fruizione ambientale e paesaggistica del territorio.
4. Il PRG-PS promuove la costruzione del progetto di REL attraverso la diffusione di una cultura e sensibilizzazione ambientale negli attori della comunità locale, che possa permettere, per mezzo della ordinaria attuazione delle proprie previsioni, la realizzazione degli interventi per il rafforzamento e l'integrazione della REL, contestualmente a quella degli interventi ammessi dalla disciplina di componente di Spazio o Sistema nella quale ricadono le componenti della REL stessa secondo quanto stabilito ai successivi commi.
5. Qualora si proceda ad interventi ammessi in una componente dello Spazio rurale, secondo la disciplina per questo stabilita, ed in essa ricada una componente della REL, il soggetto attuatore è tenuto alla progettazione e realizzazione contestuale degli interventi relativi alla componente di Spazio rurale e a quelli riguardanti la componente della REL, anche mediante provvidenze provenienti dalla programmazione dello sviluppo rurale di matrice regionale e/o comunitaria.
6. Il PRG-PO verifica l'effettiva esistenza e specifica l'individuazione delle componenti Primarie e Secondarie presenti nello Spazio urbano, per le quali eventualmente specifica la disciplina di cui ai successivi articoli del presente Capo. Inoltre il PRG-PO, in conformità con le presenti norme, specifica e disciplina la formazione delle Componenti di integrazione della REL ricadenti nello Spazio urbano. Nel caso di interventi ad attuazione diretta condizionata e ad attuazione indiretta, la progettazione e realizzazione delle componenti della REL costituiscono parte integrante degli impegni da assumere da parte dei soggetti attuatori le previsioni dello stesso PRG-PO.
7. In coerenza con quanto stabilito al TITOLO I Capo 9° e all'Art. 44 della Parte Prima delle presenti norme, nella progettazione e realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e per attività devono essere previste adeguate sistemazioni a verde che assicurino la continuità della REL in contesto urbano e la qualificazione paesaggistica degli stessi insediamenti, secondo quanto sarà disciplinato dal PRG-PO.



Art. 52 Articolazione delle Componenti della Rete ecologica locale

1. Il PRG-PS, nell'elab. PS.02.1 individua le aree e gli elementi costituenti la Rete Ecologica Locale articolata nelle seguenti tipologie di Componenti, analiticamente rappresentate nell'Elab.GE.02.2 *Rete ecologica locale*:
  - a) Componenti primarie;
  - b) Componenti secondarie;
  - c) Componenti di integrazione della rete ecologica.
2. Le *Componenti primarie* di cui al punto a) del comma 1, costituiscono l'ossatura della rete ecologica; esse sono articolate in:
  - Corridoio ecologico primario-Fiume Tevere e relativa fascia di protezione;
  - Aree boscate continue con estensione > 100.000 mq.
  - Le *Componenti secondarie* di cui al punto b) del comma 1, sono aree naturalistiche con funzione di completamento della matrice primaria; esse sono articolate in:
    - Corridoi ecologici secondari-corsi d'acqua secondari e relative fasce di protezione;
    - Aree boscate continue con estensione < 100.000 mq;
    - Praterie e pascoli.
3. Le *Componenti di integrazione della Rete ecologica* di cui al punto c) del comma 1, sono aree limitrofe alle matrici primarie e secondarie; esse sono articolate in:
  - Agroecosistemi del fondovalle;
  - Aree agricole di riqualificazione;
  - Elementi della rete ecologica urbana e periurbana;
  - Varchi ecologici;
  - Gangli;
  - Stepping stones;
  - Fasce di ambientazione delle infrastrutture;
  - Connessioni minori.
4. Completano la Rete ecologica locale le seguenti componenti evidenziate nell'elab.GE.02.2-*Rete ecologica locale*:
  - a) Barriere lineari generate da infrastrutture lineari;
  - b) Barriere generate da aree antropizzate;
  - c) Aree di tutela naturalistico-ambientale.

Art. 53 Componenti primarie – indirizzi e direttive

1. Le *Aree boscate continue con estensione >100.000 mq*, sono aree naturali di grandi dimensioni, in parte ricomprese in aree naturali protette, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche, che costituiscono la struttura fondamentale della REL anche ai fini delle sue relazioni di scala vasta. In tali aree gli interventi devono essere volti alla conservazione ed al miglioramento ambientale secondo le norme vigenti in materia, e nel rispetto, ove presenti, di quanto previsto dai Piani di Gestione dei SIC e/o dalla pianificazione di settore sovraordinata; gli eventuali interventi ammessi sugli edifici esistenti devono essere effettuati con particolare cura alla sistemazione delle aree di pertinenza, relativamente alla delimitazione ed eventuale recinzione degli spazi aperti e alla mitigazione di eventuali impianti tecnologici, affinché gli elementi di arredo vegetazionale si raccordino alle componenti della REL presenti nelle aree circostanti all'area di intervento.
2. Il *Corridoio ecologico primario* individua collegamenti lineari e strutturanti tra componenti primarie areali (nodi) e tra esse e le altre componenti della REL. La funzione di tali collegamenti è di costituire habitat adeguati e di mantenere e favorire le connessioni e

relazioni dinamiche tra aree naturali. Il PRG-PS individua quale Corridoio ecologico primario da salvaguardare, recuperare e rafforzare, il Fiume Tevere e la relativa fascia di protezione, caratterizzata da una consistente dotazione di vegetazione arborea ripariale. Per tale elemento i soggetti preposti alla gestione e manutenzione dei corsi d'acqua, nel rispetto, ove presenti, di quanto previsto dai Piani di Gestione dei SIC e/o dalla pianificazione di settore sovraordinata, devono garantire la conservazione, il miglioramento e la continuità ecologica mediante interventi di rinaturalizzazione delle sponde, manutenzione e rafforzamento della copertura vegetazionale.

#### Art. 54 Componenti secondarie – indirizzi e direttive

1. Le *Aree boscate continue con estensione < 100.000 mq*, sono le aree naturali minori che costituiscono la matrice secondaria della REL, con funzione di complemento delle componenti primarie e di mantenimento della connettività per le specie in movimento tra gli habitat esistenti. In tali Aree gli interventi sono finalizzati al mantenimento ed al rafforzamento della copertura vegetazionale.
2. I *Corridoi ecologici secondari* sono elementi con struttura lineare e continua che assicurano la continuità capillare della REL nel territorio, prevalentemente tra aree di matrice secondarie. Il PRG-PS individua quali Corridoi ecologici secondari i corsi d'acqua minori e le relative fasce di protezione con vegetazione ripariale. Per tali elementi gli interventi sono finalizzati alla manutenzione delle sponde ed al rafforzamento della vegetazione ripariale.

#### Art. 55 Componenti di integrazione della Rete ecologica – indirizzi e direttive

1. Le *Componenti di integrazione della Rete ecologica* sono elementi naturalistici e agro-ambientali esistenti, potenziali o di progetto con funzione protettiva rispetto agli effetti negativi sulle specie più sensibili, di riduzione della frammentazione delle matrici stesse e di concorso all'ampliamento della Rete ecologica nel suo complesso; per esse il PRG-PS prevede il rafforzamento e/o la nuova formazione.
2. Gli *Agroecosistemi del fondovalle* sono aree agricole, di dimensioni rilevanti e di potenziale interesse ecologico, localizzate lungo il fondovalle del fiume Tevere, caratterizzate da un uso agricolo intensivo; per esse il PRG-PS prevede interventi di qualificazione ecologica mediante l'integrazione ed il rafforzamento di elementi di valenza naturalistica e paesaggistica (filari alberati, piccoli boschetti, arbusteti, siepi, ecc.) ai fini di formare una trama minuta e diffusa di connessione tra componenti primarie e secondarie e di collegamento con il sistema ambientale collinare, secondo direttrici trasversali rispetto al corridoio primario del Tevere.
3. Le *Aree agricole di riqualificazione* sono costituite da aree di particolare interesse agricolo per le quali il PRG-PS prevede la protezione e il rafforzamento del reticolo idrografico minore e una intensa ricostruzione di siepi e filari, associata anche alla formazione di piccoli addensamenti vegetativi, accompagnate, ove possibile, ad una minima differenziazione di coltivazione.
4. Gli *Elementi della rete ecologica urbana e periurbana* sono aree verdi e/o aree agricole, esistenti e di progetto, che assicurano la continuità e le connessioni ecologiche anche in presenza dell'insediamento del Capoluogo. Le principali aree di progetto sono costituite dal Parco dell'ansa del Tevere e dal Parco dello Scatorbia di cui all'Art. 67. Per tutte le aree il PRG-PS prevede interventi finalizzati a mantenere/rafforzare la continuità ecologico-ambientale all'interno dello Spazio urbano e a favorire/creare il collegamento delle connessioni ecologiche tra Spazio urbano e Spazio rurale.
5. I *Varchi ecologici* sono aree di continuità ambientale che si frappongono alla saldatura di forme insediative nel territorio, e costituiscono fasce di separazione più o meno ampie di carattere agro-ambientale, prevalentemente individuate in corrispondenza o lungo corsi d'acqua. Sono costituiti da aree agricole esistenti da preservare e potenziare per le quali il PRG-PS prevede interventi finalizzati al mantenimento della continuità ecologico-ambientale e al rafforzamento/rinaturalizzazione degli elementi vegetazionali di connessione della REL.

6. I *Gangli* sono elementi areali di concentrazione di particolari specie e habitat, la cui funzione è quella di assicurare punti per la sosta e la nidificazione delle specie. Sono elementi della rete esistenti, localizzati alle intersezioni delle principali confluenze dei corsi d'acqua per i quali il PRG-PS prevede il potenziamento e/o la riqualificazione ai fini di migliorarne la funzionalità ecologica.
7. Gli *Stepping stones* sono aree naturali di varia dimensione, costituiti da frammenti di habitat, che possono fungere da aree di sosta e rifugio di specie animali durante il passaggio delle stesse nell'area intermedia localizzata tra aree ecologicamente isolate. Sono elementi della rete di progetto attualmente isolati, da ampliare, riqualificare e/o collegare ad altri elementi della rete stessa.
8. Le *Fasce di ambientazione delle infrastrutture* svolgono la funzione di mantenere la connessione degli elementi della REL nel caso di realizzazione di opere infrastrutturali, ovvero formate per mitigare l'impatto di infrastrutture esistenti e/o di progetto. Nel PRG-PS esse corrispondono in particolare agli *Ambiti di salvaguardia delle infrastrutture*, individuati dal PRG-PS nell'Elab. PS.02.1, ai sensi dell'Art. 21, comma 3 della LR 1/2015, in relazione alla previsione di nuove infrastrutture stradali di livello urbano e locale. Il PRG-PS individua tali Fasce al fine di evitare trasformazioni che possano pregiudicare la prevista realizzazione delle infrastrutture e per avviarne la caratterizzazione come elementi lineari di mitigazione. In tali Fasce gli interventi sono finalizzati a mantenere e rafforzare la vegetazione naturale, arborea e arbustiva esistente, ovvero a realizzare i necessari ed indispensabili interventi di mitigazione di carattere vegetazionale e faunistico; in particolare, in caso di realizzazione della infrastruttura prevista, lo stesso soggetto attuatore, dovrà con opportuni interventi formare le relative fasce di mitigazione e gli attraversamenti per la fauna, al fine di assicurare l'adeguato inserimento paesaggistico della stessa infrastruttura che dovrà caratterizzarsi anche come struttura di connessione ecologica a carattere lineare. Il progetto dell'opera da realizzarsi dovrà contenere indicazioni approfondite sullo stato attuale dell'area di intervento ed il dettaglio degli eventuali interventi previsti sulle componenti ambientali: eliminazione o riduzione delle formazioni vegetali esistenti, messa a dimora di nuove formazioni vegetali, sistemazioni idrauliche, modificazioni del profilo e delle caratteristiche fisico-chimiche del suolo, sistemi di garanzia per la continuità della circolazione faunistica, simulazioni delle visuali con o senza l'infrastruttura, programma di manutenzione delle opere. Compete agli organi preposti la valutazione e l'autorizzazione delle opere di ambientazione e di mitigazione.
9. Le *Connessioni minori* sono costituite da formazioni arboree lineari e areali, viali alberati, filari e siepi localizzati prevalentemente nello Spazio rurale; sono elementi di caratterizzazione del paesaggio per i quali il PRG-PS prevede il mantenimento/rafforzamento.

### *Capo 3° Aree sensibili sotto il profilo geologico, idrogeologico, idraulico e sismico*

#### Art. 56 Generalità

1. Il PRG-PS, in applicazione di quanto previsto all'Art. 21, comma 1, lett.b) della LR 1/2015, nell'Elab. PS.02.1 e negli elaborati della famiglia GE.06 *Geologia e Idraulica* individua fondiariamente le aree sensibili o a rischio, per caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche. Per esse valgono le norme del presente Capo derivanti dagli studi specialistici sugli aspetti geologici e idraulici a supporto del PRG e le prescrizioni specifiche contenute nell'Elab. PS.03.3-*Norme sul rischio territoriale* a cui si fa diretto rinvio.
2. Gli studi specialistici sugli aspetti geologici e idraulici contribuiscono alla gestione del PRG-PS, in quanto concorrono a definire il quadro dei vincoli ed esplicitano le eventuali discipline - derivanti anche dalla pianificazione sovraordinata e dalla normativa di settore - che ricadono sulle diverse porzioni del territorio comunale o eventualmente su specifici edifici o manufatti così come indicato sugli elaborati stessi. Pertanto i vincoli di carattere geologico, idrogeologico ed idraulico, in caso di contrasto con le previsioni di Piano, hanno efficacia prevalente su queste ultime.

3. Il PRG-PS, nell'Elab. GE.01.3, individua l'*Ambito di concessione delle acque termali* e gli *Ambiti di coltivazioni delle acque minerali*; per essi valgono le norme di componente del PRG in quanto compatibili con le norme sovraordinate dei piani di settore vigenti.

Art. 57 Pericolosità e rischio geologico, idrogeologico ed idraulico

1. Il PRG-PS, nell'elaborato GE.06.9 *Carta dello zoning geologico tecnico*, individua le aree interessate da rischio geologico, idrogeologico ed idraulico e le suddivide in:
  - a) *Aree ad alta pericolosità e alto rischio geologico, idrogeologico ed idraulico*, con edificabilità fortemente condizionata. Rientrano in questa classe le frane attive, quiescenti e presunte rilevate in campagna, individuate dal PAI dell'Autorità di Bacino del Tevere dell'Autorità di bacino della Regione Marche), le aree in frana indicate nel Progetto IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia) e la franosità dell'Atlante dei siti di attenzione della Regione Umbria. Inoltre rientrano in questa classe le aree con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da elevata ad estremamente elevata in cui rientrano anche le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili ai sensi del DLgs 152/2006. Rientrano in questa classe anche le aree individuate dal PAI dell'Autorità di Bacino del Tevere per il reticolo principale come a rischio idraulico R3 e R4, per il reticolo secondario come a rischio R4 e le aree esondabili ricadenti in fascia A;
  - b) *Aree a media pericolosità e medio rischio geologico, idrogeologico ed idraulico*, con edificabilità condizionata. Rientrano in tale classe le frane antiche e le aree con accumuli antropici. Vi rientrano anche le aree individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e dell'Autorità di bacino della Regione Marche come frane inattive ed aree in erosione. Inoltre rientrano in questa classe le aree con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da media ad alta e le aree individuate dal PAI dell'Autorità di Bacino del Tevere per il reticolo principale come a rischio idraulico R2, le aree individuate dall'Autorità di bacino della Regione Marche come a rischio idraulico R2, e le aree esondabili ricadenti in fascia B;
  - c) *Aree a bassa pericolosità e basso rischio geologico, idrogeologico ed idraulico*, con edificabilità blandamente condizionata. Rientrano in questa classe le aree ad alta propensione al dissesto segnalate dal PTCP, le aree con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi bassa o molto bassa, le aree individuate dall'Autorità di bacino della Regione Marche come a rischio idraulico R1 e le aree esondabili ricadenti in fascia C.
2. Il PRG-PS, nell'elaborato PS.02.1 - *Carta della disciplina strutturale del territorio*, riporta all'interno delle *Aree sensibili* i tematismi di sintesi relativi alle *Aree ad alta pericolosità e alto rischio geologico, idrogeologico ed idraulico* ed alle *Aree a media pericolosità e medio rischio geologico, idrogeologico ed idraulico*, definendo fondariamente le aree entro cui le trasformazioni urbanistico-edilizie sono maggiormente condizionate alle prescrizioni di cui all'Art. 56 comma 1.
3. Il PRG-PS in riferimento alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico relative ad insediamenti esistenti e/o a previsioni insediative, evidenzia le situazioni ove possono essere necessarie opere di difesa idraulica ai fini della pubblica incolumità e sicurezza, di cui all'Art. 95, comma 6.

Art. 58 Pericolosità sismica

1. L'elaborato GE.06.8 *Carta della pericolosità sismica* riporta le zone suscettibili di amplificazioni sismiche o instabilità dinamiche.
2. Il territorio comunale ricade, sulla base dei livelli di pericolosità ai fini della prevenzione sismica definiti dalla DGR n.852/2003, tra quelli a sismicità di Livello 2.
3. In base alle cartografie prodotte dalla Regione Umbria, equivalenti al livello 1 di approfondimento (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica) degli "Indirizzi e criteri generali per la microzonazione sismica", in applicazione della DGR n.377/2010 il PRG-

PO dovrà essere corredato, nelle aree urbanizzate soggette a trasformazione urbanistica e da urbanizzare, da indagini di Livello 2 di approfondimento - almeno per gli aspetti conoscitivi - nelle aree suscettibili di amplificazione e nelle aree suscettibili di instabilità di versante, di liquefazioni, di addensamenti e cedimenti differenziali, di deformazioni del suolo per faglie attive e capaci, note da letteratura o a seguito di specifici studi settoriali.

4. Le trasformazioni soggette a modalità attuative indirette, ad esclusione di quelle ricadenti nelle zone agricole, devono essere sempre accompagnate da indagini di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera.
5. È obbligatorio eseguire indagini di Livello 3 di approfondimento sulle aree destinate ad ospitare edifici ed opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso, così come definiti nella DGR n.1700/2003.
6. I costi delle indagini di cui sopra per gli strumenti attuativi e per gli edifici ed opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti, nonché per gli interventi diretti, sono a carico del Soggetto attuatore.
7. I contenuti del PRG-PS utili per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e gli indirizzi per la definizione della Struttura urbana minima (Sum) sono contenuti al TITOLO ICapo 10° delle presenti norme.

#### Capo 4° Paesaggio

##### Art. 59 Articolazione delle componenti del Paesaggio

1. Il Paesaggio è articolato in *Paesaggi locali*. In detti paesaggi ricadono le *Emergenze e reti del paesaggio* e i *Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale*.
2. Qualora componenti del Paesaggio costituiscano o ricomprendano, in tutto o in parte, componenti della Rete ecologica locale, gli interventi disciplinati ai fini dell'inserimento paesaggistico devono assicurare il perseguimento degli obiettivi di salvaguardia, integrazione e costituzione fissate dalla disciplina di componente della Rete ecologica locale interessata.
3. Qualora componenti del Paesaggio siano ricomprese all'interno di beni paesaggistici di cui al DLgs 42/2004 e s.m.i., la "relazione paesaggistica" di cui al DPCM 12.12.2005 illustrerà i contenuti degli interventi anche in riferimento alla disciplina paesaggistica di inserimento nel paesaggio locale fissata dal PRG-PS al TITOLO ICapo 8° della Parte Prima delle presenti norme.

##### Art. 60 Definizione, articolazione e disciplina dei Paesaggi locali

1. Il PRG-PS riporta negli Elaborati PS.02.1 e GE.03.1 i *Paesaggi locali* già individuati in sede di Documento programmatico. Ciò al fine di evidenziare le caratteristiche significative del paesaggio tifernate rispetto alle quali definire, verificare e valutare le trasformazioni ammesse dal PRG-PS, con particolare riferimento per lo Spazio rurale, per le situazioni insediative di margine fra Spazio rurale e Spazio urbano, nonché per le trasformazioni urbanistiche di maggiore consistenza la cui disciplina è demandata al PRG-PO.
2. I *Paesaggi locali* sono porzioni di territorio comunale contraddistinte da caratteri e relazioni paesistico-territoriali omogenei e riconoscibili alla scala territoriale/locale e locale/puntuale. Il PRG-PS indica nei Paesaggi locali il riferimento da assumere nelle previsioni urbanistiche di PRG-PS e di PRG-PO e nella progettazione e realizzazione delle opere e degli interventi edilizi, ai fini del corretto inserimento paesaggistico delle trasformazioni, come stabilito dalla disciplina paesaggistica di cui al TITOLO ICapo 8° della Parte Prima delle presenti norme. I Paesaggi locali sono articolati secondo la prevalente caratterizzazione:
  - a dominante naturalistica
    - PL1 Rilievi montuosi di Bocca Serriola



- PL2 Versanti alto collinari orientali della valle del Tevere-Belvedere e Fraccano
  - PL3 Versanti alto collinari orientali della valle del Tevere-Boschi dei Monti Rosso e Sodalungo
  - PL4 Versanti collinari occidentali della valle del Tevere-Monte S. Maria Tiberina
- a dominante rurale
- PL5 Versanti collinari occidentali della valle del Tevere-Torrenti Nestore, Minima e Seano
  - PL6 Versanti basso collinari occidentali della valle del Tevere-Colline di Trestina
  - PL7 Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere-Colline di S. Maiano, Cinquemiglia, Promano e Coldipozzo
- a dominante urbana/rurale
- PL8 Valle insediata del Tevere-Lerchi e Piosina
  - PL9 Valle insediata del Tevere-concentrazioni artigianali-produttive e commerciali dell'insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara, Titta e Badiali
- a dominante urbana
- PL10 Insediamento urbano di Città di Castello
  - PL11 Valle insediata del Tevere e del Nestore-centri dell'insediamento lineare" dell'E45 e della strada per Morra.
3. In riferimento alle caratteristiche specifiche dei Paesaggi locali, la definizione progettuale delle trasformazioni promosse dal PRG-PS e del PRG-PO orientata al corretto inserimento sarà mirata a:
- a) mantenimento e miglioramento delle componenti significative dei paesaggi e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
  - b) ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
  - c) introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i paesaggi di appartenenza e la loro fruizione.
4. Al fine di fornire gli adeguati elementi conoscitivi e valutativi necessari all'applicazione della disciplina paesaggistica, sia per le trasformazioni concentrate e di maggiore consistenza, sia per quelle diffuse e di minore entità, il PRG-PS:
- individua cartograficamente i segni che contraddistinguono i Paesaggi locali nell'elaborato GE.03.1-*Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*;
  - descrive i Paesaggi locali nella Parte Prima dell'elaborato GE.03.2, denominata *Repertorio dei Paesaggi locali*, stabilendo gli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire e le prestazioni da assicurare in ciascun paesaggio;
  - individua i Paesaggi a minore esposizione visiva ovvero i *Paesaggi di fondovalle ampio*: PL8, PL9, PL10, PL11 e i Paesaggi a maggiore esposizione visiva ovvero i *Paesaggi di versante*: PL1, PL2, PL3, PL4, PL6, PL7 e i *Paesaggi di versante e fondovalle stretto*: PL5.
5. Qualora gli interventi conseguenti alle trasformazioni di cui al precedente comma interessino, in tutto o in parte, componenti costituenti *Emergenze e reti del paesaggio*, a dette componenti o parti di componente si applicano congiuntamente le discipline derivanti dagli elaborati GE.03-*Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, di cui al TITOLO I Capo 8° della Parte Prima delle presenti norme, e dai seguenti articoli.



Art. 61 Definizione ed articolazione delle Emergenze e reti del paesaggio

1. Il PRG-PS individua le componenti che costituiscono le *Emergenze e reti del paesaggio* quali elementi di elevata caratterizzazione paesaggistica e fruitivo-percettiva del territorio alla scala territoriale e locale, da salvaguardare, migliorare e valorizzare per una sempre maggiore qualificazione e fruizione del paesaggio tifernate.
2. Le *Emergenze del paesaggio* sono costituite da porzioni di territorio di riconosciuto valore paesaggistico, da singoli edifici o da complessi di edifici di interesse storico-architettonico e tipologico-documentario, da elementi vegetazionali, nonché da luoghi in cui le strette relazioni tra le componenti naturali e antropiche presenti e le possibilità di percezione offerte determinano una situazione unica di rilievo paesaggistico nel territorio comunale. Esse sono:
  - a) Beni paesaggistici e Beni culturali;
  - b) Zone di interesse archeologico;
  - c) Edifici sparsi di interesse storico-culturale censiti ai sensi dell'Art.89, comma 4 della LR 1/2015;
  - d) Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico;
  - e) Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti
  - f) Aree per la formazione di parchi territoriali;
  - g) Crinali.
3. Le *Reti del paesaggio* sono costituite da percorsi e luoghi esistenti con ruolo primario nella fruizione paesaggistica dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali del territorio comunale, nonché da aree e luoghi che risultano particolarmente percepibili da detti percorsi. Essi sono:
  - a) Viabilità storica;
  - b) Punti di osservazione panoramica, Aree ad alta esposizione panoramica, Viabilità panoramica;
  - c) Sentieri e percorsi ciclopedonali;
  - d) Itinerari del paesaggio.
4. Per gli *Elementi di arredo del territorio* di cui all'art.28 del PTCP, non individuati dal PRG-PS e non oggetto del censimento di cui all'Elab. GE.08, costituenti l'antico sistema di antropizzazione del territorio, testimonianza di valori tradizionali e devozioni consolidate e fondato su riferimenti colturali agricoli e vegetazionali, e sulla rete infrastrutturale podereale e locale, il PRG-PS ammette esclusivamente interventi di MO, MS, RRC. Qualora tali Elementi ricadano nello Spazio urbano delle Frazioni il PRG-PO potrà riconoscere eventuali quantità edificatorie premiali, finalizzate al coinvolgimento di investimenti privati nel recupero degli Elementi stessi.

Art. 62 Prescrizioni per le Emergenze: Beni paesaggistici e Beni culturali

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'Elab. GE.01.1 i *Beni paesaggistici* articolati in *Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico* di cui all'Art.136, comma 1 del DLgs 42/2004 e s.m.i., e *Aree tutelate per legge* di cui all'Art.142, comma 1, lett.c), *Beni di interesse archeologico* di cui all'Art.142, comma 1, lett.m) e i *Beni culturali* di cui all'Art.10 del medesimo DLgs.
2. Per i *Beni paesaggistici* e per i *Beni culturali* valgono le discipline di tutela vigenti così come definite dagli organi competenti e nei relativi strumenti sovraordinati di pianificazione.
3. Agli interventi ammessi nei *Beni paesaggistici* e nei *Beni culturali* si applica, in quanto compatibile, la disciplina paesaggistica del PRG-PS.

Art. 63 Prescrizioni per le Emergenze: Beni di interesse archeologico

1. La disciplina dei *Beni di interesse archeologico* è finalizzata alla protezione, conservazione e valorizzazione dei reperti, quali risorsa culturale ed identitaria della comunità tifernate, in quanto testimonianza della storia e dell'evoluzione dell'insediamento.
2. Il PRG individua con specifica simbologia nell'Elab. GE.01.1 i Beni di interesse archeologico articolati in:
  - a) le *Zone di interesse archeologico vincolate* sottoposte a tutela ai sensi dell'Art.142, comma 1, lett. m, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.
  - b) le *Aree di interesse archeologico*;
  - c) i *Punti di interesse archeologico*.
3. Per le *Zone di interesse archeologico vincolate* di cui al precedente comma 2, lett. a) la definizione progettuale delle opere edilizie, di infrastrutturazione e di trasformazione edilizia ed urbanistica sia pubblica che privata è subordinata al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica per l'Umbria ai sensi dell'Art.39, comma 10 del PTCP.
4. Per le *Aree di interesse archeologico* con presenza di resti e materiali archeologici di vecchio o recente ritrovamento di cui al precedente comma 2, lett. b), ai fini di una più efficace azione preventiva, l'efficacia del titolo abilitativo - fatta eccezione per gli interventi di MO, MS e RE che non comportino scavi o sbancamenti ovvero che non abbiano per oggetto il bene di interesse archeologico in sé e che non richiedono la predisposizione di particolari studi e possono essere eseguiti dai Soggetti attuatori con intervento diretto - è subordinata all'obbligo di inviare alla Soprintendenza Archeologica dell'Umbria una comunicazione, nella quale venga specificato: data di inizio dei lavori previsti; tipologia delle opere; localizzazione topografica su cartografia in scala 1:2.000 o 1:10.000. Detta comunicazione dovrà essere inviata almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori ed eventualmente formalizzata nei termini meglio definiti dal Regolamento Edilizio Comunale. Qualsiasi altro intervento di trasformazione, che comporti scavi e sbancamenti di notevole rilevanza, promosso da soggetto pubblico o privato, richiede un approfondimento di carattere conoscitivo ed è subordinato all'approvazione di un progetto elaborato sulla base di indagini archeologiche dirette, effettuate dal soggetto attuatore sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica. La Soprintendenza Archeologica potrà effettuare controlli nelle zone interessate e, qualora lo ritenga necessario, potrà richiedere che siano eseguiti sondaggi preventivi nell'area oggetto dei lavori a spese dei Soggetti attuatori delle opere, al fine di accertare la compatibilità dell'intervento con le esigenze della tutela archeologica. Per quanto attiene alla Città storica, all'interno dell'area riconosciuta di interesse archeologico, con le stesse modalità sopra previste, la Soprintendenza Archeologica sarà informata preventivamente sui progetti promossi dalla Amministrazione pubblica che prevedano opere di scavo o sbancamenti, incluse quelle relative alla viabilità pubblica, e sui titoli abilitativi che riguardino lavori ai piani terreni o sotto strada.
5. Per le aree dove ricadono i *Punti di interesse archeologico* di cui al precedente comma 2, lett. c), permangono gli obblighi imposti dal DLgs. 42/2004; nel caso di rinvenimenti di interesse archeologico nel corso di sondaggi o di scavi dovrà essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica dell'Umbria al fine della loro collocazione; la Soprintendenza stessa valuterà altresì la possibilità di richiedere la modifica del progetto o l'annullamento del titolo abilitativo, qualora ne ricorrano le condizioni.

Art. 64 Prescrizioni per le Emergenze: Edifici sparsi di interesse storico, architettonico, culturale censiti ai sensi dell'art.89, c.4 della LR 1/2015

1. Il PRG-PS assume gli *Edifici sparsi di interesse storico, architettonico, culturale* dal *Censimento*, redatto ai sensi dell'Art.89, comma 4 della LR 1/2015, riportandone l'individuazione nell'Elab. PS.02.2-*Carta della disciplina strutturale del territorio*.
2. Gli *Edifici* di cui al comma 1, sono costituiti da immobili sparsi nel territorio sia isolati che aggregati, esistenti o allo stato di rudere, appartenenti al patrimonio rurale storico; censiti ai

sensi dell'Art.89, comma 4 della LR 1/2015 e con le modalità di cui alla DGR 852/2015, in quanto edifici di interesse storico, architettonico e culturale, per la puntuale individuazione e descrizione degli stessi si rimanda all'Elab. GE.08.1-*Individuazione cartografica degli immobili censiti* e all'Elab. GE.08.2-*Repertorio delle Schede descrittive*.

3. Il PRG-PS riconosce gli *Edifici* di cui al comma 1, come una risorsa fondamentale del Sistema paesaggistico-ambientale in quanto espressione dell'identità locale, promuovendone la conservazione e il recupero ai fini della salvaguardia della funzione che essi svolgono nel sistema socio-economico, ambientale e paesaggistico del territorio comunale.
4. Gli *Edifici* di cui al comma 1, sono classificati secondo le categorie previste dalla DGR 852/2015 e sono puntualmente descritti nelle Schede contenute nell'Elab. GE.08.2-*Repertorio delle Schede descrittive*.
5. Gli interventi ammessi per le differenti tipologie di *Edifici* di cui al comma 1, sono quelli previsti dalla DGR 852/2015 integrati da quelli consentiti nelle *Linee guida e modalità di intervento* contenute nelle Schede di cui al comma 4; i contenuti delle Linee guida articolati in "Regole sulle caratteristiche" e "Regole nuovi edifici" hanno carattere prescrittivo.
6. Per gli *Edifici* di cui al comma 1, oggetto di Piani di Recupero approvati ai sensi della LR 31/1997 o della LR 11/2005 e s.m.i., vale la disciplina in essi contenuta.
7. Eventuali varianti ai contenuti tecnici e prescrittivi delle Schede di cui al comma 4 sono approvate con delibera di ~~Giunta~~ **Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 32, comma 4 lett. I)** previo parere della Commissione **Comunale** per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
8. Il censimento di ulteriori Edifici sparsi è approvato ai sensi dell'Art. 32, comma 4 lett. I) della LR 1/2015 ~~Qualora su istanza dei proprietari o degli aventi titolo vengano segnalati uno o più edifici con riconosciuto/riconoscibile valore storico architettonico o culturale, tali immobili possono entrare a far parte del Censimento di cui al presente articolo, senza che questo costituisca variante al PRG-PS e le modifiche ai relativi elaborati sono approvati con Delibera di Giunta Comunale~~ previo parere della Commissione **Comunale** per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
9. Qualora gli Edifici sparsi di cui al comma 1 ricadano all'interno di altre componenti, per essi prevale la disciplina di cui alla relativa Scheda del Censimento.
10. Per gli edifici vincolati ai sensi dell'Art.10 del Dlgs 42/2004 è consentito l'ampliamento di cui all'Art.91, comma 4 della LR 1/2015 anche a distanza, previo parere dell'organo competente il vincolo stesso. Per tali edifici, la cui individuazione ha valore di censimento ai sensi dell'Art.91, comma 5 della LR 1/2015, sono consentite anche le destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'Art.7, comma 1, lett. I) della medesima legge, con esclusione di quelle commerciali.
11. Per gli Edifici sparsi di cui al comma 1, classificati anche come *Complessi e/o edifici con pertinenze di interesse paesaggistico* vale la disciplina di cui al presente articolo.

Art. 65 Prescrizioni per le Emergenze: Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico

1. Il PRG-PS individua con apposita simbologia nell'Elab. PS.02.1-*Carta della disciplina strutturale del territorio*, i *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico* costituiti da ville, edifici isolati o complessi, già individuati dal PUT, caratterizzati da aree di pertinenza prevalentemente organizzate a parco e/o giardino, che nell'insieme connotano i paesaggi di appartenenza.
2. Gli interventi ammessi sui *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico* devono essere effettuati nel rispetto della tipologia architettonica propria e nel rispetto delle pertinenze così come evolute in epoca storica.
3. Per i *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico*, in coerenza con le finalità di cui al comma 2 sono ammesse le seguenti categorie di intervento: MO, MS, RRC; sono consentiti interventi di: demolizione e ricostruzione di manufatti legittimi o legittimati privi

di interesse architettonico e paesaggistico tenendo conto dell'intorno paesaggistico di appartenenza; manutenzione/sistemazione della viabilità di accesso, degli impianti e delle reti tecnologiche finalizzati al miglioramento complessivo dell'intera area.

4. Nei *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico*, in coerenza con le caratteristiche tipologiche e con le categorie di intervento ammesse, sono consentite le destinazioni d'uso esistenti e le destinazioni d'uso per servizi ai sensi dell'Art.91 comma 5 LR 1/2015; è consentita l'installazione di impianti solari termici previa verifica di compatibilità con i caratteri del Complesso e/o edificio, purché non in contrasto con le esigenze di tutela ad esso relative.
5. Per le aree di pertinenza dei *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico* il PRG-PS prevede il mantenimento delle aree stesse e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale riqualificazione e consolidamento dell'impianto arboreo esistente, il mantenimento della permeabilità del suolo. E' ammessa la realizzazione di opere pertinenziali, attrezzature sportive e ricreative a servizio delle funzioni abitative e ricettive (campi, tennis, piscine, campi bocce, ecc.) ai sensi dell'Art.21 del RR 2/2015, nel rispetto degli elementi costruiti e vegetazionali caratterizzanti le aree di pertinenza stesse.
6. Per i *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico* interessati da strumenti attuativi vigenti, vale la disciplina definita dagli strumenti stessi.
7. Per i *Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico* classificati anche come *Edifici sparsi di interesse storico, architettonico, culturale censiti ai sensi dell'Art.89, comma 4 della LR 1/2015*, vale la disciplina di cui all'Art. 64.

Art. 66 Prescrizioni per le Emergenze: Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti

1. Le *Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti* sono costituite da aree agricole, il cui carattere di spazio libero assicura la qualità e la visibilità degli insediamenti che in esse ricadono, e dalla combinazione di elementi naturali e antropici significativi per l'immagine paesaggistica che gli stessi determinano.
2. Nelle *Aree* di cui al comma 1, gli interventi ammessi riguardano prioritariamente opere di manutenzione dell'assetto del suolo e interventi paesaggistico-ambientali tesi alla protezione ed alla conservazione dei caratteri paesistici esistenti. In particolare:
  - sono vietati il deposito dei materiali e lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto o sostanza all'aperto;
  - è da evitare la realizzazione di recinzioni; qualora per esigenze delle attività agricole siano necessarie recinzioni, queste debbono essere di altezza e materiali tali da non costituire ostacolo alla libera percezione del paesaggio; comunque nel rispetto dell'Art.21 del RR 2/2015.
  - sono vietate tutte le opere che comportino movimenti di terra superiori a m 1, in aggiunta o in riporto, e muri di sostegno, salvo i casi di interventi per motivi di stabilità e/o sicurezza, ovvero per la conduzione delle coltivazioni agricole.

Sono comunque consentiti gli interventi:

- per la realizzazione di opere pubbliche;
  - previsti dalla LR 1/2015 sul patrimonio edilizio esistente nello Spazio rurale.
3. Nelle *Aree* di cui al comma 1, ai sensi dell'Art. 89, comma 3 della LR 1/2015, non sono consentiti interventi di nuova edificazione fatto salvo quanto stabilito al comma 4. Ai sensi dell'Art.90 della LR 1/2015 dette *Aree* sono computabili ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e le relative capacità edificatorie sono trasferite al di fuori delle medesime *Aree* in altre aree agricole dello Spazio rurale.
  4. È consentito il potenziamento dei Centri aziendali esistenti nelle *Aree* di cui al comma 1 alla data di adozione del PRG-PS, mediante ampliamenti e/o nuova edificazione nel rispetto delle quantità consentite dalla LR 1/2015. Gli interventi di nuova edificazione di cui al presente

comma sono condizionati, oltre che alla presentazione del Piano Aziendale di cui all'Art. 27, a: ubicazione degli interventi nel sito del Centro aziendale e comunque a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento; procedura di corretto inserimento paesaggistico in quanto interventi rilevanti sottoposti alla disciplina di cui al TITOLO ICapo 8° delle presenti norme.

5. Qualora all'interno delle *Aree* di cui al comma 1 ricadano *Zone boscate e relative fasce di transizione*, per esse vale la disciplina di cui all'Art. 101.

#### Art. 67 Prescrizioni per le Emergenze: Aree per la formazione di Parchi territoriali

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'Elab. PS.02.1 le *Aree per la formazione di Parchi territoriali*, al fine di assicurare ai margini del Capoluogo di Città di Castello degli spazi da caratterizzare come spazi aperti a dominante verde per lo svolgimento di attività ricreative, educative, sportive all'aria aperta e salutiste e per la fruizione lenta di contesti paesaggisticamente ed ambientalmente qualificati. Per il PRG-PS dette *Aree* hanno anche l'obiettivo di contribuire alla conformazione morfologica della città e alla costituzione della Rete ecologica locale nelle sue connessioni tra urbano e rurale.
2. Le *Aree* di cui al comma 1 sono costituite prevalentemente da componenti naturali, aree agricole, dotazioni esistenti e patrimonio edilizio di origine rurale. Esse sono finalizzate alla formazione del *Parco dell'ansa del Tevere* e del *Parco dello Scatorbia*, quali spazi di cui mantenere e valorizzare la qualità paesaggistico-ambientale, e nei quali strutturare forme di fruizione mediante percorsi ciclopedonali e offrire attrezzature per lo svolgimento di attività ricreative, culturali e sportive all'aria aperta secondo modalità compatibili con il carattere prevalentemente rurale di tali *Aree*. **E' ricompreso tra dette *Aree* anche il *Parco della Montesca*, già esistente, per il quale valgono le finalità del comma 1 e le possibilità di attrezzamento di cui al presente comma, nel rispetto delle eventuali norme sovraordinate vigenti.**
3. Il *Parco dell'ansa del Tevere* ha l'obiettivo di integrare e completare le dotazioni esistenti, assicurando e potenziando le connessioni ecologiche tra gli elementi di naturalità esistenti con il fiume Tevere, attraverso il mantenimento delle aree agricole esistenti e il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico rurale, attualmente in stato di abbandono e degrado, con funzioni di supporto e servizio alla fruizione del parco e l'eventuale introduzione di spazi attrezzati.
4. Il *Parco dello Scatorbia* ha l'obiettivo di costituire una discontinuità verde all'interno della città verso lo Spazio rurale e di formare una connessione maggiormente strutturata tra la città stessa e le Terme di Fontecchio, innervata lungo il corso d'acqua dello Scatorbia.
5. L'Amministrazione comunale, in ordine alle finalità e agli obiettivi di cui ai commi precedenti, provvede mediante specifico progetto all'attuazione del parco territoriale, la cui approvazione può essere contestuale a quella del PRG-PO. Il progetto definisce percorsi di fruizione del parco e di connessione con il contesto urbano e territoriale, gli interventi di valorizzazione ecologica paesaggistica di cui all'Art. 18 comma 4, necessari per la qualificazione del Parco quale componente della Rete ecologica e per la caratterizzazione del paesaggio, e può individuare aree da acquisire per la realizzazione di spazi, dotazioni e attrezzature a servizio e supporto del Parco.
6. Il progetto di Parco di cui al comma 5 qualora preveda l'acquisizione di aree, ai sensi dell'Art. 28, per la realizzazione di percorsi e dotazioni al servizio del Parco, costituenti opere pubbliche, è approvato, secondo i casi, ai sensi dell'Art.32 comma 2 o comma 5 della LR 1/2015.
7. Alle componenti ricomprese nelle *Aree* per la formazione di parchi territoriali si applica la disciplina di componente definita dal PRG, salvo quanto eventualmente previsto dal progetto di cui ai commi 5 e 6 riguardo la realizzazione di percorsi e dotazioni al servizio del Parco. In particolare nelle aree agricole, ai fini del mantenimento e della valorizzazione dei caratteri paesaggistico-ambientali esistenti, ai sensi dell'Art.89 comma 3 della LR 1/2015 non è ammessa nuova edificazione e le stesse aree sono computabili ai fini dell'indice di



utilizzo territoriale per come stabilito all'Art.90 della medesima LR 1/2015. Nelle stesse aree agricole sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'Art. 114 e la realizzazione delle opere pertinenziali dell'Art.21 del RR 2/2015, anche a supporto dell'accoglienza dei fruitori del Parco.

#### Art. 68 Prescrizioni per le Emergenze: Crinali

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'Elab.GE.01.2 i *Crinali* dei quali salvaguarda il valore paesaggistico di emergenza percettiva ai sensi dell'Art.35 comma 6 del PTCP; nella fascia di 50 metri di ampiezza dalla linea di crinale per ogni lato, gli interventi ammessi sono quelli dettati dalla disciplina di componente in cui essi ricadono, e comunque esclusivamente relativi a:

- l'attività agricola silvo-pastorale;
- la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
- l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
- la manutenzione delle sedi stradali;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.91 della LR1/2015; condizionati alla verifica del corretto inserimento degli stessi secondo quanto prescritto dalla disciplina paesaggistica di cui al TITOLO I Capo 8° della Parte Prima delle presenti norme. La progettazione degli interventi dovrà tenere conto e verificare le condizioni di visibilità e intervisibilità delle trasformazioni prodotte rispetto all'obiettivo di mantenere e migliorare la percezione dei crinali e, contestualmente, le visioni da essi godibili.

Sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

#### Art. 69 Prescrizioni per le Emergenze: Viabilità storica

1. La *Viabilità storica* individuata nell'Elab. GE.01.2 si articola in *Viabilità storica minore* e *Viabilità storica compresa o interessata dalla mobilità territoriale e urbana principale e secondaria*.

2. La *Viabilità storica minore*, costituita dalla rete delle strade minori e interpoderali, rappresenta un fondamentale sistema di uso compatibile del territorio per l'escursionismo e per le attività connesse al tempo libero e alla fruizione paesaggistico-ambientale del territorio. Il PRG-PS persegue l'obiettivo della salvaguardia e valorizzazione di tale viabilità ai fini della stratificazione dell'immagine storica del paesaggio rurale tifernate, promuovendone il recupero funzionale per i suddetti usi. A tal fine prescrive che:

- l'utilizzo della viabilità garantisca comunque il mantenimento delle caratteristiche geometriche e costruttive originali se presenti o il ripristino delle medesime nel caso in cui siano perdute, ma comunque definite;
- l'orditura della viabilità storica sia salvaguardata e correttamente valorizzata per la lettura del territorio e del paesaggio attuale, quale elemento di persistenza nel paesaggio trasformato e, ove ciò sia consentito, costituisca riferimento determinante rispetto alla definizione degli allineamenti dei nuovi interventi di trasformazione territoriale; nel caso in cui ciò non sia possibile tale orditura va comunque tutelata e valorizzata attraverso il suo richiamo all'interno degli assetti planimetrici, al fine di una leggibilità del segno come persistenza del paesaggio rurale consolidato nel paesaggio trasformato;
- nel caso risulti necessario modificare il tracciato per evitare l'attraversamento di aree edificate, l'intervento è ammesso a condizione che il progetto di intervento illustri, anche con prefigurazioni prospettiche, la soluzione di modifica del tracciato rispetto all'assetto complessivo degli edifici e delle relative aree di pertinenza, così da consentire il controllo e la verifica dell'inserimento paesaggistico del nuovo tratto di viabilità; nella sistemazione delle aree di pertinenza si mantenga riconoscibile, con appropriate soluzioni di disegno e trattamento del suolo, il



- tracciato originario della viabilità storica; il progetto sia sottoposto a procedura di inserimento paesaggistico di cui al TITOLO I, Capo 8°, Parte Prima;
- nel caso di rifacimento del manto stradale sia escluso l'utilizzo dell'asfalto; è ammessa la depolverizzazione e l'impiego di bitumi a basso impatto e materiali permeabili;
  - gli eventuali elementi di interesse storico-artistico-testimoniale presenti lungo il tracciato quali ponti, passerelle, pavimentazioni in basali di pietra, muri di contenimento, e delimitazione, portali di ingresso a ville e palazzi storici, edicole religiose, cippi e maestà siano conservati/valorizzati;
  - le alberature di delimitazione, sparse o in filari, siano mantenute o sostituite in caso di moria con essenze analoghe.
3. La *Viabilità storica compresa o interessata dalla mobilità territoriale e urbana principale e secondaria* corrispondente ai tracciati della via Tiberina, della via Apecchiese, della strada regionale di Monterchi, della via Cortonese e della via Castiglione, rappresenta un fondamentale elemento di persistenza del paesaggio storico consolidato nel paesaggio attuale; perciò il PRG-PS ne persegue la salvaguardia e la valorizzazione per la lettura del territorio e del paesaggio. A tal fine gli interventi consentiti di manutenzione ed ampliamento del tracciato sono soggetti alle seguenti limitazioni:
- qualsiasi intervento previsto per tali infrastrutture non deve alterarne gli aspetti di valore storico-testimoniale ancora presenti;
  - i progetti che prevedono interventi modificativi del tracciato storico devono garantire la salvaguardia e la riconoscibilità del complessivo itinerario storico;
  - il rifacimento di pavimentazioni e fondi stradali deve essere realizzato nel rispetto delle tecniche preesistenti, ove presenti, e del contesto. Eventuali arredi e/o pertinenze storiche vanno obbligatoriamente salvaguardate, potranno essere rimosse e ricollocate in posizione congrua e limitrofa per motivi di sicurezza della circolazione.

Art. 70 Prescrizioni per le Emergenze: Punti di osservazione panoramica, Aree ad alta esposizione panoramica, Viabilità panoramica

1. Negli Elabb. GE.01.2 e GE.03 sono individuati i *Punti di osservazione panoramica*, le *Aree ad alta esposizione panoramica* e la *Viabilità panoramica*.
2. I *Punti di osservazione panoramica* comprendono i Coni visuali individuati dal PTCP e i Belvedere. I Coni visuali costituiscono i riferimenti prioritari dei quali verificare le situazioni di visibilità e intervisibilità nel caso degli adempimenti e delle procedure di inserimento paesaggistico di cui al TITOLO I Capo 8° della Parte Prima delle presenti norme, di interventi ricadenti in contesti eventualmente percepibili da detti punti.
3. Il PRG-PS recepisce le *Aree ad alta esposizione panoramica* di cui all'Elab.I.3.1.1 del PTCP di Perugia. In tali Aree i progetti di opere di infrastrutturazione e di impianti di rilievo paesaggistico a scala territoriale sono soggetti alla disciplina paesaggistica per gli interventi rilevanti di cui al TITOLO I, Capo 8°, Art. 33.
4. Il PRG-PS stabilisce per la componente *Viabilità panoramica* una fascia di rispetto delle visuali di ml 50 dai limiti della viabilità per i tratti panoramici individuati. All'interno di dette fasce valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) non è ammessa la nuova edificazione; gli eventuali diritti edificatori sono esercitabili all'esterno delle fasce e comunque secondo forme che non ostacolino o limitino le fruizioni delle vedute panoramiche;
  - b) la trasformazione e/o l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente sono consentiti qualora non ostacolino o limitino la fruizione delle vedute panoramiche; il relativo progetto è sottoposto a procedura di inserimento paesaggistico di cui al TITOLO I Capo 8° della Parte Prima;

- c) non è ammesso l'allestimento di nuovi cartelli pubblicitari e la realizzazione di depositi di materiali;
  - d) sono ammessi interventi di sistemazione dell'arredo stradale volti a favorire la fruizione, anche ciclopedonale, delle vedute panoramiche.
5. Il PRG-PS incentiva la trasformazione degli apparati di comunicazione e della cartellonistica stradale presente lungo la *Viabilità panoramica*, uniformando detti elementi ad una concezione più rispettosa dei paesaggi attraversati e di maggiore qualità espressiva, garantendo impianti vegetali coerenti con le essenze dei luoghi, combinati con un arredo stradale e di illuminazione di qualità adeguata.

#### Art. 71 Prescrizioni per le Emergenze: Sentieri e percorsi ciclopedonali

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1 i principali *Sentieri e percorsi ciclopedonali* riconoscendo ed attribuendo ad essi una funzione rilevante e strategica ai fini della sostenibilità ambientale della mobilità e della qualità della fruizione paesaggistica-ambientale del territorio. I *Sentieri e percorsi ciclopedonali* costituiscono il riferimento per la formazione della Rete escursionistica regionale e complementare di cui agli Artt.175, 176 e 177 della LR 1/2015 e assumono priorità in caso di finanziamenti della programmazione comunitaria, regionale e comunale.
2. Il PRG-PS rinvia al PRG-PO, per quelli nello Spazio urbano, e comunque alla progettazione di dettaglio, secondo quanto stabilito all'Art. 85, la definizione delle altre componenti della rete e la precisazione delle relative caratteristiche tecniche.

#### Art. 72 Itinerari del paesaggio

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'Elab. PS.02.1 gli *Itinerari del paesaggio* quali forme organizzate di fruizione, visita e conoscenza del paesaggio e di luoghi significativi del territorio: ville storiche, pievi, casali, aree boscate e fluviali, ecc., la cui finalità è quella di incentivare la fruizione turistica dello Spazio rurale e dei diversi Paesaggi locali. Gli *Itinerari del paesaggio*, ove possibile, partecipano alla formazione della Rete escursionistica regionale e complementare di cui agli Artt.175, 176 e 177 della LR 1/2015 e assumono priorità in caso di finanziamenti della programmazione comunitaria, regionale e comunale.
2. Gli *Itinerari* di cui al comma 1, riguardano prevalentemente tratti di viabilità carrabile e ciclopedonale, coincidenti anche con tracciati di viabilità storica e viabilità di collegamento intercomunale.
3. Il PRG-PS promuove l'adeguamento della viabilità indicata come Itinerari del paesaggio ai fini della fruizione, mediante la formazione di percorsi ciclopedonali, punti di sosta attrezzati per i visitatori, nonché la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle aree prospicienti gli Itinerari mediante l'eliminazione di annessi temporanei e/o precari, recinzioni precarie e detrattori ambientali, la sistemazione paesaggistica con piantumazione di essenze arboree e arbustive, messa a dimora di colture agricole, mitigazione di elementi che determinano impatti visivi. Gli interventi di formazione degli Itinerari del paesaggio e di riqualificazione paesaggistico-ambientale dei relativi intorni paesaggistici, fanno riferimento ai contenuti dell'Elab.G.03 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi* e sono incentivabili, anche sulla base di uno specifico progetto di iniziativa pubblica, mediante le premialità ai sensi dell'Art.38 della LR 1/2015.

#### Art. 73 Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale

1. Il PRG-PS individua, nell'Elab. PS.02.1-*Carta della disciplina strutturale del territorio*, i *Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale*, nei quali il Piano persegue l'obiettivo di promozione e incentivazione di attività ricettive, ludico-sportive e ricreative, culturali, di supporto alla conoscenza, alla fruizione e ad al godimento del territorio rurale e del paesaggio, nonché di attività produttive di tipo agricolo che richiedono particolari attrezzature e sistemazioni del territorio.

2. Il PRG-PS articola i *Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale* in:
- a) Terme di Fontecchio;
  - b) Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio;
  - c) Aree attrezzate per ricettività all'aria aperta;
  - d) Corridoio agricolo multifunzionale.
3. I *Luoghi* di cui al comma 2, lett. a), b) e c) sono aree private di uso pubblico nello Spazio rurale per le quali il PRG-PS prevede il mantenimento e la valorizzazione per lo svolgimento di attività turistiche, o la sistemazione e l'attrezzamento per attività ludico-sportive, ricreative e ricettive all'aria aperta in forma non impattante. I *Luoghi* di cui al comma 2, lett.d) sono aree agricole comprese tra infrastrutture nelle quali promuovere particolari attività agricole e attività produttive connesse, anche al fine di caratterizzare dal punto di vista paesaggistico il fascio infrastrutturale che attraversa il territorio comunale.
4. Per le *Terme di Fontecchio* il piano promuove la valorizzazione delle attività, degli impianti e degli spazi aperti esistenti, confermando la disciplina del PRG previgente; qualora le Terme siano interessate da strumenti attuativi vigenti, vale la disciplina da questi definita. **Ai fini di tale valorizzazione, i contenuti della Scheda "Comparto a servizi privati – Fontecchio", di cui all'Allegato 1, assumono valore di direttiva e gli stessi potranno essere ulteriormente specificati dal PRG-PO.**
5. Le *Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio* sono aree per attività di servizi, di cui all'Art.7 comma 1 lett. l) della LR 1/2015, la maggior parte delle quali già previste nel PRG previgente. Le Aree attrezzate sono:
1. Caldese
  2. San Pietro
  - 3a. Lugnano-La Villa
  - 3b. Lugnano-La Villa
  4. La Dogana Vecchia
  5. La Pantera
  6. Villa Rocca
  7. Voc. San Donino
  8. Boschetto
  9. Il Grillo
  10. Sasso
  11. Bugliolo
  12. Lago La Vigna
- Per esse, con esclusione delle Aree 3b. Lugnano - La Villa, 9. Il Grillo, 10. Sasso, 11. Bugliolo e 12. Laghetto La Vigna, vale la disciplina fissata dal PRG previgente nelle apposite Schede, riportate in Allegato 1 alle presenti Norme; gli schemi di zonizzazione contenuti in tali Schede assumono valore indicativo di indirizzo, ferme restando le quantità edificatorie ammesse nelle stesse Schede, per le quali è riconosciuto un incremento massimo pari al 10%; qualora tali Aree siano interessate da strumenti attuativi vigenti, vale la disciplina da questi definita con un possibile incremento massimo pari al 10% delle quantità edificatorie previste dalla stessa. Le quantità edificatorie aggiuntive di incremento riconosciute dal presente articolo nelle *Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio* non sono utilizzabili per destinazioni residenziali-abitative.
6. Per le Aree non disciplinate al comma 5, vale quanto di seguito stabilito:
- Area 3b. Lugnano-La Villa: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: maneggi, galoppatoi, e scuderie; impianti sportivi e ricreativi all'aperto; campi da golf; tiro al volo; crossdromi. In tale Area, a supporto delle destinazioni d'uso soprarichiamate, è ammessa la realizzazione di servizi (servizi igienici, spogliatoi, locali di ristoro) con un Indice territoriale pari a 0,01mq/mq per una SUC comunque non superiore a mq 500 e un'altezza **massima** di ml 4,50.

- Area 9. Il Grillo: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività ricettive alberghiere ed extralberghiere; attività di ristorazione, ricreative, sportive e culturali; sono confermate le quantità edificatorie già assentite dal PRG previgente pari a mq 1.673 incrementate massimo del 10%, comprensive delle quantità eventualmente già realizzate; sono da assicurare i parcheggi ai sensi del RR 2/2015.
  - Area 10. Sasso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività ricettive alberghiere ed extralberghiere; attività di ristorazione, ricreative, sportive e culturali; impianti sportivi e ricreativi all'aperto. È consentito un incremento massimo del 10% della SUC legittima o legittimata esistente per le destinazioni ammesse e relativi servizi.
  - Area 11. Bugliolo: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza; attività ricettive alberghiere ed extralberghiere; attività di ristorazione, ricreative, sportive e culturali; impianti sportivi e ricreativi all'aperto; maneggi, galoppatoi, e scuderie. A supporto delle destinazioni d'uso soprarichiamate, è ammessa la realizzazione di attrezzature di servizio con un Indice territoriale pari a 0,01mq/mq per una SUC comunque non superiore a mq 150 e un'altezza **massima** di ml 4,50.
  - Area 12. Lago La Vigna: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: impianti sportivi e ricreativi all'aperto. A supporto delle destinazioni d'uso soprarichiamate, è ammessa la realizzazione di attrezzature di servizio (servizi igienici, spogliatoi, locali di ristoro) per una SUC massima pari a mq 100 e un'altezza **massima** di ml 3,50.
7. Nelle *Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio* di cui al comma 5, i suoli non oggetto di edificazione o trasformazione mantengono gli usi agricoli e quelli ad essi connessi; in caso di dismissione delle attività di servizio, qualora necessario sono ammessi interventi di Ripristino ecologico-paesaggistico di cui all'Art. 18, finalizzati a ricostituire condizioni paesaggistico-ambientali adeguate all'utilizzo agricolo delle stesse aree.
  8. Nelle *Terme di Fontecchio* e nelle *Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio* in caso di interventi di RE, DR, RU e NC, in quanto ammessi dalla disciplina di cui ai commi 4 e 5, si applica la disciplina paesaggistica di cui al TITOLO I, Capo 8° della Parte prima, con riferimento agli indirizzi relativi ad interventi analoghi nello Spazio rurale.
  9. Le *Aree attrezzate per ricettività all'aria aperta* sono destinate all'attività di campeggio e per esse valgono le norme di cui alla LR 13/2013. **Il PRG-PS rimanda al PRG-PO la definizione della disciplina delle Aree attrezzate per la ricettività all'aria aperta compresa la definizione di quantità e parametri relativi a strutture e attrezzature a servizio, non già definiti dalla citata legge regionale nel rispetto del dimensionamento generale del piano.**
  10. Il *Corridoio agricolo multifunzionale* interessa quelle porzioni di territorio agricolo ancora presenti all'interno delle aree ricomprese nel fascio infrastrutturale costituito dalla E45 e dalla via Tiberina e/o dal tracciato ferroviario della FCU. Al fine di caratterizzare e qualificare paesaggisticamente detta conformazione territoriale, anche consentendo particolari usi e attività comunque collegati all'attività agricola e alle relative attività connesse, sono ammessi i seguenti usi e attività, oltre quanto consentito nelle aree agricole di appartenenza, a condizione che resti inalterata l'integrità degli assetti percettivi del patrimonio storico e paesaggistico circostante:
    - a) forestazione-rimboschimento per l'abbattimento della CO<sub>2</sub>;
    - b) formazione di fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture;
    - c) coltivazioni in serra e attività vivaistica all'aperto e in serra;
    - d) attrezzature per attività sportive all'aria aperta;
    - e) impianti solari fotovoltaici anche con potenza > a 20 **kWe**, qualora consentiti dalle norme vigenti in materia;
    - f) Aree previste dal Piano di Protezione Civile da integrare con le previsioni di Piano Regolatore;
    - g) attività analoghe a quelle di cui alle lettere precedenti.

In caso il corridoio agricolo multifunzionale, o sue parti, ricadano in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica sono ammessi gli usi soprarichiamati con esclusione delle coltivazioni in serra permanenti e degli impianti solari di cui al punto e).

#### *Capo 5° Aree di interesse naturalistico*

##### Art. 74 Aree di particolare interesse naturalistico ambientale-APINA

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. GE.01.3-*Vincoli e tutele ambientali* le *Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale-APINA*. Tali aree ricomprendono le Aree dell'agricoltura intensiva: seminativi, oliveti, vigneti, rimboschimento; le Aree urbane consolidate o interessate da processi di urbanizzazione in atto, il Sistema reticolare principale di riferimento per la zocenosì: Boschi, pascoli, aree nude, fasce di rispetto dei fiumi e dei laghi e le Aree di elevatissimo interesse naturalistico, disciplinate ai sensi dell'Art.36 della normativa del PTCP e dell'Art. 83 della LR 1/2015.

##### Art. 75 Aree di elevato interesse naturalistico esterne all'APINA

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. GE.01.3-*Vincoli e tutele ambientali* le *Aree di elevato interesse naturalistico esterne all'APINA*. Tali aree ricomprendono le *Aree ad elevata diversità floristico-vegetazionale* e le *Aree faunistiche segnalate*, disciplinate ai sensi dell'Art.36 della normativa del PTCP.

##### Art. 76 Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'APINA

1. I perimetri delle *Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'APINA* sono riportati nell'Elab. G.3-*Vincoli e tutele ambientali*. Tali perimetri riguardano i Siti di Interesse comunitario-SIC: IT 52210001-Boschi di Sodalungo-Rosso, IT 5210003-Fiume Tevere tra S. Giustino e Pierantonio, IT 5210006-Boschi di Morra-Marzana, IT 5210073-Alto Bacino del Torrente Lama.
2. I progetti che ricadono in aree anche esterne a SIC e che possono avere incidenze significative sugli habitat e le specie di interesse comunitario, presenti all'interno di tali aree di protezione, devono essere sottoposti alla procedura relativa alla Valutazione di incidenza, ai sensi del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i.
3. Per gli interventi ammessi si rinvia comunque al Piano di gestione dei SIC adottati dai soggetti competenti, ai sensi dell'art. 6 della Direttiva Habitat 92/43/CEE ed in adempimento dell'Art.4 del DPR 8.09.1997, n. 357 e s.m.i.

### TITOLO III SISTEMA DELLA MOBILITA'

#### *Capo 1° Finalità, disposizioni generali ed indirizzi per il PRG-PO*

##### Art. 77 Finalità

1. Per il *Sistema della mobilità* il PRG ha l'obiettivo di dotare il territorio delle infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci che le diverse parti del territorio comunale esprimono in rapporto alle funzioni ed alle attività che in esse sono presenti o previste; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti, nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, l'efficienza e la sicurezza del sistema della mobilità e la sua compatibilità ambientale.



#### Art. 78 Articolazione delle Componenti

1. Il PRG-PS articola il *Sistema della mobilità* nelle seguenti famiglie di Componenti individuate nell'Elab. PS.02.1: *Rete su ferro, Rete viaria, Parcheggi, nodi di scambio e di servizio, Rete ciclopedonale*. Nel medesimo Elab. PS.02.1 sono evidenziate le *Principali indicazioni di progetto*.
2. Nell'Elab. PS.02.1 sono indicate le componenti del Sistema della mobilità sia esistenti e sia di progetto; alcune componenti di progetto, come specificato nei successivi articoli, sono indicate solo simbolicamente. La definizione puntuale di tali elementi è affidata al PRG-PO e/o agli specifici progetti di intervento.

#### Art. 79 Rete su ferro

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1 le *Aree ferroviarie* comprensive delle linee ferroviarie, all'interno delle quali indica simbolicamente *Stazioni e Fermate esistenti e di progetto*.
2. All'interno delle *Aree* di cui al comma 1 possono essere collocati i binari e le vie di corsa, gli scali, i depositi ed i manufatti per il ricovero e la manutenzione del materiale rotabile, gli impianti per l'esercizio del sistema e le relative attrezzature di servizio, compresi i parcheggi di scambio, nonché la viabilità di servizio. Nell'ambito delle stazioni possono essere collocate funzioni di servizio per gli addetti all'esercizio ferroviario, le funzioni tecniche di controllo, la direzione dei servizi di trasporto e le funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori (edicole, esercizi pubblici per il ristoro, ecc.).
3. Le aree della stazione ferroviaria del Capoluogo potranno essere ristrutturare quale nodo di interscambio con la rete ciclopedonale e la mobilità veicolare privata. Il PRG-PO potrà definire modalità di attuazione e potenzialità edificatorie connesse alla realizzazione del Nodo di scambio intermodale di cui all'Art. 82.

#### Art. 80 Rete viaria

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1 le componenti principali della *Rete viaria* così articolate: *Connessioni territoriali principali, Connessioni territoriali secondarie, Connessioni locali, Connessioni urbane principali*. Il PRG-PO completa, ove ritenuto necessario, la classificazione e definisce le altre componenti della viabilità carrabile. Il quadro d'insieme della classificazione della viabilità relativamente al Capoluogo e all'intero territorio comunale è contenuto nell'Elab. PS.02.2.
2. Per le infrastrutture stradali della Rete viaria valgono le definizioni e le norme specifiche di cui al DLgs 285/1992 e smi "Nuovo Codice della strada" e al DM Infrastrutture e trasporti 5/2001 e smi, nonché quanto stabilito in materia nella LR 1/2015.

#### Art. 81 Parcheggi pubblici esistenti

1. Il PRG-PO individua i *Parcheggi pubblici esistenti* negli insediamenti, eventualmente articolandoli in relazione alla funzione di mobilità da assicurare (scambio, attestamento, prossimità, ecc).
2. Le quantità minime di aree a parcheggio al servizio di insediamenti residenziali, di insediamenti, per servizi e produttivi e di insediamenti per le attività commerciali, sono quelle stabilite agli Artt. 85, 86, 87 del RR 2/2015. Il PRG-PS determina nell'Elab. PS.07.1 il fabbisogno pregresso e futuro relativo ai parcheggi pubblici esistenti, rimandando al PRG-PO il soddisfacimento del fabbisogno futuro.
3. Il PRG-PO provvede alla individuazione di aree per dotazioni pubbliche o di **uso** pubblico a parcheggio necessarie per il miglioramento dell'organizzazione degli standard urbanistici di cui al comma 2, sia all'interno degli insediamenti esistenti, come nelle previsioni di trasformazione degli stessi o di nuovo impianto.



4. La realizzazione di parcheggi pubblici è sottoposta alle disposizioni regionali vigenti per quanto attiene le caratteristiche geometrico-funzionali degli stalli di sosta e della viabilità di accesso e distribuzione.

#### Art. 82 Nodi di scambio intermodali

1. Il PRG-PS indica con apposita simbologia nell'Elab. PS.02.1 in corrispondenza della stazione ferroviaria FCU del Capoluogo, un *Nodo di scambio intermodale* ferro/gomma/ciclo, finalizzato all'organizzazione del traffico secondo criteri di mobilità sostenibile.
2. Ai fini della realizzazione della dotazione di cui al comma 1, il PRG-PS rinvia al PRG-PO, l'individuazione fondiaria dell'area, le modalità attuative, le caratteristiche funzionali e le attrezzature necessarie allo svolgimento della funzione, quali parcheggi di scambio, dotazioni di servizi al viaggiatore.

#### Art. 83 Piattaforme logistiche

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1 l'area a nord del capoluogo al confine con il Comune di San Giustino nella quale è in corso di realizzazione la piattaforma logistica.
2. Il PRG-PS, al fine di collegare adeguatamente la piattaforma logistica alle reti infrastrutturali, prevede la realizzazione di una viabilità di connessione con la superstrada E45 e con l'area produttiva ubicata ad est di essa.

#### Art. 84 Disposizioni particolari in materia di parcheggi ed autorimesse

1. Negli interventi di NC e di DR con aumento di SUC, nonché nei cambiamenti di destinazione d'uso di cui all'Art. 43, deve essere assicurata la dotazione di legge di parcheggi pubblici e privati almeno relativamente alle parti di incremento e di variazione di destinazione d'uso.
2. Nei casi di cui al comma 1, i parcheggi e le autorimesse privati devono essere ricavati nella stessa costruzione, nei piani interrati, seminterrati, nelle aree di pertinenza.
3. Negli interventi di cui al comma 1 e negli interventi di RE o di variazione di destinazione d'uso, qualora per cause fisiche, le quantità minime di parcheggi pubblici e privati previsti dalla normativa, non possono essere reperite nella costruzione, nell'area di pertinenza, ovvero in altre aree private asservite, purché localizzate entro ml 150 di distanza, è ammessa la monetizzazione della quota non reperita ai sensi dell'Art. 88 del RR 2/2015.

#### Art. 85 Rete ciclopedonale

1. Il PRG-PS riconosce ed attribuisce alla mobilità ciclistica e pedonale una funzione rilevante e strategica ai fini della sostenibilità ambientale della mobilità, **del benessere delle persone** e della qualità della fruizione paesaggistica-ambientale del territorio.
2. Nell'Elab. PS.02.1 sono individuati i principali sentieri e percorsi ciclopedonali esistenti e le *Relazioni ciclopedonali da assicurare* che identificano le componenti di progetto; in sede di PRG-PO saranno definite le altre componenti della rete ed eventualmente le caratteristiche geometriche e funzionali e la collocazione rispetto alle strade carrabili, in coerenza con i progetti di settore, gli studi tematici, la normativa tecnica specifica, con la LR 46/97, il DM LLPP 557/99 e con gli obiettivi della sicurezza, della continuità della rete stradale e dell'integrazione con le altre reti (trasporto pubblico, parcheggi, ecc).

#### Art. 86 Fasce di rispetto delle infrastrutture

1. Le *Fasce di rispetto delle infrastrutture*, costituite dalle strisce di terreno esterne al confine stradale sulle quali insistono limitazioni all'uso ed alle trasformazioni, sono assunte dal PRG-PS in riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore; esse concorrono alla riduzione dei fenomeni di inquinamento atmosferico ed acustico prodotti dal traffico veicolare motorizzato e possono essere utilizzate per eventuali futuri ampliamenti della strada.

2. Nell'Elab. PS.02.2 è riportata la viabilità individuata dal PRG-PS secondo la classificazione del Nuovo Codice della Strada (Art.2 del DLgs 285/1992) e le relative Fasce di rispetto secondo quanto stabilito dal citato DLgs (Artt.16, 17, 18, 19) e dal Regolamento di Attuazione (Artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/1992). **Il Comune provvede ad aggiornare periodicamente la delimitazione dei Centri Abitati effettuata ai sensi del Codice della Strada; ai fini della distanza degli edifici dalle infrastrutture stradali valgono le fasce di rispetto individuate nella revisione delle delimitazione dei centri abitati e, qualora non in contrasto, quelle individuate dal PRG-PS nella tavola PS.02.2.**
3. Al di fuori dei centri abitati, l'ampiezza delle fasce di rispetto, ovvero le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada (Artt. 16, 17 e 18 del DLgs 285/1992) e del Regolamento di Attuazione (Artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/1992) per le Strade di Tipo B classificate come *Connessioni territoriali principali* nell'Elab. PS.02.1 non potranno essere inferiori a ml 40,00; per le strade di Tipo C classificate come *Connessioni territoriali secondarie* non potranno essere inferiori a ml 30,00, per le Strade di tipo F classificate come *Connessioni locali* non potranno essere inferiori a ml 20,00.
4. All'interno dei centri abitati per le strade di Tipo E (strade urbane di quartiere), classificate nell'Elab. PS.02.1 come *Connessioni urbane principali*, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade sono stabilite dal RR 2/2015.
5. Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, si deve aggiungere, secondo quanto stabilito all'Art.18 del DPR 285/92, oltre alla larghezza della fascia di rispetto di cui ai commi 3 e 4, l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i poli estremi dei due lati.
6. Nelle Fasce di rispetto di strade di quartiere classificate come *Connessioni urbane principali* dal PRG-PS e comprese all'interno di strumenti urbanistici attuativi, sono ammesse distanze minori dell'edificazione dal nastro stradale, purché sia fornita in tale sede una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse.
7. Nelle Fasce di rispetto sono consentiti i seguenti interventi o interventi ad essi assimilabili:
  - a) sistemazioni a giardino;
  - b) viabilità ciclopedonali;
  - c) parcheggi scoperti la cui realizzazione è soggetta al rispetto degli indirizzi per la qualificazione paesaggistico-ambientale contenuti nell'Elab. GE.03.2;
  - d) reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
  - e) pozzi;
  - f) metanodotti, gasdotti ed impianti simili;
  - g) strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno della fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce, strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto;
  - h) recinzioni di fondi privati;
  - i) impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.
8. Nelle Fasce di rispetto la realizzazione degli interventi di cui al comma 7, lett. b), c), i) è consentita previa stipula di una convenzione con il Comune che escluda oneri aggiuntivi in

caso di necessità di ampliamento della sede stradale, oltre quelli relativi all'acquisizione dell'area.

9. Qualora la Fascia di rispetto ricada su aree appartenenti a componenti di Spazio o di Sistema che attribuiscono diritti edificatori, potrà prevedersi che tali diritti vengano esercitati a distanza, su aree esterne confinanti e/o appartenenti prioritariamente alla medesima componente, comunque secondo le normative vigenti in materia. Il PRG-PS individua porzioni di Fasce di rispetto delle infrastrutture, contigue alle aree di possibile trasformazione di cui all'Art. 118, che classifica come Aree che possono concorrere alla pianificazione di cui all'Art. 119. Il PRG-PO disciplina tali Aree, nel rispetto delle norme vigenti in materia, garantendo gli spazi necessari ai fini dell'esercizio ed eventuale adeguamento dell'infrastruttura, nonché della sicurezza della mobilità.
10. Per gli interventi edificatori su edifici esistenti e ubicati nelle fasce di rispetto relative alle infrastrutture stradali con destinazione residenziale sono consentiti gli interventi previsti dalla disciplina di Componente nella quale detti edifici ricadono secondo quanto disposto all'Art.105 della LR 1/2015.

#### Art. 87      Principali indicazioni di progetto

1. Le *Principali indicazioni di progetto* rappresentate dal PRG-PS nell'Elab. PS.02.1 sono: *Ambiti di salvaguardia delle infrastrutture* (LR 1/2015, Art.21, comma 2, lett.I), *Relazioni viarie da assicurare*, *Principali svincoli e connessioni di progetto*.
2. Le principali previsioni di nuove infrastrutture stradali riguardano: la circonvallazione est del Capoluogo, la nuova viabilità lungo il margine est di Rio Secco di connessione con la nuova Apecchiese, il completamento della circonvallazione di Trestina, il by-pass di San Secondo e di Lerchi, la viabilità di collegamento alla nuova piastra logistica, la circonvallazione di Titta, il tratto della E78 Fano-Grosseto ricadente nel territorio di Città di Castello; le previsioni di infrastrutture ferroviarie riguardano la nuova fermata nel Capoluogo all'altezza di Piazza Garibaldi. Le previsioni relative alle infrastrutture lineari sono rappresentate attraverso gli *Ambiti di salvaguardia delle infrastrutture* (LR 1/2015, art.21, comma 2, lett.I), proporzionati all'interesse delle stesse infrastrutture. L'eventuale tracciato viabilistico indicato all'interno di detti Ambiti di salvaguardia, classificato dal PRG-PS come *Relazioni viarie da assicurare*, nonché i *Principali svincoli e connessioni*, hanno valore indicativo; il tracciato definitivo delle nuove infrastrutture sarà definito, nel campo di variazione costituito da tali Ambiti, in sede di PRG-PO e/o di progettazione degli interventi. La realizzazione di tali interventi è soggetta oltre che al rispetto delle specifiche norme di settore, al rispetto delle norme di cui agli artt. 16 e 37 delle NTA del PTCP della Provincia di Perugia, nonché degli indirizzi per la qualificazione paesaggistico-ambientale contenuti nell'Elab. GE.03.2.
3. Nel caso di demolizione di edifici esistenti legittimi ricadenti negli *Ambiti di salvaguardia* di cui al comma 2, la quantità di SUC demolita può essere trasferita su altra area del territorio comunale con destinazione diversa dall'agricolo con le modalità di cui al successivo comma 5. Nel caso non sia possibile procedere alla demolizione di eventuali edifici esistenti legittimi ricadenti negli *Ambiti di salvaguardia* di cui al comma 2, è consentito in sede di PRG-PO e/o di progettazione degli interventi, lo spostamento del tracciato delle nuove infrastrutture, anche all'esterno di detti Ambiti, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS, purché sia garantita la prestazione di mobilità e connessione indicata dal PRG-PS stesso.
4. All'interno delle *Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti* di cui all'Art. 118 e dei relativi *Ambiti di trasformazione* di cui all'Art. 24, è consentito, in sede di PRG-PO e/o di progettazione degli interventi, lo spostamento del tracciato della nuova infrastruttura, al di fuori dell'*Ambito di salvaguardia* di cui al comma 2, esclusivamente per motivi di assetto generale, purché sia garantita la prestazione di mobilità e connessione indicata dal PRG-PS.
5. I diritti edificatori relativi ai suoli ricompresi negli *Ambiti di salvaguardia* di cui al comma 2, sono fatti salvi e possono essere esercitati su altra area del territorio comunale con destinazione diversa dall'agricolo con le modalità di cui agli Artt.37 e 39 della LR 1/2015 e dell'Art. 28 delle presenti norme secondo le modalità stabilite dal PRG-PO.

## TITOLO IV SISTEMA DELLE DOTAZIONI, DEGLI IMPIANTI E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

### *Capo 1° Finalità, disposizioni generali ed indirizzi per il PRG-PO*

#### Art. 88 Finalità

1. Per il *Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche* il Piano ha l'obiettivo di consolidare ed integrare le attrezzature, gli spazi collettivi e gli impianti esistenti sul territorio di Città di Castello per assicurare qualità urbana, ecologica ed ambientale anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità sociale e delle caratteristiche delle diverse tipologie di dotazioni.

#### Art. 89 Articolazione delle Componenti

1. Il PRG-PS articola il *Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche* nelle seguenti famiglie di componenti, individuate nell'Elab. PS.02.1: *Dotazioni private di interesse generale, Aree ed edifici per la Protezione Civile, Impianti ed infrastrutture tecnologiche*. Appartengono al *Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche* anche le Dotazioni pubbliche individuate in sede di PRG-PO secondo quanto stabilito al comma 2 e all'Art. 90.
2. L'Elab. GE.07.1 *Dotazioni territoriali e funzionali-Dimensionamento e indirizzi per il soddisfacimento delle dotazioni*, fissa i criteri in base ai quali il PRG-PO provvede a soddisfare, ai sensi degli Artt. 84, 85, 86, 87 del RR 2/2015, sia il fabbisogno pregresso di dotazioni territoriali e funzionali, sia il nuovo fabbisogno generato dagli interventi di trasformazione previsti dal PRG-PO stesso, con particolare riferimento alle Dotazioni pubbliche di cui all'Art. 90.
3. Il PRG-PO, oltre ad individuare eventuali componenti integrative di quelle di cui al comma 1, definisce gli aspetti quantitativi e qualitativi dell'assetto delle aree destinate a verde e servizi, attrezzature, impianti e infrastrutture tecnologiche relativamente a: inserimento nel contesto urbanistico, sistemazione delle aree di pertinenza, parametri ecologico-urbanistici, dotazioni di parcheggi, rapporto di copertura.
4. Il PRG-PO può prevedere dotazioni pubbliche per quantità superiori ai minimi previsti dalle norme regolamentari, a fronte di specifiche esigenze legate a previsioni di intervento relative ad insediamenti residenziali e ad insediamenti produttivi, le cui caratteristiche comportino particolari carichi urbanistici e/o prestazioni da soddisfare in termini ambientali e funzionali.

#### Art. 90 Dotazioni pubbliche

1. Il PRG-PO, anche in applicazione dell'Art. 89 comma 2, individua all'interno delle componenti dello Spazio urbano e classifica le Dotazioni pubbliche articolandole in riferimento all'interesse sovracomunale, comunale ovvero locale rispetto alla prevalente destinazione degli insediamenti esistenti. Il PRG-PO di tali Dotazioni pubbliche specifica le singole tipologie di servizi e attrezzature secondo quanto stabilito al Titolo II Capo I Sezione III del RR 2/2015.
2. Il PRG-PO articola le Dotazioni pubbliche di interesse comunale e sovracomunale esistenti in relazione alla reale rilevanza e alle caratteristiche del servizio, in termini di livello gerarchico e di bacino di utenza servito, nelle seguenti tipologie: *Attrezzature sanitarie, Attrezzature scolastiche di grado superiore, Attrezzature per la cultura, Attrezzature per lo sport, Attrezzature per la sicurezza, sedi di enti pubblici*, e in riferimento a quelle di cui all'Art.84 del RR 2/2015.

3. Il PRG-PO articola le *Dotazioni pubbliche* di interesse locale esistenti secondo la funzione prevalente degli insediamenti e in riferimento alla tipologia di servizi ed attrezzature di cui agli Artt.85, 86 e 87 del RR 2/2015.
4. Il PRG-PS rimanda al PRG-PO la disciplina delle *Dotazioni pubbliche* di cui ai commi 2 e 3, da definire nel rispetto dei requisiti di qualità prestazionali di cui all'Art.82 del RR 2/2015 e dei seguenti indirizzi generali:
  - curare la ubicazione ottimale rispetto al sistema della mobilità, ponendoli in relazione con i parcheggi, le fermate del trasporto pubblico, i servizi pubblici;
  - favorire, anche attraverso la pianificazione e la progettazione del verde, la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;
  - garantire attraverso una progettazione selezionata anche attraverso forme concorsuali, una immagine urbana di alto livello, in grado di costituire punto di riferimento e di qualificazione della città e del territorio;
  - scegliere sistemi costruttivi e materiali funzionali e durevoli;
  - favorire soluzioni progettuali che riducono i costi e le esigenze di manutenzione.
5. Nelle *Dotazioni pubbliche* esistenti e di progetto, che comprendono parchi, giardini e aree verdi è consentita la realizzazione di appositi spazi per la deposizione di resti cinerari di origine animale, a seguito di procedura selettiva e di specifico progetto che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.
6. Per le nuove aree per *Dotazioni pubbliche*, il PRG-PS rinvia al PRG-PO l'individuazione fondiaria, l'articolazione e la relativa disciplina di acquisizione, eventualmente alternativa all'esproprio, tramite compensazione in loco o a distanza secondo i criteri di perequazione urbanistica di cui all'Art. 28, ovvero mediante l'inserimento in Ambiti di trasformazione ai sensi dell'Art. 22.
7. Sono Parchi territoriali di progetto il *Parco dell'Ansa del Tevere* e il *Parco dello Scatorbia* disciplinati dall'Art. 67: in tali Parchi è consentita la realizzazione di spazi per la deposizione di resti cinerari di origine animale di cui al comma 5.
8. E' facoltà dell'Amministrazione, con deliberazione del Consiglio Comunale, variare la specifica destinazione e tipologia delle aree a *Dotazioni pubbliche di interesse sovracomunale e comunale* di cui al comma 2 di competenza del Comune e delle *Dotazioni pubbliche di interesse locale esistenti* classificate dal PRG-PO, con altra destinazione comunque a dotazione pubblica, salvo verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici in termini di parcheggi e verde.
9. Il PRG-PO disciplina i casi in cui è consentita l'alienazione di dotazioni pubbliche dismesse o in via di dismissione, delle quali definisce le nuove destinazioni d'uso ammesse successivamente all'alienazione. Il PRG-PO determina i parametri urbanistico-edilizi ed ecologici delle trasformazioni assentite a seguito dell'alienazione e le relative destinazioni d'uso ammesse, in coerenza con la componente nella quale ricade la dotazione dismessa e con le destinazioni d'uso delle componenti adiacenti.

#### Art. 91 Dotazioni private di interesse generale

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1 le aree che integrano la dotazione di attrezzature pubbliche classificate come *Dotazioni private di interesse generale*. Esse comprendono manufatti ed attività dedicate a funzioni non residenziali che includono attività sportive ed attività terziarie, esse sono articolate in: *Dotazioni private esistenti: Aviosuperfici, Crossdromo*.
2. Nelle aree con *Dotazioni private esistenti* vanno mantenute e migliorate le funzioni e le destinazioni d'uso esistenti, nonché l'assetto esistente. Il PRG-PO disciplina le *Dotazioni private* secondo gli indirizzi di cui al comma 3, regolando anche l'eventuale dismissione delle attività e rifunzionalizzazione per **usi funzioni**, attività e servizi non residenziali.



3. Spetta al PRG-PO specificare la disciplina di tali dotazioni, articolare ulteriormente la classificazione ed individuare altre aree che possono integrare la qualità dei tessuti urbani e del territorio, sulla base dei seguenti indirizzi generali:
- favorire la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;
  - garantire una progettazione qualificata in grado di costituire punto di riferimento e di qualificazione del Capoluogo, delle Frazioni e del territorio;
  - garantire la più ampia fruibilità delle attrezzature da parte degli utenti;
  - assicurare una più ampia e qualificata dotazione di funzioni private di interesse generale all'interno dell'insediamento.

#### Art. 92 Aviosuperfici

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1, le due aree utilizzate come *Aviosuperfici* localizzate rispettivamente a nord della frazione di Titta e in località Bonsciano, per le quali valgono le norme di cui all'Art.103 della LR 1/2015.
2. Il PRG-PO può prevedere l'adeguamento delle aree di cui al comma 1, finalizzato al miglioramento funzionale delle attrezzature necessarie all'attività sportiva, nel rispetto degli standard di qualità ambientale e paesaggistica che saranno richieste in sede di progettazione di dettaglio.
3. Sulle aviosuperfici sono consentiti gli sfalci necessari, garantendo che nell'esecuzione non si verifichi la rottura del cotico erboso.
4. E' consentita la delimitazione delle aree interessate dalle attività connesse all'aviosuperficie, esclusivamente mediante realizzazione di staccionate in legno e/o nastri segnaletici. E' consentita l'installazione, in forma temporanea, di transenne o altre barriere mobili per motivi di sicurezza in caso di eventi aperti al pubblico.
5. Ai fini dello svolgimento delle attività connesse all'aviosuperficie, è consentita la realizzazione di ripari per gli aeromobili in strutture a carattere temporaneo. Per le attività di accoglienza e ristoro degli utenti dell'aviosuperficie è prescritto l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente da recuperare secondo la disciplina di cui all'Art. 114.
6. Gli interventi relativi all'aviosuperficie ed alle attività connesse sono oggetto di un progetto unitario ad attuazione diretta condizionata che nel suo insieme costituisce intervento rilevante ai fini della disciplina paesaggistica di cui al **Titolo I** Capo 8° della Parte prima.
7. Nel caso di cessazione dell'attività di aviosuperficie è prescritto il ripristino ambientale e paesaggistico ai sensi dell'Art. 18 comma 2, comprensivo della rimozione ~~della rimozione~~ di manufatti e attrezzature.

#### Art. 93 Crossodromo

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1, due impianti di crossodromo ubicati rispettivamente in un'area in località Trogna e in un'area a nord della frazione di Petrelle-~~Sterpete~~.
2. Il PRG-PO può prevedere l'adeguamento degli impianti di cui al comma 1, finalizzato al miglioramento funzionale delle infrastrutture necessarie all'attività sportiva, nel rispetto degli standard di qualità ambientale e paesaggistica che saranno richieste in sede di progettazione di dettaglio.
3. Ogni intervento di modificazione del suolo dovrà essere compensato attraverso interventi paesaggistico-ambientali e di potenziamento della Rete ecologica, il miglioramento degli standard ambientali, la riduzione dell'inquinamento acustico.
4. Il soggetto gestore dovrà assumere con l'Amministrazione comunale l'impegno formale dell'ottenimento della certificazione ambientale del sito e delle attività in esso realizzate, ai sensi delle norme vigenti in materia.



Art. 94 Aree ed edifici per la Protezione Civile

1. Nell'Elab. PS.02.1 sono indicati i *Siti per la Protezione Civile* destinati alla ubicazione delle attrezzature per l'emergenza in caso di calamità naturale e finalizzate a soddisfare le esigenze dell'organizzazione dei soccorsi e di insediamenti temporanei.
2. Le Aree individuate per i Siti di cui al comma 1, sono articolate in: *Principali aree previste/da prevedere nel Piano di Protezione Civile, Aree previste dal Piano di Protezione Civile da integrare con le previsioni di Piano Regolatore.*
3. Le *Principali aree previste/da prevedere nel Piano di Protezione Civile*, qualora non già pubbliche, sono acquisite per esproprio o mediante acquisizione per compensazione ai sensi dell'Art. 28 secondo quanto stabilito dal PRG-PO. Qualora tali aree non siano riportate nel Piano di Protezione Civile, saranno da quest'ultimo recepite. Nelle aree di cui al presente comma è consentito l'uso agricolo del suolo, a condizione che non ne venga compromessa la eventuale infrastrutturazione a fini di Protezione Civile.
4. Le *Aree previste dal Piano di Protezione Civile da integrare con le previsioni di Piano Regolatore* sono indicate con apposita simbologia nell'Elab. PS.02.1; esse possono ricadere nelle seguenti componenti di PRG-PS:
  - a) Aree con priorità di rigenerazione;
  - b) Aree a disciplina generale pregressa;
  - c) Parcheggi esistenti, ricadenti nella Città consolidata o in via di consolidamento;
  - d) Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti.
5. Per le Aree di cui al comma 4, il PRG-PS rinvia al PRG-PO l'individuazione fondiaria, la disciplina di acquisizione, eventualmente alternativa all'esproprio, mediante compensazione in loco o a distanza secondo i criteri di perequazione urbanistica di cui all'Art. 28 o, in alternativa, le modalità di utilizzo per esigenze di protezione civile nel caso in cui tali Aree restino di proprietà privata. Il PRG-PO può disciplinare i casi nei quali la realizzazione di tali Aree è integrata con quella delle Componenti in cui ricadono tramite l'attuazione di Ambiti di trasformazione e dei relativi PUA di Ambiti/Comparti.
6. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua altre aree, oltre quelle di cui ai commi 3 e 4, non rappresentate cartograficamente nell'Elab. PS.02.1 e ricadenti nelle zone classificate dal PRG-PS come *Aree agricole, Aree di particolare interesse agricolo e Aree agricole periurbane*; la realizzazione di tali aree si configura come un'opera pubblica.
7. I *Siti per la Protezione Civile* devono essere attrezzati e sistemati al fine di accogliere la funzione a loro attribuita nel Piano di Protezione Civile, prendendo a riferimento il Manuale Operativo per la predisposizione di un Piano comunale o intercomunale di protezione Civile (Presidenza del Consiglio dei Ministri-DPC ottobre 2007 e smi) e le Linee Guida per l'individuazione delle aree di ricovero per strutture prefabbricate di Protezione Civile (Presidenza del Consiglio dei Ministri-DPC marzo 2005 e smi), nonché il Piano Comunale di Protezione Civile stesso.
8. I *Siti per la Protezione Civile*, compatibilmente con l'attrezzamento e le sistemazioni di cui al comma 7, e nei momenti di non funzionamento per esigenze di protezione civile, possono essere utilizzati per funzioni pubbliche temporanee che non comportino modificazione dell'assetto, dell'organizzazione e della dotazione impiantistica degli stessi Siti.

Art. 95 Impianti ed infrastrutture tecnologiche, nuove opere di difesa idraulica

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1 le aree pubbliche e private in cui sono localizzati i seguenti *Impianti ed infrastrutture tecnologiche: Elettrodotti ad alta tensione e relativo corridoio di attenzione, Depuratore e relativa fascia di rispetto, Discarica e/o impianti trattamento rifiuti, Cimiteri e relativa fascia di rispetto, Altri impianti, Nuove opere di difesa idraulica.* Nell'Elab. PS.02.2 Carta di sintesi degli elementi condizionanti ai fini delle

trasformazioni urbanistico-edilizie sono inoltre individuati i seguenti *Impianti ed infrastrutture tecnologiche*: *Elettrodotti, Linea gasdotto e relative cabine, Acquedotti*.

2. Per gli *Impianti e le infrastrutture tecnologiche esistenti* sono ammessi esclusivamente gli interventi e le trasformazioni necessarie alla funzionalità degli stessi, nei limiti consentiti dalle norme di settore, dalle condizioni ambientali del contesto, in termini di impatto acustico, atmosferico, idrico, elettromagnetico e luminoso, nonché di inserimento paesaggistico. Nelle fasce di rispetto degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche, vale la disciplina di componente nella quale ricadono, comunque in conformità alle specifiche norme di legge relative a detti impianti ed infrastrutture, eventualmente integrate dal PRG-PO. L'impianto della *Discarica* di cui al comma 1, **oltre che dalla presente norma**, è disciplinata dal Piano d'Ambito dei Rifiuti adottato con Del. n.10 dell'ATI n.1 del 26.04.2012 e ritenuto coerente dalla Regione Umbria con DGR n.1290 del 23.10.2012.
3. Nell'Elab. PS.02.1 sono riportati i *Cimiteri* esistenti del Capoluogo e delle Frazioni e le relative aree di rispetto. Le aree di rispetto cimiteriale sono regolate dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti in materia. L'ampiezza delle aree di rispetto può essere variata secondo le procedure previste dalla legge senza che ciò comporti variante al PRG-PS. All'interno dei Cimiteri sono ammessi gli interventi consentiti dalle leggi vigenti in materia.
4. In caso di dismissione degli *Impianti* vale la disciplina della Componente nella quale essi ricadono salvo diversa determinazione in sede di PRG-PO, comunque finalizzata alla riqualificazione ambientale ed urbanistica della zona.
5. La realizzazione di nuovi *Impianti e infrastrutture tecnologiche*, non individuati dal PRG-PS, ove non specificatamente esclusa dalle norme di Componente nella quale essi ricadono, è comunque subordinata alla verifica positiva di ammissibilità urbanistico-ambientale, precedente alla approvazione del progetto. Tale verifica è effettuata sulla base di uno studio di compatibilità, integrativo degli elaborati di progetto, costituito da elaborati atti ad illustrare, oltre alle caratteristiche architettoniche del manufatto (localizzazione, dimensione, tecnologie e materiali, colori, ecc.), anche la sua percepibilità ed il suo impatto ambientale, onde valutarne la congruità paesaggistico-ambientale rispetto al contesto.
6. Ai fini della messa in sicurezza del territorio e della pubblica incolumità rispetto a situazioni di pericolosità e/o rischio idraulico, il PRG-PS all'Elab. PS.02.1 indica con valore di indirizzo la previsione di *Nuova opera di difesa idraulica*, per la cui realizzazione vale quanto stabilito al comma 5, integrato con gli studi specialistici necessari a caratterizzare e dimensionare l'opera. Il PRG-PO può condizionare l'attuazione delle proprie previsioni insediative alla messa in sicurezza delle aree interessate dalle stesse.
7. Per tutti gli *Impianti e infrastrutture tecnologiche* si applicano le discipline di settore relative alle salvaguardie ed alle distanze di sicurezza indicate dalla normativa nazionale e regionale in materia.

#### Art. 96 Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione

1. Gli *Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione* sono definiti all'Art.69, comma 1, lett.d) della LR 13/2014-Testo unico in materia di commercio; il PRG-PS, ai fini della disciplina in materia di distribuzione dei carburanti, fa proprie le definizioni di cui al richiamato Art.69.
2. La disciplina urbanistica per gli *Impianti di distribuzione dei carburanti* è fissata all'Art.74 della LR 13/2014, in applicazione delle norme regolamentari di cui all'Art.72 della stessa Legge.
3. Per ogni altra disposizione in materia di distribuzione dei carburanti aventi incidenza in materia urbanistico-edilizia, si rinvia alle norme pertinenti di cui al Titolo IV della LR 13/2014.

## TITOLO V PROGETTO DELLO SPAZIO NATURALISTICO

### Capo 1° Finalità e disciplina

#### Art. 97 Finalità

1. Per lo *Spazio naturalistico* il PRG-PS ha la finalità di conservare il patrimonio naturalistico e di biodiversità esistente dando attuazione anche agli obiettivi ed alle finalità dettate dalle normative delle Zone SIC che definiscono habitat di interesse comunitario. Ciò attraverso interventi di controllo e riduzione dei fattori che incidono negativamente sulla qualità dei siti (impatti diretti o indiretti di attività antropiche), nonché interventi di ampliamento degli spazi naturali e di riduzione della loro frammentazione.

#### Art. 98 Articolazione delle Componenti

1. Lo *Spazio naturalistico* è costituito dalle seguenti *Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali*: *Fiume Tevere e relativa vegetazione ripariale, Reticolo idrografico e relativa vegetazione ripariale, Zone boscate e relative fasce di transizione, Formazioni arboree lineari e areali, Praterie e pascoli*.
2. Le Componenti di cui al comma 1 sono individuate nell'Elab. PS.02.1.

#### Art. 99 Fiume Tevere e relativa vegetazione ripariale

1. L'areale riportato nell'Elab. PS.02.1 comprende il corso d'acqua del Fiume Tevere e la relativa pertinenza (greto fluviale con vegetazione erbacea ed arbustiva, golene con vegetazione erbacea, arbustive e/o arborea). Il fiume Tevere per le sue peculiarità e caratteristiche costituisce il principale serbatoio di risorse biologiche e faunistiche del territorio tifernate e come tale costituisce una risorsa essenziale da sottoporre a tutela. Il recupero ed il mantenimento della qualità complessiva, attraverso il miglioramento e la tutela delle risorse presenti e l'abbattimento delle sostanze inquinanti, garantiscono la salvaguardia dell'ecosistema fluviale.
2. Alla componente Fiume Tevere si applicano le norme di cui alla disciplina sovraordinata e a specifiche norme di settore.
3. Sono consentiti i seguenti interventi di carattere generale mirati alla salvaguardia biologica dell'ecosistema fluviale:
  - monitoraggio sullo stato ambientale per gli effetti indotti dalle attività esterne;
  - controllo e regolamentazione delle attività esercitate direttamente al suo interno;
  - incentivazione delle attività atte a favorire la crescita ed il ripopolamento della fauna acquatica;
  - tutela delle acque fluenti e di falda;
  - mantenimento e miglioramento delle prestazioni di connessione ecologica svolte dal corso d'acqua, dalla vegetazione ripariale ed da altri elementi di connessione ecologica sia di tipo continuo che discontinuo;
  - recupero e restauro ambientale delle aree degradate con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami.
4. Nel caso la vegetazione ripariale assuma la consistenza di area boscata, per essa vale la disciplina delle Zone boscate di cui all'Art. 101.

#### Art. 100 Reticolo idrografico ed annessa vegetazione ripariale

1. Il *Reticolo idrografico* è costituito dalla rete dei corsi d'acqua e dalle relative pertinenze (greti fluviali con vegetazione erbacea ed arbustiva, golene con vegetazione erbacea, arbustive e/o arborea).

2. Nella fascia di rispetto di ml 150 dalla sponda o dal piede dell'argine dei corsi d'acqua di cui al DLgs 42/2004 e nella fascia di rispetto di ml 50 dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti gli altri corsi d'acqua, qualora non siano regolati da specifico piano di settore, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. Sono vietati, in particolare, salvo situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, gli interventi che prevedono:
  - a) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
  - b) scogliere in pietrame e gabbionate rinverdite;
  - c) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
  - d) tombamenti di corsi d'acqua, salvo le opere di canalizzazione che si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico-sanitario, per pubblico interesse o per usi consortili agricoli;
  - e) rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e la risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero e/o ripristino ambientale, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della loro vegetazione ripariale;
  - f) prelievo di sabbie e ghiaie e qualsiasi alterazione del substrato;
  - g) estirpazione della vegetazione riparia arbustiva ed arborea.
3. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponda o dal piede dell'argine dei corsi d'acqua di cui al DLgs 42/2004, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione delle opere di cui al successivo comma 4. E' altresì vietato il taglio della vegetazione ripariale arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli Enti di controllo sulle norme di Polizia idraulica.
4. Non sono soggette alle limitazioni di cui al comma 2:
  - le opere necessarie per il collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie, reti di trasmissione energia e di trasporto liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
  - le opere necessarie per la realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene, realizzate sulla base di un progetto approvato dall'autorità idraulica competente; per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio esclusivamente finalizzati alla fitodepurazione, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
  - le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali e ciclabili.
5. Nelle fasce di rispetto di ml 150 dei corsi d'acqua di cui al DLgs 42/2004, poste all'esterno dello Spazio urbano, si applicano le disposizioni di cui all'art.108 della LR 1/2015 e di cui alla disciplina di tutela stabilita dagli strumenti di pianificazione paesaggistica sovraordinati; nel caso di nuovi insediamenti e di interventi di NC la distanza di cui al comma 1 del richiamato Art.108 è ridotta a ml 30 laddove non sussistano condizioni ostative derivate dalle fasce di esondabilità dei corsi d'acqua oggetto di specifici studi idraulici.
6. All'interno dello Spazio urbano, entro la fascia di ml 30, misurata dalla riva dei corsi d'acqua, sono vietati gli interventi di nuova edificazione ad eccezione delle aree classificate come zone B dal PRG previgente e delle zone C, D, F dotate di piano attuativo alla data di adozione del presente PRG-PS.
7. Nelle fasce di rispetto dalla sponda o dai piedi degli argini dei corsi d'acqua di cui al DLgs 42/2004 la realizzazione di opere e manufatti edilizi, ove consentita ai sensi dei commi precedenti, è condizionata al rispetto degli equilibri idraulici ed ecologici nonché paesaggistici ed estetici dei luoghi.

8. In corrispondenza di tutti i corsi d'acqua si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al RD 523 del 25.07.1904, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" e le disposizioni contenute nella DGR n.100 del 13.01.1993 e nella DGR n.3610 del 26.06.1998.

Art. 101 Zone boscate e relative fasce di transizione, Formazioni arboree lineari e areali

1. Nell'Elab. PS.02.1 sono riportate le *Zone boscate e relative fasce di transizione* così come definite all'Art.5 della LR 28/2001 e come verificate dalla competente Comunità Montana nelle fasi di formazione del PRG-PS, per le quali vale l'art.85 della LR 1/2015. Nel caso si riscontrino incongruenze tra le indicazioni cartografiche di Piano e lo stato di fatto, circa l'effettiva presenza di vegetazione arborea in una determinata area, individuata dal Piano stesso come zona boscata, sarà prevalente la condizione di stato di fatto. Qualora l'area non risulti zona boscata, essa assume la classificazione della componente di appartenenza o adiacente. Nell'Elab. PS.02.2 sono riportati gli scostamenti tra le aree boscate definite dal PTCP e quelle definite dal PRG-PS; qualora fosse necessaria l'attestazione della classificazione, la stessa, in attesa di adeguamento, va certificata con le modalità previste dalla DGR 1098/2005, con il ricorso sistematico e diretto al parere della competente Comunità Montana.

Ancorché eventualmente individuate come *Zone boscate* nell'Elab. PS.02.1 non si considerano "bosco" ai sensi dell'art.5, comma 3 della LR 28/2001:

- gli impianti di arboricoltura da legno o da frutto;
  - i giardini o i parchi urbani;
  - i boschi ricadenti nelle aree indicate al comma 2 dell'art.142 del DLgs 42/2004 e s.m.i.
2. Alle *Zone boscate* ricadenti nello Spazio rurale, e con esclusione di quelle ricomprese nello Spazio urbano di cui al comma 3, ai sensi dell'art.85 della LR 1/2015 viene associata una fascia esterna di transizione della profondità di ml 20. Per il patrimonio edilizio esistente nelle *Zone boscate e relative fasce di transizione* sono consentiti gli interventi di cui all'Art.91 della LR 1/2015- e la realizzazione di opere pertinenziali di cui all'Art.21 del RR 2/2015. Costituiscono *Fasce di transizione*, ancorché graficamente non individuate, gli intorni/corti degli edifici esistenti all'interno delle *Zone boscate*.
  3. Nel caso in cui la fascia di transizione ricada in tutto o in parte all'interno di una *Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti*, fino all'eventuale inserimento della medesima Zona nelle previsioni del PRG-PO, vale la profondità di ml 20 di cui al comma 2. Qualora la porzione di suolo della *Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti* interessata dalla fascia di transizione venga ricompresa dal PRG-PO nella previsione di nuovo insediamento e/o in un Ambito di trasformazione, il progetto di trasformazione deve assicurare un distacco minimo pari a ml 10 di aree libere tra gli interventi edilizi ed il perimetro dell'Ambito stesso, in corrispondenza della medesima fascia di transizione.
  4. Ai sensi dell'art.85 della LR 1/2015 le *Zone boscate* non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'Art.90 della **stessa** LR 1/2015. Alle Fasce di transizione si applicano gli eventuali indici edificatori attribuiti alle componenti di appartenenza delle stesse; le corrispondenti quantità edificatorie sono esercitabili all'esterno delle fasce di transizione, come definite ai precedenti commi 2 e 3, secondo quanto stabilito dal PRG-PS.
  5. Nelle *Zone boscate* e relative fasce di transizione di cui ai commi 1 e 2 è vietato:
    - a) il prelievo non regolamentato di biomassa;
    - b) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali; è consentita la sola esecuzione di opere di rilevante interesse pubblico, a seguito di dimostrata impossibilità di soluzioni diverse ed alternative;
    - c) le opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;



- d) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area ad attività di allevamento o pascolo;
  - e) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
  - f) la realizzazione di nuovi interventi edilizi.
6. Nelle *Zone boscate e relative fasce di transizione* percorse dal fuoco è vietato ogni intervento edificatorio, fatto salvo quanto autorizzato in data antecedente all'incendio. Per le Aree percorse dal fuoco valgono le norme della L 353/2000 e s.m.i.
  7. Nelle *Zone boscate e relative fasce di transizione*, sono consentiti gli interventi di cui all'Art.85, comma 5 della LR 1/2015.
  8. Nell'Elab. PS.02.1 sono individuate le altre *Formazioni arboree lineari o areali* non costituenti Zone boscate ai sensi del presente articolo. Tali *Formazioni arboree* sono riconosciute dal PRG-PS in quanto funzionali alla struttura della Rete Ecologica Locale; i piani e i progetti relativi ad interventi che interessano dette componenti dovranno contenere le disposizioni per la salvaguardia e l'eventuale integrazione delle stesse. All'interno di tali *Formazioni arboree* sono tutelate le specie arboree che rientrano nell'elenco dell'Allegato U del RR 11/2012.

#### Art. 102 Praterie e pascoli

1. Le *Praterie e pascoli* costituiscono habitat naturali e seminaturali, caratterizzati dalla dominanza di specie erbacee che contribuiscono alla biodiversità complessiva e alla valenza ambientale del territorio tifernate. In tali zone il piano ha la finalità di favorire, oltre il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri naturalistici e paesaggistici di tali aree, l'attività zootecnica e le attività ad essa connesse.
2. Per gli interventi sull'edificato esistente ricadente nelle Praterie e pascoli, vale la disciplina di cui all'Art. 114.
3. I suoli ricadenti nelle *Praterie e pascoli*, ai sensi dell'Art.85 della LR 1/2015, non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole.
4. Nei suoli ricadenti nelle Praterie e pascoli sono consentite le operazioni colturali e gli interventi volti alla conservazione delle capacità produttive ai fini foraggeri ed all'esercizio delle attività silvopastorali, purché eseguite previa autorizzazione degli enti gestori, ove esistenti, riguardanti: decespugliamento e controllo meccanico delle specie forestali invadenti, manutenzione ordinaria e straordinaria di fonti di approvvigionamento idrico (abbeveratoi, sorgenti, reti di adduzione), manutenzione viabilità esistente, allestimenti di ricoveri temporanei stagionali per il bestiame.

### TITOLO VI PROGETTO DELLO SPAZIO RURALE

#### Capo 1° Finalità e Componenti

##### Art. 103 Finalità

1. Per lo *Spazio rurale* il piano ha la finalità di favorire l'uso delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti per la loro conservazione e valorizzazione tramite attività coordinate e sostenibili; ciò mettendo in relazione dette risorse con le politiche di programmazione regionale, statale e comunitaria e favorendo l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal DLgs 227/2001 e dal DLgs 228/2001 e s.m.i., e in particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, forestale, turistico, culturale-ambientale e artigianale tipico.



#### Art. 104 Articolazione delle Componenti

1. Lo *Spazio rurale*, individuato nell'Elab. PS.02.1, è articolato nelle seguenti famiglie di componenti: *Uso produttivo del suolo*, *Uso insediativo*, *Zone agricole di possibile pianificazione operativa*.
2. L'*Uso produttivo del suolo* di cui al comma 1 si articola in: *Uso agricolo*, *Altri usi*.
3. L'*Uso insediativo* di cui al comma 1 si articola in: *Forme insediative diffuse*, *Forme insediative concentrate*.
4. Le *Zone agricole di possibile pianificazione operativa* di cui al comma 1 si articolano in: *Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti*, *Aree che possono concorrere alla pianificazione*.

#### Capo 2° Disciplina dell'Uso produttivo del suolo

#### Art. 105 Uso agricolo e relative componenti

1. Le componenti relative all'*Uso agricolo* di cui all'Art. 104 sono articolate in: *Aree di particolare interesse agricolo*, *Aree di particolare interesse agricolo di compensazione*, *Oliveti*, *Aree agricole*, *Aree agricole periurbane*.
2. Le *Aree di particolare interesse agricolo* corrispondono alle aree definite dall'Art.92 della LR 1/2015. Dette Aree comprendono principalmente le aree agricole pedecollinari e di pianura ubicate tra le ampie fasce boscate delle colline e la valle tiberina e le valli dei corsi d'acqua secondari; le relative delimitazioni in sede di PRG-PS sono state precisate mediante individuazione fondiaria e riconfigurate in alcune parti al fine di una migliore definizione qualitativa.
3. Le *Aree di particolare interesse agricolo di compensazione* sono costituite da aree le cui caratteristiche di ubicazione, clivometriche e geomorfologiche consentono di considerarle assimilabili alle Aree di particolare interesse agricolo di cui al comma 2. Nel caso in cui le trasformazioni previste dal PRG-PS interessino Aree di particolare interesse agricolo di cui al comma 2, l'Amministrazione procede alla "compensazione" di cui all'Art.92, comma 2 della LR 1/2015, individuando all'interno delle *Aree di particolare interesse agricolo di compensazione* porzioni che classifica come Aree di particolare interesse agricolo, di superficie pari a quelle oggetto di trasformazione. Tale individuazione e classificazione non costituisce variante al PRG-PS. Per le *Aree di compensazione* vale la disciplina fissata all'Art. 107.
4. Gli *Oliveti* costituiscono aree di pregio dal punto di vista paesaggistico-ambientale e produttivo; la continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e delle biodiversità presenti, cui sono imputabili i valori paesaggistici esistenti, è obiettivo prevalente del PRG. Per essi vale la disciplina di cui all'Art. 108.
5. Per *Aree agricole* si intendono le porzioni di territorio dello Spazio rurale, non comprese tra quelle di cui ai commi 2, 3, 4, in cui le condizioni di coltivazione sono ordinarie, anche intensive, prevalentemente a carattere di seminativo. Per esse il PRG assume l'obiettivo di mantenere e qualificare le pratiche agricole esistenti, anche attraverso l'incremento della biodiversità e la dotazione di componenti vegetazionali ai fini della continuità della rete ecologica.
6. Le *Aree agricole periurbane* sono porzioni di territorio contigue agli insediamenti esistenti, in alcuni casi ricomprese nelle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti. Dette Aree svolgono una funzione di filtro ambientale tra le zone agricole e boscate e gli insediamenti esistenti con le relative nuove previsioni e per esse vale la disciplina di cui all'Art. 110.

#### Art. 106 Altri usi

1. Sono comprese negli *Altri usi* di cui all'Art. 104, le *Attività di cava e lavorazione inerti*, articolate in *Zone di lavorazione inerti oggetto di pianificazione pregressa o di settore* e *Giacimenti di*

*cava accertati, le Attività zootecniche.* Per tali usi vale la rispettiva disciplina di settore; per le *Zone di lavorazione inerti oggetto di pianificazione pregressa o di settore*, anche non individuate nell'elab. PS.02.1, valgono inoltre, ove esistenti, le specifiche autorizzazioni in essere all'adozione del PRG-PS. Per le *Attività zootecniche – Allevamenti* vale quanto stabilito all'Art.93 della LR 1/2015.

#### Art. 107 Usi del suolo e trasformazioni nello Spazio rurale

1. Nelle Componenti di cui all'Art. 105, commi 2, 3 e 5, gli usi del suolo di cui all'Art. 14 e le relative trasformazioni sono ammessi in quanto consentiti dagli atti normativi e regolamentari sovraordinati vigenti in materia. Il PRG-PS stabilisce gli usi e gli interventi di trasformazione ammessi nello Spazio rurale che sono condizionati al rispetto degli indirizzi di cui all'Elab. GE.03.2-*Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi.*
2. Sono consentiti gli usi del suolo esistenti alla data di adozione del PRG-PS, purchè conformi alle norme e regolamenti vigenti in materia.
3. Tutti gli usi e le relative trasformazioni, disciplinati dal presente Capo, sono eventualmente condizionabili, secondo i casi e le specifiche situazioni, ad interventi ambientali di cui all'Art. 18 da precisare nell'atto abilitativo dell'intervento, qualora tale atto sia previsto ai fini della realizzazione dell'intervento stesso.
4. L'atto abilitativo degli usi e delle relative trasformazioni, di cui al comma 3, deve prevedere l'impegno dei soggetti abilitati a ripristinare i luoghi in caso di cessazione delle attività mediante interventi di Ripristino ecologico paesaggistico-RIP di cui all'Art. 18.
5. Gli interventi ammessi nelle componenti dello Spazio rurale sono condizionati all'applicazione della disciplina paesaggistica di cui al **Titolo I**, Capo 8° della Parte prima, secondo quanto in tale disciplina stabilito.

#### Art. 108 Produzioni agricole di qualità

1. Per le Produzioni agricole tipiche di qualità e per le Produzioni agricole ad alta redditività valgono le norme di cui al Titolo I Capo V del RR 2/2015.

#### Art. 109 Oliveti

1. Per gli *Oliveti*, vale la disciplina di cui all'Art. 94 della LR 1/2015, riportata ai successivi commi .
2. I piani attuativi, i progetti edilizi, nonché quelli di opere pubbliche o di interesse pubblico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 108, possono prevedere anche l'espianto delle parti di oliveto strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento, indicando il reimpianto in sito diverso.
3. L'autorizzazione all'abbattimento degli olivi è concessa dal Comune nei seguenti casi:
  - a) qualora ne sia accertata la morte fisiologica ovvero la permanente improduttività, dovuta a cause non rimovibili;
  - b) alberi che per eccessiva fittezza dell'impianto rechino danni all'oliveto;
  - c) per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità;
  - d) per la realizzazione di edifici in conformità alla vigente strumentazione urbanistico-edilizia.
4. L'autorizzazione di cui al comma 3, limitatamente alle lettere a), b) è concessa previo parere dell'unione speciale di comuni di cui al Capo I del Titolo III della LR 18/2011.

## Art. 110 Aree agricole periurbane

1. Il PRG-PS individua nell'Elab.PS.02.1 le *Aree agricole periurbane* di cui all'Art. 105, comma 6, che ricomprendono aree agricole limitrofe agli insediamenti esistenti, le quali costituiscono un filtro tra l'ambiente urbano e l'ambiente naturalistico-rurale delle aree agricole e boscate contermini. Per tali Aree l'obiettivo è il mantenimento della condizione prevalente di spazi aperti in rapporto alle aree urbane limitrofe e il miglioramento della qualità ambientale urbana compresa la leggibilità dei margini urbani.
2. Le prestazioni da assicurare nelle *Aree agricole periurbane* riguardano:
  - a) Il miglioramento della qualità ambientale urbana attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche per mitigare e compensare gli impatti negativi propri dell'urbano e le emissioni derivanti dalle pratiche agricole che possono comportare disagio per gli abitanti delle aree urbane limitrofe;
  - b) la leggibilità e percezione dei margini urbani, riducendo i fenomeni di diffusione insediativa;
  - c) la disponibilità di spazi prevalentemente liberi intorno agli insediamenti per risolvere eventuali necessità di suoli, che dovessero presentarsi nel tempo, per realizzare dotazioni, infrastrutture e impianti di interesse pubblico.
3. Nelle *Aree agricole periurbane* vale la disciplina delle aree agricole fissata all'Art. 107, con le seguenti limitazioni, fatti salvi gli usi esistenti all'adozione del PRG-PS:
  - a) non sono ammessi i seguenti Usi del suolo: Coltivazioni in serra e Attività vivaistica in serra; Attività zootecniche; Coltivazioni di cava e lavorazione di inerti; Laghetti per avifauna e Laghetti per pesca sportiva; Impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - b) in caso di presenza di manufatti esistenti, sono consentiti gli interventi previsti dal Titolo IV, Sezione III della LR 1/2015.
  - c) sono consentiti interventi di nuova edificazione esclusivamente per edifici funzionali all'attività produttiva agricola dell'impresa esistente secondo quanto disposto al Titolo IV, Sezione III della LR 1/2015.
4. Ai fini del miglioramento della qualità ambientale, in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di variazione culturale è fatto obbligo di realizzare interventi di potenziamento di componenti naturalistico-vegetazionali ricadenti nei fondi oggetto di intervento edilizio e/o culturale, costituenti o meno componenti della Rete ecologica locale.

## Capo 3° Disciplina dell'Uso insediativo: Forme insediative e Nuova edificazione

### Art. 111 Articolazione delle componenti

1. Le componenti relative all'*Uso insediativo* nello Spazio rurale, individuate nell'Elab.PS.02.1, sono articolate in: *Forme insediative diffuse* e *Forme insediative concentrate*.

### Art. 112 Forme insediative diffuse

1. Il PRG-PS individua le seguenti *Forme insediative diffuse* nello Spazio rurale: *Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi; Altri edifici sparsi*.

### Art. 113 Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi

1. I *Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi* comprendono edifici e relativi annessi di origine rurale, già classificati dal PRG previgente, in parte anche con trasformazione dei caratteri originari o già disciplinati da strumenti urbanistici attuativi operanti.
2. La disciplina dei *Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi* è regolamentata dall'Art.91 della LR 1/2015.

3. Nei *Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi*, la cui individuazione ha valore di censimento ai sensi dell'Art.91, comma 5 della LR 1/2015, sono consentite anche destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'Art.7, comma 1 lett.h) della LR 1/2015.
4. Nelle aree di pertinenza dei *Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi* sono consentiti gli usi previsti dall' Art.89, comma 2 della LR 1/2015.
5. Per i *Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi* interessati da strumenti attuativi vigenti, vale la disciplina definita dagli strumenti stessi.

#### Art. 114 Altri edifici sparsi

1. Per *Altri edifici sparsi* si intendono quegli edifici legittimi, legittimati o legittimabili alla data di adozione del PRG-PS, presenti nello Spazio rurale e non ricompresi nella classificazione di cui all'Art. 113; essi sono articolati in Edifici ad uso residenziale ed Edifici rurali non adibiti a residenza.
2. La disciplina degli Edifici ad uso residenziale e degli Edifici rurali non adibiti a residenza, è regolamentata dall'Art.91 della LR 1/2015.
3. Non costituisce intervento di NC di cui all'Art.17, il riuso degli Edifici ad uso residenziale ed Edifici rurali non adibiti a residenza esistenti nello Spazio rurale.
4. Ai manufatti destinati all'essicazione del tabacco in attività si applicano le norme di cui all'Art.91 della LR 1/2015; in caso di dismissione di tali manufatti, l'Amministrazione comunale potrà valutare il loro riuso e recupero, attraverso Piani di recupero in variante al PRG.
5. Tutti gli interventi consentiti sugli *Altri Edifici sparsi* devono essere realizzati nel rispetto, ove esistenti, delle caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali della edilizia rurale così come disposto all'Art.89, comma 1 della LR 1/2015.

#### Art. 115 Forme insediative concentrate

1. Il PRG-PS riconosce nello Spazio rurale le seguenti *Forme insediative concentrate: Nuclei storici*. Appartengono geograficamente allo Spazio rurale i *Centri e aggregati a carattere semiurbano* disciplinati all'Art. 141 dello Spazio urbano.

#### Art. 116 Nuclei storici

1. I *Nuclei storici* sono forme insediative di origine storica che costituiscono aggregazioni e morfologie riconoscibili nel paesaggio dello Spazio rurale. Per essi la finalità del Piano è la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di impianto ed tipologici di valore storico-architettonico e delle relative aree di pertinenza.
2. Per i *Nuclei storici* sono ammessi gli interventi previsti dalla DGR 852/2015, in quanto applicabile, a seguito della classificazione dei manufatti stessi oggetto di intervento in sede di presentazione del progetto
3. Per i *Nuclei storici*, la cui individuazione ha valore di censimento ai sensi dell'Art.91, comma 5 della LR 1/2015, sono consentite anche destinazioni d'uso per attività di servizi di cui Art.7, comma 1, lett.h) della LR 1/2015, compatibilmente con le caratteristiche tipologico-architettoniche degli edifici.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici ricompresi nei *Nuclei storici* sono consentiti gli usi previsti dall'Art.89, comma 2 della LR 1/2015; sono inoltre consentiti i seguenti usi ed interventi ammessi dalla disciplina generale previgente:
  - realizzazione e/o rinnovo del manto vegetale non destinato ad usi agricoli produttivi;
  - posa in opera e/o sostituzione di materiali per la finitura delle superfici di calpestio;
  - ripristino e/o realizzazione di recinzioni;
  - movimenti di terra con asportazione e/o riporto di materiale;
  - opere di consolidamento dei terreni;

- opere di sostegno e/o ancoraggio dei terreni;
- opere finalizzate al ripristino dei corsi d'acqua ed alla regimazione delle acque superficiali;
- opere per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi provenienti dal solo edificio di cui l'area è pertinenziale;
- realizzazione di piscine ad uso privato;
- realizzazione di manufatti sotterranei.

Art. 117    Disciplina della Nuova edificazione

1. L'attività edificatoria nello Spazio rurale è regolamentata dal Titolo IV, Sezione III Spazio rurale della LR 1/2015.
2. Le regole per la *Nuova edificazione nello Spazio rurale* contenute al Titolo IV, Sezione III Spazio rurale, Art.90 della LR 1/2015, sono sintetizzate nella Tabella in calce al presente articolo, comprensivo delle relative note.

Tab. Art.117-Disciplina della Nuova edificazione

COMPONENTI DELLO SPAZIO RURALE (1), (2)	SOGGETTO	INDICE IUT max (8)		GRANDEZZE ml				
		Edifici per funzioni abitative-residenziali - Ab2	Edifici per attività produttive-rurali agricole -R (A)	H max		Distanze		
				edifici	impianti tecnologici	dagli edifici	dai confini	dalle strade
Aree agricole	IA (3)	2 mq/ha	40 mq SUC/ha (5), (6), (7), (8), (8)	Abitazioni ml 6,50 Annessi ml 6,50	ml 10,00	ml 10,00	ml 5,00	secondo la tipologia di strada
	AS (4)	2 mq/ha	non ammessi	Abitazioni ml 6,50	non ammessi			
Aree di particolare interesse agricolo Aree di particolare Interesse agricolo di compensazione	IA (3)	2 mq/ha	40 mq SUC/ha (5), (6), (7)	Abitazioni ml 6,50 Annessi ml 6,50	ml 10,00	ml 10,00	ml 5,00	secondo la tipologia di strada
	AS (4)	1 mq/ha	non ammessi	Abitazioni ml 6,50	non ammessi			

Note:

- (A) Il progetto di intervento di Nuova edificazione dovrà ispirarsi, nei materiali, nelle tipologie, strutture e tecniche costruttive, a criteri di rispetto dei caratteri e delle funzioni degli edifici per attività produttive agricole (annessi agricoli), con particolare riferimento alla forma ed alla dimensione degli accessi e delle bucatore.
- (1) Nel caso in cui Aree agricole, Aree di particolare interesse agricolo e Aree di particolare interesse agricolo di compensazione ricadano in Aree di elevato ed elevatissimo valore naturalistico ambientale o siano gravate da vincolo paesaggistico, vige la disciplina della presente Tabella nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36, 38 e 39 delle norme del PTCP.
- (2) Nelle aree agricole al di sopra di ml 1.300 s.l.m. non sono ammessi interventi di NC.
- (3) IA: Impresa agricola;
- (4) AS: Altri soggetti: persone fisiche o giuridiche che non rivestono la qualifica di Impresa agricola. Gli interventi di nuova edificazione da parte di questi soggetti sono ammessi nei limiti delle norme e delle discipline sovraordinate vigenti.
- (5) A condizione che l'impresa agricola eserciti la propria attività su superfici non inferiori a 5 ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'Art. 90, comma 4 della LR 1/2015, fatta salva la deroga all'indice di utilizzazione territoriale e alla superficie dell'impresa agricola per "produzioni agricole tipiche di qualità, produzioni agricole ad alta redditività, produzioni agricole a seguito di piani regionali di riconversione produttiva" di cui al Titolo I, Capo V della LR 1/2015; l'indice e la superficie comunque non devono risultare rispettivamente superiori a 100 mq/ha di SUC e inferiore a 3 Ha previa approvazione di un piano aziendale convenzionato.
- (6) Tramite Piano Aziendale.
- (7) L'indice IUT si applica tenendo anche conto di terreni non contigui e/o ricadenti in Comuni confinanti;
- (8) Ai sensi dell'Art.89, comma 3 della LR1/2015, nelle Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti, gli indici di utilizzazione territoriale massima si applicano ai sensi dell'Art. 66.

#### Capo 4° Zone agricole di possibile pianificazione operativa

Art. 118 Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti. Direttive

1. Le *Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti* sono individuate ai sensi dell'Art. 21, comma 2, lett.g) della LR 1/2015, nell'Elab. PS.02.1-*Carta della disciplina strutturale del territorio*; esse costituiscono le aree suscettibili di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PS in quanto utilizzabili dal PRG-PO, nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del piano, per attribuire qualità agli insediamenti urbani e produttivi esistenti, in termini di nuova offerta insediativa e di dotazioni pubbliche e private.



2. Per le *Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti* di cui al comma 1, vale la disciplina delle componenti dello Spazio rurale di appartenenza delle stesse, di cui al presente TITOLO VI, fino all'inserimento delle Zone medesime nelle previsioni del PRG-PO che le classifica e le disciplina ai sensi dell'Art. 142.

Art. 119 Aree che possono concorrere alla pianificazione. Direttive

1. Il PRG-PS individua le *Aree che possono concorrere alla pianificazione*, costituite da aree agricole ricadenti in fasce di rispetto, ricomprese nella superficie territoriale ai sensi dell'Art.2 comma 1 del RR 2/2015, e contigue a Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti di cui al all'Art. 118 comma 1, e suscettibili di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PO, nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del Piano, per attribuire qualità agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti e di previsione e alle relative infrastrutture, in termini di offerta di nuovi spazi pubblici, funzioni e dotazioni pubbliche e private.
2. Per le *Aree che possono concorrere alla pianificazione* vale la disciplina di cui all'Art. 118, secondo le limitazioni stabilite per le fasce di rispetto delle infrastrutture, e fino all'eventuale inserimento delle Aree medesime nelle previsioni del PRG-PO che le classifica e le disciplina ai sensi dell'Art. 142.

## TITOLO VII PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

### Capo 1° Finalità e componenti

Art. 120 Finalità

1. Per lo *Spazio urbano* il Piano ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo dell'insediamento attraverso un complesso di regole di conservazione, mantenimento e stratificazione, trasformazione dell'esistente, nonché di nuovo impianto insediativo ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile.

Art. 121 Articolazione delle Componenti

1. Lo *Spazio urbano* è individuato nell'Elab. PS.02.1-*Carta della disciplina strutturale del territorio* dalle seguenti componenti, così articolate in riferimento a specifiche caratteristiche funzionali e ruoli urbani delle diverse porzioni: *Città storica, Città consolidata o in via di consolidamento, Aree di trasformazione dell'insediamento esistente, Aree a disciplina pregressa*; nel medesimo Elab. PS.02.1 sono evidenziati gli *Elementi di caratterizzazione dello Spazio urbano*.

Art. 122 Criteri generali del PRG per lo Spazio urbano

1. Il PRG-PS definisce le prestazioni e la disciplina urbanistica generale per la *Città storica* secondo criteri di conservazione, recupero e valorizzazione, affidando al PRG-PO l'approfondimento di tale disciplina.
2. Il PRG-PS fornisce le prestazioni e le direttive per la *Città consolidata o in via di consolidamento* e per le *Aree di trasformazione dell'insediamento esistente* secondo criteri di mantenimento, riqualificazione e rigenerazione, rimandando al PRG-PO la definizione della relativa disciplina urbanistica.
3. Il PRG-PS stabilisce le direttive per le Aree a disciplina pregressa conseguente alla pianificazione previgente che non ha avuto attuazione.
4. Il PRG-PO, nel definire la disciplina delle componenti dello Spazio urbano, si attiene alle seguenti direttive:

- a) stabilisce specifiche indicazioni in merito alle destinazioni d'uso compatibili, alle modalità attuative dirette e indirette degli interventi edilizi e urbanistici;
  - b) determina la capacità di carico urbanistico complessivo in riferimento agli indici ed alle grandezze edilizie;
  - c) assicura, negli interventi urbanistici ed edilizi, la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni territoriali e funzionali, correttamente realizzate e connesse alle situazioni urbane di contesto insediativo anche più ampio;
  - d) stabilisce le modalità di applicazione delle capacità edificatorie derivanti dai criteri di perequazione urbanistica, compensazione e premialità, in applicazione delle disposizioni del PRG-PS;
  - e) prevede ambiti di riqualificazione, di rigenerazione e trasformazione, rispetto alle individuazioni del PRG-PS, attraverso i quali migliorare l'assetto morfologico e funzionale, la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica, al fine di ottenere un più generale miglioramento dell'assetto complessivo e dell'organizzazione degli insediamenti.
5. Il PRG-PO nella definizione fondiaria delle componenti dello Spazio urbano può modificare le individuazioni del PRG-PS secondo variazioni non superiori al 10%, in aumento o in diminuzione, della superficie della componente di PRG-PS interessata, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS.

#### Art. 123 Prestazioni per la qualità e la sostenibilità dello Spazio urbano

1. Il PRG-PO, con riferimento alle diverse situazioni insediative dello Spazio urbano, dovrà assicurare le seguenti prestazioni:
- a) individuare e prescrivere le caratteristiche qualitative degli interventi ammessi tenendo conto delle caratteristiche morfologiche e funzionali degli insediamenti, delle eventuali carenze infrastrutturali, dei caratteri del paesaggio;
  - b) perseguire la qualità come risultato di un insieme di fattori interagenti:
    - prestazione ecologica, intesa come buon funzionamento dei cicli biologici, evitando le alterazioni senza ritorno delle risorse naturali del territorio;
    - coerenza fra spazi e funzioni, intesa come relazione tra le caratteristiche quantitative e qualitative dello Spazio urbano e le funzioni che in esso si svolgono;
    - modi dell'accessibilità, intesi come relazione fra il livello di funzionalità dei luoghi e il loro livello di accessibilità;
    - forma e bellezza dello spazio pubblico, intese anche come configurazione tridimensionale dello Spazio urbano, che nelle sue parti pubbliche deve trovare punti alti di qualificazione formale ed estetica; la prestazione può essere assicurata dal PRG-PO con indicazioni normative e progettuali volte a orientare la progettazione e realizzazione degli interventi.
  - c) promuovere l'applicazione delle norme per la sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi di cui all'Art. 37 e all'Art. 44.
  - d) incentivare la riduzione della vulnerabilità sismica urbana di cui al TITOLO I, Capo 10°.

#### Capo 2° *Disciplina della Città storica*

#### Art. 124 Articolazione, obiettivi generali e disciplina generale

1. La *Città storica* individuata nell'Elab. PS.02.1, è distinta in *Centro storico del Capoluogo* e *Tessuti storici dei Centri minori*.
2. La disciplina di PRG-PS della *Città storica*, che sarà specificata in sede di PRG-PO, è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- curare l'immagine dei centri storici come componente significativa dell'identità locale e del paesaggio;
  - garantire la tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio storico-morfologico attraverso il riconoscimento e la conservazione dei caratteri peculiari delle parti costruite e delle relative pertinenze, con il possibile inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili;
  - favorire il mantenimento delle principali funzioni pubbliche e la rivitalizzazione ed il riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o non occupato con il reinserimento della residenza e di funzioni terziarie compatibili a basso carico urbanistico o carico urbanistico mitigato;
  - ottimizzare l'offerta di attività e funzioni mediante una adeguata diversificazione ed integrazione tra funzioni esistenti e funzioni compatibili ubicabili;
  - qualificare il contesto urbano attraverso la sistemazione degli spazi aperti di ingresso e contorno del centro murato del Capoluogo;
  - riorganizzare le forme di accessibilità privilegiando la ciclopedonalità e il trasporto pubblico e l'attestamento carrabile in adeguati spazi contigui alle mura del centro storico del Capoluogo.
3. Il *Centro storico del Capoluogo* è l'insieme delle parti dell'insediamento del Capoluogo che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute, dei caratteri morfogenetici e strutturanti l'insediamento e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato che essi hanno assunto nella vita e nella memoria delle comunità insediate. Il PRG-PO per specificare la disciplina del *Centro storico del Capoluogo* ne individua e articola le componenti in riferimento a:
- Tessuti storici del Capoluogo;
  - Emergenze di interesse storico-culturale e/o Morfotipologie speciali, e relative pertinenze, disciplinandole in base al loro carattere ed al loro valore storico-architettonico e/o storico-testimoniale, alla tipologia, alla conservazione dei caratteri originari ed alle diverse funzioni compatibili;
  - Spazi aperti perimurali;
  - Edifici ed Opere incongrue;
  - Aree da recuperare;
  - Spazi aperti, pubblici e privati, che disciplina in riferimento al ruolo strutturante l'insediamento, alle caratteristiche fisico-funzionali, alla qualità e/o valore in termini morfologici, ambientali, paesaggistici;
  - Dotazioni esistenti ed, eventualmente, di progetto.
- Il PRG-PS fornisce per tali componenti le direttive di cui ai successivi articoli ai fini della definizione della relativa disciplina in sede di PRG-PO.
4. Il PRG-PO disciplina i *Tessuti storici dei Centri minori*, di cui al comma 1, secondo le direttive fissate all'Art. 128 e nel rispetto del presente articolo, eventualmente articolando tali Tessuti e riconoscendo, qualora esistenti, le componenti di cui al comma 3.
5. La disciplina specifica del PRG-PO per la Città storica di cui al comma 1, in riferimento alla DGR 852/2015 ed alla LR 1/2015 può prevedere:
- interventi per la valorizzazione dei tessuti edilizi esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni precarie o di corpi aggiunti;
  - interventi per il ripristino della conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati;
  - interventi per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali e per il miglioramento antisismico;
  - interventi di accorpamento all'interno della stessa unità edilizia di unità immobiliari contigue in orizzontale, senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti, né modificare la quota d'imposta dei solai al di sopra dei cm 30 di variazione;
  - interventi di modifica esterna sulle fronti principali e complementari degli isolati;

- interventi di frazionamento delle unità immobiliari esistenti.
- 6. All'interno della *Città storica* di cui al comma 1, è consentita, nel rispetto di eventuali vincoli ambientali, storico-culturali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature, infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, di opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e di opere e interventi per la riduzione della vulnerabilità sismica a scala urbana.
- 7. Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico esistenti all'interno della *Città storica* di cui al comma 1, con esclusione di quelli di interesse storico-architettonico, sono consentiti interventi di ampliamento nell'area libera di pertinenza del fabbricato al fine del miglioramento delle prestazioni di servizio pubblico, nel rispetto di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico delle nuove porzioni di fabbricato.
- 8. Al fine di perseguire la qualità dei Tessuti e ripristinare la tipologia originaria degli edifici ricompresi nella *Città storica*, il PRG-PS promuove l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico, od opere incongrue, rimandandone al PRG-PO l'individuazione e la relativa disciplina.
- 9. Per gli interventi nella Città storica, il PRG-PS consente che il soddisfacimento delle quantità di dotazioni territoriali previste dalle vigenti normative, qualora non possibile secondo le modalità di legge, avvenga mediante realizzazione di adeguati spazi e infrastrutture previsti dal PRG-PO, anche all'esterno dell'insediamento storico, purché ciò garantisca una adeguata e funzionale soluzione urbanistica, ovvero ai sensi di quanto stabilito all'Art. 43 comma 5.

#### Art. 125 Tessuti storici del Capoluogo

1. I *Tessuti storici del Capoluogo* sono l'insieme delle parti del Centro storico caratterizzate dalla riconoscibilità del principio insediativo e dal processo di stratificazione che ne ha determinato l'assetto nelle componenti costruite e degli spazi aperti.
2. IL PRG-PO specifica la disciplina dei Tessuti sulla base delle direttive del PRG-PS contenute ai commi successivi.
3. Il PRG-PO, nel rispetto degli obiettivi e della disciplina generale, di cui all'Art. 124, individua e classifica i Tessuti e le relative pertinenze, individuati dal PRG-PS, distinguendoli e disciplinandoli in base alla coerenza ed alla compiutezza morfologica, alla conservazione dei caratteri originari, alla connessione con le morfotipologie di interesse culturale, al rapporto con gli spazi aperti configurati nonché in riferimento alle diverse destinazioni d'uso.
4. Il PRG-PO disciplina le trasformazioni ammesse per i Tessuti attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento che potranno essere ulteriormente declinate dal PRG-PO stesso: MO, MS, RRC, RE, VU1, VU2. Gli interventi di RE/DR, DR sono ammissibili solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità. Per gli spazi di pertinenza possono essere previste le seguenti sistemazioni: SP1, SP2, SP3, SP4.
5. Il PRG-PO per i Tessuti classificati ai sensi del comma 3, consente il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PRG-PS e può prevedere l'introduzione di nuove destinazioni d'uso purché compatibili con l'ambiente urbano e la residenza e con le caratteristiche morfotipologiche del patrimonio edilizio oggetto di intervento, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni o per piani di edifici, nel rispetto comunque delle norme vigenti in materia di standard urbanistici. L'Amministrazione comunale può escludere in sede di PRG-PO, ai sensi dell'Art.66, comma 2 della LR 1/2015, specifiche destinazioni d'uso per singoli edifici classificati dal PRG-PS come Emergenze di interesse storico-culturale o Morfotipologie speciali o altri di pregio individuati in sede di PRG-PO.
6. Il PRG-PO stabilisce gli usi consentiti nelle aree di pertinenza delle unità edilizie comprese nei Tessuti di cui al comma 1
7. Il PRG-PO stabilisce i casi nei quali gli interventi sono ad attuazione indiretta, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia.

8. Per le parti di Tessuto interessato da strumenti attuativi vigenti, vale la disciplina definita dagli strumenti stessi.

#### Art. 126 Emergenze di interesse storico-culturale e Morfotipologie speciali

1. Le *Emergenze di interesse storico-culturale* e le *Morfotipologie speciali* sono costituite da organismi edilizi caratterizzati da tipologie speciali quali chiese, palazzi, conventi, teatri, scuole, sedi di servizi collettivi, attrezzature ricettive e relative aree di pertinenza, emergenti nel contesto per la valenza storico-architettonica e/o storico-testimoniale, per la particolare giacitura, per la tipologia e per la funzione, costituenti riferimento puntuale nell'organizzazione della forma urbana e nell'interpretazione del processo di stratificazione della città.
2. Il PRG-PO individua e disciplina le *Emergenze di interesse storico-culturale* e le *Morfotipologie speciali*, in relazione al loro carattere e al loro eventuale valore storico-architettonico e/o storico-testimoniale, alla tipologia, alla conservazione dei caratteri originari ed alle diverse funzioni compatibili.
3. La disciplina del PRG-PO, anche in riferimento alla DGR 852/2015 ed alla LR 1/2015, può prevedere:
  - interventi per la conservazione dei caratteri specifici della emergenza/morfotipologia speciale originaria;
  - interventi per la valorizzazione della emergenza/morfotipologia speciale, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni precarie o di corpi aggiunti;
  - interventi per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali;
  - la valorizzazione delle potenzialità di fruizione anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri storici e tipomorfologici.
4. Ai fini della conservazione e della valorizzazione della qualità riconosciuta, il PRG-PO disciplina le trasformazioni delle Emergenze di interesse storico-culturale e Morfotipologie speciali selezionando l'applicazione delle seguenti categorie di intervento: MO, MO, RRC, RE, VU1, VU2. Per le aree di pertinenza il PRG-PO stabilisce usi e sistemazioni ammessi.
5. Per le Emergenze di interesse storico-culturale e le Morfotipologie speciali: Area ex FAT, Ospedale San Florido, Palazzo Corsi a San Giacomo, ex Cinema Vittoria e Camera del Lavoro, Area del Pomerio di S. Agostino già disciplinate dal PRG-PO previgente vale la disciplina definita negli strumenti attuativi qualora vigenti.

#### Art. 127 Spazi aperti perimurali

1. Gli *Spazi aperti perimurali* sono costituiti da aree a verde o per funzioni di sosta a ridosso del Centro storico del Capoluogo; per tali aree l'obiettivo del Piano è la valorizzazione e/o progettazione di interventi di riqualificazione finalizzati anche alla razionalizzazione/integrazione delle funzioni presenti e alla riorganizzazione delle forme di mobilità, accessibilità e attestamento, in relazione all'intero progetto di valorizzazione e fruizione della Città storica e delle aree immediatamente contigue ad essa.
2. Il PRG-PS rinvia al PRG-PO la definizione di criteri, indirizzi e disciplina di tutela, valorizzazione e/o progettazione di interventi di riqualificazione, selezionando requisiti prestazionali e soluzioni progettuali che garantiscano e possano svolgere un riferimento nel controllo della qualità degli interventi, al fine di assicurare la coerenza e la congruità con la disciplina dei limitrofi tessuti della Città consolidata o in via di consolidamento.

#### Art. 128 Tessuti storici dei Centri minori

1. I *Tessuti storici dei Centri minori* restituiscono l'impianto urbanistico originario prevalentemente rurale delle Frazioni e degli insediamenti minori del territorio comunale. Per essi la finalità del Piano è la salvaguardia e la valorizzazione tramite la conservazione dei valori urbanistici, storico- architettonici e paesaggistico-ambientali.



2. Il PRG-PO per specificare la disciplina dei Tessuti storici di cui al comma 1, può individuare e disciplinare ulteriori componenti all'interno di detti Tessuti, oltre eventualmente a quelle di cui all'Art. 124 comma 3, relativamente a:
  - Aree a verde privato;
  - Aree di pertinenza degli edifici;
  - Aree di protezione paesaggistico-ambientale;
  - Aree da recuperare;
  - Dotazioni esistenti.
3. La disciplina specifica del PRG-PO per i Tessuti di cui al comma 1, in riferimento alla DGR 852/2015 ed alla LR 1/2015 può prevedere, oltre agli interventi di cui all'Art. 125, comma 4, interventi finalizzati alla introduzione di nuove destinazioni d'uso negli eventuali annessi rurali esistenti (ex essiccatoi, fienili, granai, stalle) a condizione che siano mantenute le caratteristiche architettoniche delle tipologie originarie, in quanto compatibili con le esigenze igienico-sanitarie.
4. Il PRG-PO disciplina le trasformazioni ammesse per i Tessuti, attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento: MO, MS, RCC, RE, VU1, VU2. Gli interventi di RE/DR, DR sono ammissibili solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità. Per gli spazi di pertinenza il PRG-PO stabilisce gli usi e le sistemazioni ammessi.
5. Il PRG-PO per i Tessuti di cui al comma 1, consente il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PRG-PS e può prevedere l'introduzione di nuove destinazioni d'uso secondo quanto stabilito all'Art. 125, comma 5.
6. Il PRG-PO stabilisce i casi nei quali gli interventi sono ad attuazione indiretta, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia.
7. Per le parti di Tessuto interessate da strumenti attuativi vigenti, vale la disciplina definita dagli strumenti stessi.

#### Art. 129 Edifici ed opere incongrue

1. Al fine di perseguire la qualità della Città storica e ripristinare la tipologia originaria degli edifici, il PRG promuove l'eliminazione di superfetazioni o soprastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico, od opere incongrue, all'interno degli insediamenti di valore storico culturale. Il PRG-PO disciplina la demolizione e l'eventuale delocalizzazione delle superfici demolite, legittime o legittimate, favorendone il trasferimento nelle aree di possibile accoglienza dallo stesso definite, mediante il riconoscimento di premialità pari al massimo al 100% della Suc demolita, e tenendo conto dell'eventuale cambiamento di destinazione d'uso, nonché della differenza di valore che le quantità edificatorie assumono tra il luogo di origine e quello di destinazione, ai sensi dell'Art. 28.
2. Gli edifici, costruiti in epoca recente all'interno della Città storica, privi di valore storico, artistico, culturale e ambientale, la cui area di sedime risulta utile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche, ovvero ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana, possono essere demoliti. La Suc demolita, incrementata fino ad un max del 300% può essere trasferita nelle aree di possibile accoglienza secondo quanto disciplinato dal PRG-PO, e tenendo conto dell'eventuale cambiamento di destinazione d'uso, nonché della differenza di valore che le quantità edificatorie assumono tra il luogo di origine e quello di destinazione, nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 28.

#### Art. 130 Aree da recuperare

1. Il PRG-PO può individuare, all'interno della Città storica, *Aree da recuperare* che comprendono prevalentemente spazi aperti pubblici e/o privati caratterizzati da incompiutezza morfologica, incongruenza delle parti costruite, degrado, presenza di superfetazioni e detrattori ambientali e/o funzioni incongrue. Le Aree da recuperare possono includere anche altre componenti dello Spazio urbano che, per contiguità fisico-funzionale e per omogeneità



di condizioni, necessitano di essere coinvolte per assicurare la continuità progettuale di intervento.

2. Per le *Aree da recuperare* gli interventi sono finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di spazi aperti, alla realizzazione di percorsi per la mobilità alternativa (ciclopedonale, meccanizzata, ecc.), di parcheggi, alla riconfigurazione di spazi di relazione ed alla realizzazione di nuovi anche con l'introduzione di funzioni ed attività selezionate di servizio al turismo, anche con l'eventuale ricorso a nuova edificazione.
3. Le trasformazioni nelle *Aree da recuperare* sono sottoposte a modalità di attuazione diretta condizionata o indiretta. Nel caso le Aree da recuperare riguardino esclusivamente interventi di riqualificazione e riabilitazione di spazi pubblici, esse si configurano come opere pubbliche.

#### Art. 131 Ambiti di rivitalizzazione prioritaria

1. Il PRG-PO può individuare, all'interno della Città Storica, *Ambiti di rivitalizzazione prioritaria* ARP, ricomprensenti uno o più isolati, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale. La delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti alla Città storica ed appartenenti ad altre componenti dello Spazio urbano, purché non prevalenti, in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui rivitalizzazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime.
2. Nella delimitazione dell'ARP il Comune tiene conto della relazione funzionale esistente, in termini urbanistici ed ambientali, con il tessuto urbano circostante e con le aree di futura espansione, al fine di assicurare organicità e funzionalità agli interventi di recupero.
3. Per il Centro storico del Capoluogo e per i Tessuti dei Centri minori, il Comune, anche con il concorso dei cittadini, delle associazioni di categoria, degli operatori economici, dei portatori di interessi collettivi e delle istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, completa la redazione del Quadro strategico di valorizzazione del centro storico e delle altre parti di tessuto urbano contigue che con esso si relazionano, come previsto dall'Art.62, comma 1, della LR 1/2015, per il conseguimento degli obiettivi di cui all'Art.61 della stessa LR 1/2015.
4. Gli ARP sono attuati mediante programmi urbanistici, programmi urbani complessi, piani attuativi o singoli **interventi** mediante titolo abilitativo condizionato alla stipula di convenzione o atto d'obbligo.
5. L'attuazione degli ARP e dei relativi interventi è incentivata attraverso i meccanismi premiali di cui alla LR 1/2015, e in riferimento alla disciplina del PRG-PO.

#### Capo 3° Obiettivi e prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento

##### Art. 132 Città consolidata o in via di consolidamento. Direttive

1. La *Città consolidata o in via di consolidamento* costituisce la parte preponderante degli insediamenti esistenti, sia residenziali che produttivi, che presenta un assetto morfologico continuo e prevalentemente definito, contraddistinto anche da una consistente densità dell'edificazione e della presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive.
2. Il PRG-PS individua la *Città consolidata o in via di consolidamento* composta da: *Tessuti prevalentemente residenziali* e *Tessuti prevalentemente per attività e servizi*.
3. Per *Tessuti prevalentemente residenziali* si intendono quelle parti dell'insediamento del Capoluogo, delle Frazioni e degli altri centri formati generalmente da:
  - a) *tessuti di impianto non recente* costituiti da parti di insediamento del Capoluogo e delle Frazioni che presentano una identità storico-culturale definita dall'impianto non recente di origine prevalentemente rurale ormai ricompresi nello Spazio urbano, che hanno perso la funzione rurale originaria e parti di insediamento localizzati nell'area perimurale della Città storica del Capoluogo con funzione di mediazione tra la città

murata e le espansioni più recenti, e comprensivi di eventuali dotazioni; per tali tessuti la finalità del Piano è di consentirne la valorizzazione anche con l'introduzione di nuovi usi compatibili;

- b) *tessuti di impianto recente prevalentemente residenziali*, in prevalenza configurati e definiti nelle caratteristiche morfologiche e tipologiche, caratterizzati dalla concentrazione di funzioni abitative e produttive/commerciali/di servizio, generati anche dalla attuazione delle previsioni del PRG previgente, e dalla presenza di manufatti per l'attività produttiva ormai dismessi, di interventi di sostituzione edilizia anche fuori scala rispetto al contesto urbano di appartenenza, nonché da importanti elementi della struttura urbana e del suo funzionamento, costituiti da dotazioni di interesse sovracomunale, comunale e locale; per i tessuti residenziali la finalità del Piano è di consentirne il mantenimento, il completamento edilizio e delle dotazioni e la riqualificazione urbana e del patrimonio edilizio, anche adeguandoli a nuove esigenze energetico-ambientali e per usi residenziali o compatibili con la residenza, senza peraltro accrescerne la consistenza urbanistica oltre i limiti stabiliti dalla disciplina di PRG-PS, nonché di implementarne le modalità di accesso e di trasporto, di rinnovare/riqualificare le aree dismesse e gli spazi aperti;
  - c) *spazi aperti a dominante verde* sono porzioni della città per diversi motivi non coinvolte nel processo di edificazione, che il Piano intende mantenere prevalentemente liberi, anche perché nella maggior parte dei casi ricadenti in fasce di rispetto.
4. Per *Tessuti prevalentemente per attività e servizi*, si intendono gli insediamenti di relativa recente realizzazione, caratterizzati dalla concentrazione di funzioni produttive/commerciali/di servizio, le cui esigenze di trasformazione secondo i casi riguardano sostanzialmente interventi di miglioramento energetico-ambientale e/o di modifica e/o trasformazione dell'edilizia esistente, di integrazione e diversificazione funzionale, di riqualificazione degli spazi aperti, mantenendo l'impianto urbanistico attuale, fino ad interventi di rinnovo e rigenerazione urbana. Per essi la finalità del Piano è di migliorarne le prestazioni ambientali, di mantenere e migliorare l'impianto urbanistico esistente, adeguare a nuove esigenze per lo svolgimento di attività le costruzioni esistenti, ovvero di rinnovare completamente l'assetto urbanistico-funzionale, assicurando in ogni caso la compatibilità ambientale ed urbanistica degli interventi edilizi ed urbanistici.
  5. In riferimento ai caratteri ed alle finalità di cui al comma 3, il PRG-PO definisce la specifica disciplina dei *Tessuti prevalentemente residenziali*, eventualmente articolandola in ragione delle morfologie urbane e delle tipologie edilizie specifiche, delle diverse densità edilizie, delle dotazioni territoriali, degli impianti e infrastrutture tecnologiche, delle funzioni, congruenti con la residenza, da allocare, individuando anche spazi aperti da destinare a verde privato o simile classificazione. In particolare in *tessuti di impianto non recente*, in ragione delle reali condizioni di fatto, possono essere distinti: edifici/edificato esistente di possibile ampliamento; edifici incongrui di possibile demolizione; porzioni di suolo edificabili; porzioni di suolo libere da mantenere tali, come verde privato, aree di pertinenza, ecc.
  6. In riferimento ai caratteri ed alle finalità di cui al comma 4, il PRG-PO definisce la specifica disciplina dei *Tessuti prevalentemente per attività e servizi*, eventualmente articolandola in ragione delle diverse densità edilizie, attività e destinazioni d'uso, comprese dotazioni pubbliche ed eventuale residenza esistenti, spazi aperti pubblici e privati, nonché individuando le parti da sottoporre a riqualificazione e rinnovo urbano ai sensi dell'Art. 138.
  7. Appartengono alla *Città consolidata o in via di consolidamento*, oltre quanto specificato ai commi precedenti, anche le aree interessate da piani attuativi approvati prima della data di adozione del presente PRG-PS. In ciascuna di tali aree si applica la disciplina definita dal relativo strumento urbanistico attuativo. Il PRG-PO stabilisce la disciplina sostitutiva di quella di detti strumenti urbanistici attuativi allo scadere della loro vigenza.
  8. Il PRG-PO, all'interno della *Città consolidata o in via di consolidamento*, identifica, perimetra e disciplina le dotazioni esistenti ed eventualmente previste, nel rispetto delle norme di cui alla Parte Seconda TITOLO III delle presenti norme.

9. Il PRG-PO, ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 3, può individuare nella Città consolidata o in via di consolidamento *Aree da riqualificare* di cui all'Art. 135, anche ricomprendenti altre componenti dello Spazio urbano, da sottoporre ad attuazione indiretta ordinaria o mediante programma urbanistico, che disciplina in conformità con le norme del PRG-PS.

#### Capo 4° *Elementi di caratterizzazione dello Spazio urbano*

##### Art. 133 *Centralità urbane. Direttive*

1. Le *Centralità urbane* corrispondono a situazioni urbane caratterizzate da spazi e funzioni urbane nodali, per le quali il PRG-PS promuove la formazione di un sistema integrato di luoghi centrali esistenti o da potenziare di rango urbano e locale, legati tra loro da una rete di mobilità integrata, viabilità urbana, reti ciclopedonali, trasporto pubblico e da un sistema di spazi di sosta, caratterizzati da integrazione di servizi pubblici e privati, aree verdi e sportive, attività commerciali e di servizio.
2. Il PRG-PO, in coerenza con gli obiettivi di cui al comma 1, individua le *Centralità urbane* e ne definisce la relativa disciplina, da attuare mediante progettazione unitaria di iniziativa pubblica.

##### Art. 134 *Assi da riqualificare*

1. Il PRG-PS promuove il riconoscimento degli *Assi da riqualificare*, che corrispondono a situazioni urbane non consolidate, scarsamente configurate o con fenomeni di degrado, ma comunque con ruolo urbano strutturante caratterizzate da concentrazione di funzioni e attività pubbliche e private; obiettivo del Piano è quello della rivitalizzazione/potenziamento di tali Assi attraverso la riqualificazione fisico-funzionale degli edifici e degli spazi pubblici prospicienti, anche in relazione ad una diversificazione degli attuali flussi di traffico.
2. Il PRG-PO, in coerenza con gli obiettivi di cui al comma 1, individua gli *Assi da riqualificare* e ne definisce la relativa disciplina, da attuare mediante progettazione unitaria di iniziativa pubblica.

#### Capo 5° *Obiettivi e prestazioni per le Aree di trasformazione dell'insediamento esistente*

##### Art. 135 *Aree di trasformazione dell'insediamento esistente*

1. Il PRG-PS, ai sensi della LR 1/2015, promuove la riqualificazione e la rigenerazione urbana degli insediamenti esistenti, residenziali, produttivi e per servizi, come priorità del Piano nella programmazione, pianificazione, attivazione e attuazione delle iniziative di trasformazione della città esistente. A tal fine il PRG-PS individua le porzioni di insediamento per le quali indica la priorità di rigenerazione di cui all'Art. 136 e fornisce le direttive per la individuazione e definizione delle situazioni da sottoporre a riqualificazione, rigenerazione o rinnovo urbano da parte del PRG-PO.

##### Art. 136 *Aree con priorità di rigenerazione*

1. Le *Aree con priorità di rigenerazione urbana*, individuate dal PRG-PS nell'Elab. PS.02.1, sono aree degradate interne o ai margini dell'insediamento con presenza di edifici dismessi prevalentemente legati all'attività produttiva, con caratteri di frammistione tipologica e funzionale e, talvolta, pessime qualità edilizie ed architettoniche, ovvero aree in disuso, non funzionalizzate o con usi impropri, con scarsa presenza e definizione degli spazi pubblici, che in alcuni casi rappresentano luoghi strategici per il futuro della città. L'obiettivo del Piano è la rigenerazione urbana, il rinnovo del patrimonio edilizio, produttivo e non, l'introduzione di

nuove funzioni, la formazione di nuovi spazi pubblici, la ridefinizione dell'immagine urbana, anche attraverso interventi architettonicamente riconoscibili e simbolicamente connotanti una rinnovata identità urbana, secondo modalità urbanisticamente e ambientalmente sostenibili.

2. Il PRG-PO individua le aree di rigenerazione urbana, sulla base di quelle con priorità indicate dal PRG-PS, eventualmente precisandone il perimetro, e può individuarne di ulteriori nel rispetto dei criteri e degli obiettivi di cui al comma 1. Il PRG-PO programma l'attivazione e l'attuazione di tali Aree, considerandone la priorità anche ai fini del reperimento di eventuali risorse ai sensi dell'art.74 della LR 1/2015.
3. Il PRG-PO definisce la disciplina delle aree di rigenerazione urbana ricomprendendole in Ambiti di trasformazione da sottoporre ad attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico secondo quanto previsto all'Art. 25, **mediante programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti di cui all'Art.23** e/o ad attuazione indiretta ordinaria ai sensi dell'Art. 22, e stabilisce le regole degli interventi ad attuazione diretta ammessi in assenza di Programma urbanistico o di Piano attuativo. Qualora sia utile al migliore perseguimento di risultati di rigenerazione urbana, gli Ambiti di trasformazione possono ricomprendere anche altre componenti dello Spazio urbano funzionalmente connesse con dette Aree, ovvero per necessità di applicazione di meccanismi perequativi.
4. Il PRG-PO assegna agli Ambiti quantità edificatorie derivanti dalla Suc degli edifici esistenti da mantenere e/o demolire, **secondo i parametri di conversione della SUC esistenti definiti ai sensi dell'Art.22 comma 7**, e/o dalla applicazione dell'ITP alle diverse zone ricadenti all'interno delle Aree da rigenerare, nonché stabilisce eventuali incrementi della SUC di base ai sensi dell'Art. 28. Le eventuali quantità di SUC eccedente i limiti e/o il carico urbanistico massimo fissati dal PRG-PO devono essere trasferite in aree e/o ambiti nei quali siano disponibili quantità edificatorie per accoglienza di trasferimenti.
5. Il PRG-PO definisce obiettivi di interesse pubblico e interventi degli Ambiti, fornisce direttive per l'assetto fisico-funzionale, individua gli impegni da assumere da parte dei proponenti che possono comportare premialità e compensazioni, fissa i parametri edilizi ed ecologici degli interventi e le destinazioni d'uso ammesse, favorendo l'integrazione dell'offerta funzionale, stabilisce i contenuti quali-quantitativi del progetto per le dotazioni territoriali e gli spazi pubblici da assicurare, fornisce indicazioni per la sistemazione paesaggistico-ambientale degli spazi, evidenzia particolari risultati morfologico-spaziali e tipologico-architettonici da perseguire.
6. Ai fini della qualificazione architettonico-spaziale e della caratterizzazione dell'immagine urbana degli interventi di rigenerazione urbana il PRG-PS promuove l'impiego delle procedure concorsuali sia di iniziativa privata che pubblica di cui alla LR 6/2010. Le procedure concorsuali possono essere attivate per la definizione progettuale di:
  - previsioni del PRG-PS da inserire nel PRG-PO, secondo le modalità di cui al Titolo VIII;
  - previsioni del PRG-PO da attuare mediante le modalità attuative indirette dallo stesso stabilite.

Il PRG-PO può prevedere incentivi premiali in caso di utilizzo delle procedure concorsuali.

#### Art. 137 Aree da riqualificare. Direttive

1. Le *Aree da riqualificare* sono porzioni non ampie della Città consolidata o in via di consolidamento che per le condizioni di assetto fisico-funzionale, scarsa qualità degli spazi pubblici, incoerenza tipologica e dimensionale di alcuni edifici rispetto all'impianto urbanistico, scarsa qualità edilizio-architettonica ed energetico-ambientale del patrimonio edilizio, necessitano di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale.
2. Il PRG-PO individua le *Aree da riqualificare*, secondo i criteri di cui al comma 1, che sottopone ad attuazione diretta condizionata o ad attuazione indiretta, secondo la dimensione, consistenza e complessità degli interventi previsti e dei soggetti pubblici e privati coinvolti, e la conseguente necessità di definizione e regolazione dei rapporti pubblico-privato. Il PRG-PO definisce la disciplina delle Aree da riqualificare nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) gli interventi di riqualificazione possono essere incentivati incrementando la SUC esistente, a fronte del soddisfacimento degli obiettivi di interesse pubblico relativi all'Area, fissati dal PRG-PO, e dei requisiti di qualità di cui all'Art. 37 e all'Art. 44;
  - b) gli interventi dovranno assicurare il soddisfacimento delle dotazioni territoriali minime per le eventuali quote di SUC aggiuntiva rispetto all'esistente e/o per quelle oggetto di cambiamento di destinazione d'uso;
  - c) qualora gli interventi comportino una densità territoriale superiore a quella definita dal PRG-PO, la eventuale quantità di SUC eccedente dovrà essere trasferita in aree e/o ambiti nei quali siano disponibili quantità edificatorie per accoglienza di trasferimenti;
  - d) nel caso in cui gli interventi di riqualificazione siano finalizzati alla formazione di nuovi spazi pubblici che comportino la necessità di trasferire quote di SUC, il PRG-PO può prevedere incentivi premiali mediante riconoscimento di quantità edificatorie aggiuntive, anch'esse oggetto di trasferimento;
  - e) nelle more della definizione degli interventi ai sensi del presente comma, sono ammessi solo interventi di MO, MS e RE senza aumento di SUC e cambiamento di sagoma e/o sedime;
3. Qualora gli interventi di riqualificazione comportino la ristrutturazione urbanistica, essi sono sottoposti a modalità attuativa indiretta, di cui al comma 4, estesa all'intera Area da riqualificare, nel caso rientrino nelle condizioni di cui all'art.101 del RR 2/2015.
  4. Nel caso di attuazione indiretta il PRG-PO definisce la disciplina delle *Aree da riqualificare* ricomprendendole in Ambiti di trasformazione da attuare mediante modalità ordinaria di cui all'Art. 22 o tramite Programma urbanistico di cui all'Art. 25.

Art. 138 Aree produttive da rinnovare. Direttive

1. Il PRG-PS promuove una specifica politica urbanistica di rigenerazione e rinnovo delle attuali vaste aree produttive del territorio comunale, per sostenere il rilancio economico e sociale di una delle più rilevanti realtà produttive della Regione Umbria. Il PRG-PO individua le Aree produttive da rinnovare e ne attiva la rigenerazione ai sensi del presente articolo e con riferimento al Titolo III Capi III, IV, V della LR 1/2015.
2. Le *Aree produttive da rinnovare* sono caratterizzate da diversi fenomeni in atto: dismissione di attività e abbandono di aree e manufatti; mutamento episodico delle destinazioni d'uso verso funzioni terziarie e commerciali non conseguente ad un quadro organico ed unitario; scarsa qualificazione ecologico-ambientale e paesaggistica degli insediamenti; basso grado di prestazioni energetico-ambientali del patrimonio edilizio; incompleta attuazione di dotazioni e spazi pubblici; difficoltà di favorire interventi per aziende che hanno mantenuto la produzione attiva a Città di Castello e che presentano potenziali di crescita. In riferimento a dette condizioni caratterizzanti, il PRG-PS assume per le Aree produttive da rinnovare i seguenti obiettivi:
  - favorire il rinnovo urbanistico-ambientale e funzionale secondo i principi delle "Aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate", in coerenza con gli indirizzi in materia delle politiche di riqualificazione e degli strumenti di programmazione e pianificazione regionali, a supporto delle attività esistenti da rigenerare e da integrare con la riconversione socio-economicamente sostenibile di una parte degli insediamenti produttivi;
  - promuovere la trasformazione delle aree produttive in porzioni di città della produzione accessibili e fruibili da cittadini, utenti e visitatori per raggiungere attività, funzioni e servizi che, per consistenza, carico urbanistico e caratteristiche fisico-funzionali dei manufatti e delle aree nei quali si svolgono, non possono essere presenti ed offerti in altre parti della città.



3. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2, il PRG-PS definisce i seguenti indirizzi progettuali:
- le aree produttive devono essere strutturate su una armatura di spazi pubblici e funzioni e attività terziarie e di servizio agli utenti e alle aziende, introdotte prevalentemente mediante la trasformazione di lotti liberi e/o dismessi;
  - il rinnovo delle restanti parti delle aree produttive riguarda il sostegno alle attività esistenti mediante l'ampliamento, ove possibile, dei manufatti e delle relative pertinenze di produzione, la qualificazione energetico-ambientale del patrimonio edilizio ed ecologico-paesaggistica delle pertinenze;
  - la realizzazione di dotazioni ecologiche di mitigazione degli impatti e riqualificazione paesaggistico-ambientale complessiva delle aree produttive;
  - organizzazione di forme intermodali di mobilità ed accessibilità alle aree produttive, favorendo l'utilizzo del trasporto collettivo su ferro e gomma e della mobilità ciclopedonale.
4. Il PRG-PS affida al PRG-PO il compito di pianificare operativamente il rinnovo delle Aree produttive di cui al comma 1 nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) il PRG-PO definisce i contenuti urbanistici sulla base degli obiettivi e indirizzi di cui ai commi precedenti, e, preferibilmente, sulla base di una specifica attività di partecipazione e confronto con le categorie sociali interessate, il cui coinvolgimento e collaborazione risultano essenziali per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi assunti dal PRG-PS;
  - b) il PRG-PO può definire la disciplina urbanistica sulla base di un master-plan accompagnato da studio di fattibilità, di iniziativa pubblica o pubblico-privata e da sottoporre al Consiglio Comunale, finalizzato a:
    - predisporre uno schema d'assetto generale delle Aree da rinnovare;
    - verificare la fattibilità economica e la sostenibilità urbanistico-ambientale degli interventi previsti;
    - valutare i costi di realizzazione della "città pubblica", in particolare degli interventi infrastrutturali, di riqualificazione e mitigazione ambientale, di realizzazione di servizi e spazi pubblici necessari ad assicurare il corretto inserimento dei rinnovati insediamenti nel più ampio contesto territoriale ed urbano, anche allo scopo di programmare il reperimento di risorse pubbliche e private necessarie alla completa e contestuale realizzazione delle opere pubbliche;
    - a programmare nel tempo l'attuazione delle previsioni di assetto, articolandole in fasi ed indicando per ciascuna fase gli Ambiti di trasformazione da attivare mediante inserimento nel PRG-PO.
  - c) il PRG-PO individua e, ove necessario, precisa il perimetro degli Ambiti di trasformazione, così come indicati nel master-plan, di cui al punto b) che sottopone ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti di cui all'Art. 23 ovvero ad attuazione indiretta ordinaria di cui all'Art. 22; in questo caso il PRG-PO definisce anche i Comparti in cui si articola ciascun Ambito di trasformazione. Le eventuali porzioni di aree produttive che non necessitano di interventi che richiedono l'attuazione indiretta, sono classificate e disciplinate dal PRG-PO attraverso modalità attuativa diretta e/o diretta condizionata indicando le destinazioni d'uso e l'eventuale residenza presente.
  - d) il PRG-PO assegna agli Ambiti quantità edificatorie derivanti dalla Suc degli edifici esistenti e/o dalla applicazione dell'ITP alle diverse zone ricadenti all'interno delle Aree da rinnovare. In ordine alle finalità degli interventi e alle risultanze dello studio di fattibilità di cui alla lett.b), il PRG-PO può prevedere riduzioni delle quantità edificatorie, per motivi di natura ecologico-ambientali ed urbanistici, ovvero eventuali incrementi della SUC di base ai sensi dell'Art. 28.



- e) il PRG-PO, sulla base delle risultanze del master-plan e del relativo studio di fattibilità di cui al punto b), disciplina gli Ambiti di trasformazione fornendo tutte le direttive e le prescrizioni necessarie per la pianificazione attuativa;
- f) fino alla approvazione dei piani attuativi relativi agli Ambiti/Comparti di trasformazione, nelle Aree produttive da rinnovare vale la disciplina ad attuazione diretta fissata dal PRG-PO per i Tessuti prevalentemente per attività e servizi della Città consolidata o in via di consolidamento.

## Capo 6° Aree a disciplina pregressa

### Art. 139 Aree a disciplina generale pregressa non attuata

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.02.1, le *Aree a disciplina generale pregressa non attuate*; esse sono costituite da aree non attuate del PRG previgente, relative a previsioni sia edificatorie che per standard urbanistici, ricomprese negli insediamenti esistenti o ai margini degli stessi. Il Piano intende rivedere dette previsioni per metterle in coerenza con le proprie scelte di assetto fisico-funzionale degli insediamenti, con questo potendo confermare o modificare la disciplina pregressa. Ciò anche tramite la ridefinizione di destinazioni d'uso e capacità edificatorie, e l'eventuale adozione di meccanismi perequativi.
2. Per la finalità di cui al comma 1, il PRG-PS demanda al PRG-PO il compito di articolare e disciplinare le *Aree a disciplina generale pregressa non attuate* in riferimento alle previsioni del PRG-PS per la Città nella quale ricadono, alla eventuale necessità di realizzare spazi e servizi pubblici, tenendo conto degli indici perequati riconosciuti in relazione alla destinazione per ciascuna area del PRG previgente, e stabilendo la corrispondente modalità attuativa, nonché le destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di appartenenza.
3. Il PRG-PO utilizza le *Aree* di cui al presente articolo per la formazione di dotazioni territoriali, disciplinandone l'acquisizione ai sensi dell'Art. 90, ovvero per il completamento insediativo e il miglioramento dell'offerta di attività e funzioni, e dotazioni, applicando le norme di cui all'Art. 28.
4. Il PRG-PO stabilisce la modalità attuativa diretta e/o indiretta cui affidare la realizzazione delle dotazioni territoriali e dei completamenti insediativi di cui al comma 3. A tal fine il PRG-PO può includere dette Aree in Ambiti di trasformazione, costituiti anche da parti non contigue, e che possono ricomprendere anche porzioni di componenti diverse definite dal PRG-PS, e stabilisce nelle NTA e nel Repertorio delle Schede degli Ambiti/Comparti la disciplina generale di detti Ambiti secondo i contenuti urbanistici, grafici e normativi definiti dal PRG-PS. In questo caso alle Aree da ripianificare si applicano le norme di cui all'Art. 28.

### Art. 140 Aree sottoposte a disciplina attuativa vigente

1. Per le Aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato e vigente, vale la disciplina da questo definita.
2. Ad avvenuta attuazione dello strumento urbanistico approvato, solamente nel caso in cui siano state completate le previsioni di standard **urbanistici** e servizi pubblici, compreso il trasferimento al Comune di quanto previsto nella convenzione urbanistica del piano attuativo, l'area è soggetta alla disciplina di PRG-PO.
3. Nel caso di annullamento o mancata esecuzione delle previsioni pregresse le aree sono ripianificate dal PRG-PO.

## Capo 7° *Insedimenti esistenti nello Spazio rurale disciplinati dal PRG-PO*

### Art. 141 Centri e aggregati a carattere semiurbano

1. I *Centri e aggregati a carattere semiurbano* sono insiemi di edifici rurali e non (manufatti agricoli, impianti produttivi, residenze, servizi), di origine recente e non recente, prevalentemente ubicati lungo la viabilità extraurbana secondaria, e che per caratteristiche di assetto e funzionali costituiscono realtà insediative di carattere semiurbano. Per essi la finalità del Piano è la definizione della forma insediativa attraverso il completamento morfologico e dei margini insediativi, la realizzazione di dotazioni territoriali, ove necessario, e l'eventuale introduzione di destinazioni d'uso per attività di servizio e terziarie.
2. Il PRG-PO, nel rispetto delle finalità di cui al comma 1, specifica la disciplina dei *Centri e aggregati a carattere semiurbano* articolandola, anche in riferimento alle zone del PRG previgente, nelle seguenti componenti: edificato da mantenere/riqualificare, aree per dotazioni pubbliche e private, eventuali aree per nuova edificazione.
3. Il PRG-PO per le componenti individuate di cui al comma 2, disciplina le trasformazioni ammesse attraverso l'applicazione degli indici e delle quantità esistenti, salvo eventuali incrementi di SUC per premialità e compensazioni riconosciute dallo stesso PRG-PO, e la definizione delle destinazioni d'uso e delle modalità attuative dirette o indirette.
4. Nelle aree per dotazioni pubbliche e private e nelle eventuali aree per nuova edificazione, il PRG-PO stabilisce gli indici e le norme con riferimento all'Art. 28.
5. Il PRG-PO può precisare la perimetrazione dei Centri e aggregati con eventuali scostamenti della St non superiori al 10% in aumento e diminuzione. Le aree eventualmente escluse dalla perimetrazione assumono la destinazione di Aree agricole di cui all'Art. 105, comma 5.

## Capo 8° *Nuovi insediamenti*

### Art. 142 Direttive per i nuovi insediamenti

1. Il PRG-PS affida al PRG-PO la individuazione e la disciplina dei *nuovi insediamenti* da delimitare all'interno delle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti di cui all'Art. 118. Nelle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti individuate nell'Elab. PS.02.1, sono eventualmente indicati elementi di progetto della rete della mobilità e della rete ecologica, che assumono valore di direttiva per le successive definizioni del PRG-PO. Il PRG-PO nel definire la disciplina delle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti può dettare criteri di attenzione per gli eventuali edifici, manufatti ed elementi rurali di interesse storico esistenti all'interno o nelle immediate vicinanze di dette Zone. Nel caso di Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti interessate da situazioni di pericolosità sismica e/o rischio idraulico, il PRG-PO condiziona l'attuazione dei nuovi insediamenti alla eliminazione delle condizioni di pericolosità e/o rischio anche in riferimento agli indirizzi in merito del PRG-PS di cui all'Art. 95, comma 6.
2. Il PRG-PO seleziona e delimita, nel rispetto del dimensionamento del Piano e della programmazione dell'utilizzo dello stesso nel tempo, parti delle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti, potendo eventualmente distinguere:
  - a) aree per nuovi insediamenti;
  - b) aree per dotazioni pubbliche e private;
  - c) tessuti (per edificato esistente, per lotti interclusi o contigui a lotti edificati);
  - d) aree agricole periurbane;
  - e) spazi verdi costituenti componenti della Rete ecologica locale.

Il PRG-PO include i nuovi insediamenti in Ambiti di trasformazione, di cui all'Art. 24, che possono ricomprendere anche altre componenti dello Spazio urbano, e li articola

preferibilmente secondo la prevalente finalità funzionale. Le quantità edificatorie degli ambiti sono attribuite secondo le modalità di cui all'Art. 22 e all'Art. 28.

3. Il PRG-PO stabilisce il coinvolgimento delle *Aree che possono concorrere alla pianificazione* di cui all'Art. 119 nella formazione dei nuovi insediamenti, computandone la superficie ai fini della definizione delle capacità edificatorie da esercitare nell'Ambito di trasformazione, individuato dal PRG-PO includendo anche dette Aree. Il PRG-PO definisce l'assetto e la disciplina delle *Aree che possono concorrere alla pianificazione* che partecipano alla formazione di nuovi insediamenti, nel rispetto delle norme relative alle fasce di rispetto delle infrastrutture, secondo le classificazioni di questa che eventualmente si definiranno in coerenza con le trasformazioni previste dal PRG-PO, e privilegiandone l'impiego come spazi di mitigazione e filtro, spazi a servizio della mobilità, dotazioni pubbliche e componenti della Rete ecologica locale.
4. Il PRG-PO per ciascuno degli Ambiti individuati predispone una specifica Scheda d'Ambito/Comparto con i contenuti di cui all'Art. 24, nella quale stabilisce la disciplina d'Ambito in applicazione degli indirizzi e delle direttive del PRG-PS e prevedendo l'impiego della modalità attuativa indiretta di cui all'Art. 23, ovvero, in alternativa, di una delle altre modalità attuative indirette previste dal PRG-PS.
5. In caso di attuazione delle sole Aree per dotazioni pubbliche, di cui al comma 2, lett.b), il PRG-PO ne definisce la disciplina in riferimento all' Art. 90.
6. Qualora entro il termine stabilito dal PRG-PO ai sensi dell'Art. 144, non sia stata attivata l'attuazione degli Ambiti di cui al comma 2 attraverso la sottoscrizione della convenzione del o dei PUA relativi al/i Comparto/i di attuazione di detti Ambiti, le previsioni del PRG-PO per le parti di questi ricomprese nelle *Zone agricole di possibile pianificazione operativa*, decadono e le aree interessate riassumono la disciplina di Spazio rurale di cui all'Art. 118, comma 1, nel rispetto delle norme relative alle fasce di rispetto eventualmente presenti. L'Amministrazione Comunale, ove necessario, provvede con variante al PRG-PO alla revisione delle previsioni degli Ambiti interessati dalla citata decadenza.
7. Nella individuazione dei nuovi insediamenti ai sensi del comma 2, il PRG-PO può, per esigenze di assetto insediativo, di messa a punto delle previsioni per il maggior dettaglio della scala di rappresentazione, di corretta definizione fondiaria di componenti del territorio, modificare le perimetrazioni delle *Zone agricole di possibile pianificazione operativa*, per variazioni di superficie non superiori al 10% in aumento o in diminuzione, ai sensi dell'Art.32 comma 4 della LR 1/2015.

## TITOLO VIII DIMENSIONAMENTO DEL PRG E CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL PRG-PO

### Capo 1° Dimensionamento del PRG

#### Art. 143 Criteri generali

1. Il PRG-PS determina il proprio dimensionamento ai sensi dell'art.95, comma 3 e dell'art.43, comma 1 della LR 1/2015, e della Normativa del PTPC e in riferimento allo stato di attuazione del PRG previgente, di cui all'Elab. GE.05.2. Il dimensionamento e la sua attribuzione territoriale è riportato nell'Elab. PS.01.1 Relazione Generale.
2. Il PRG-PS identifica gli scenari qualitativi e quantitativi che permettono un corretto sviluppo sostenibile del territorio; in ordine a detti scenari illustra le possibili trasformazioni di sviluppo sostenibile del territorio fornendo indirizzi e direttive per la loro definizione urbanistica nel tempo mediante successive varianti del PRG-PO di attuazione delle previsioni del PRG-PS secondo i criteri e le procedure di cui ai successivi articoli.

1. Nel periodo di dieci anni successivi alla prima entrata in vigore del PRG-PO relativo al PRG-PS 2013, possono essere attivate e attuate previsioni corrispondenti ad una utilizzazione di nuovo suolo non superiore al 60% di quanto previsto come dimensionamento del PRG-PS 2013, riportato in valori complessivi nella Relazione Generale.
2. La selezione e l'inserimento delle previsioni di PRG-PS nel PRG-PO per la loro attivazione e successiva attuazione, relative ad Aree di trasformazione dell'insediamento esistente, Aree a disciplina progressa e Nuovi insediamenti, avviene secondo i seguenti criteri:
  - rilevanza, strategicità e priorità degli interventi di interesse pubblico facenti parte delle previsioni di PRG-PS, la cui realizzazione è favorita dalla attuazione di dette previsioni, così come stabilite nel Programma triennale delle opere pubbliche;
  - priorità per le previsioni di trasformazione della città esistente, ricorrendo all'utilizzo di Zone agricole *di possibile pianificazione operativa* solo in casi di motivata e dimostrata impossibilità di procedere mediante interventi di riqualificazione o rigenerazione urbana;
  - fabbisogno motivatamente dimostrato di edilizia residenziale sociale, da soddisfare prioritariamente mediante interventi di trasformazione relativi ad Aree di trasformazione dell'insediamento esistente;
  - fabbisogno di dotazioni territoriali la cui realizzazione è favorita da previsioni del PRG-PS da attivare mediante PRG-PO;
  - rilevanza, strategicità e priorità degli interventi ricadenti nelle previsioni di PRG-PS ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana.
3. Per le successive varianti al PRG-PO, finalizzate alla attivazione, regolazione e attuazione delle previsioni del PRG-PS, il dimensionamento delle previsioni da inserire nel PRG-PO deve essere commisurato alla capacità di carico degli ambiti territoriali interessati, come definiti dal RR 2/2015, così da poter essere valutate anche in riferimento alle risorse disponibili e/o attivabili, sia di fonte pubblica che privata.
4. Ai fini di evitare il non utilizzo del dimensionamento di cui al comma 1 a causa dell'inerzia dei proprietari, il PRG-PO stabilisce un termine di decadenza, non superiore ai cinque anni, delle proprie previsioni relative ai nuovi insediamenti da applicarsi secondo le modalità definite all'Art. 142. In caso di decadenza di previsioni l'Amministrazione Comunale provvede, con variante al PRG-PO, all'inserimento di altre previsioni per quote di dimensionamento equivalenti a quelle decadute. Nel caso di *Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti*, il termine di decadenza di cui al presente comma è fissato non superiore a dieci anni.
5. Ai fini dell'inserimento di una previsione all'interno del PRG-PO, l'Amministrazione Comunale dovrà definirne, secondo il PRG-PS, i contenuti e le modalità di attuazione, previa verifica dell'impiego di procedure concorsuali di evidenza pubblica volte a valutare le proposte dei privati di cui all'Art. 145, che presentino i sotto elencati criteri:
  - conformità con le previsioni del PRG-PS;
  - contenuti di interesse pubblico in termini di sostenibilità ambientale, quantità e qualità delle dotazioni pubbliche;
  - garanzie di qualità urbanistico-architettonica;
  - attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali.
6. Qualora l'inserimento di una previsione urbanistica derivi da una procedura selettiva, propedeutica all'inserimento della relativa proposta nel PRG-PO, si procede a tale inserimento sulla base della stipula e registrazione di un accordo con i privati proponenti selezionati, ai sensi della legislazione vigente in materia, che deve contenere almeno i seguenti elementi, che saranno la base della variante di PRG-PO e della successiva Convenzione urbanistica:
  - durata dell'accordo;

- condizioni e impegni dei proponenti;
  - programma imprenditoriale;
  - contenuti urbanistico-edilizi della proposta (quantità edificatorie, parametri urbanistico-edilizi, cessione di aree, ecc);
  - penali;
  - tempi di realizzazione.
7. Trascorso il periodo di cui al comma 1, le successive varianti del PRG-PO attivano e attuano la quota rimanente del dimensionamento del PRG-PS 2013.

Art. 145 Procedure per la selezione di proposte per la formazione del PRG-PO

1. È facoltà del Comune avviare una procedura competitiva e comparativa, ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza, finalizzata ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale ed a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano.
2. Sono ammessi alla procedura competitiva e comparativa i suoli ricompresi nelle previsioni del PRG-PS, selezionate dal Comune, relative alle *Aree di trasformazione dell'insediamento esistente* e alle aree ricadenti nelle *Zone agricole di possibile pianificazione operativa*, nonché eventuali aree contigue e non, anche già edificate, qualora queste possano utilmente concorrere alla migliore configurazione urbanistica delle aree oggetto di trasformazione e consentano di conseguire migliori livelli di qualità urbana complessiva.
3. L'Amministrazione Comunale specifica gli obiettivi pubblici delle trasformazioni, in conformità con quanto stabilito dal PRG-PS, e definisce i parametri per la valutazione delle proposte, attribuendone i relativi pesi ponderali, tra i seguenti:
  - a) conformità con le previsioni del PRG-PS;
  - b) parametri di carattere qualitativo:
    - qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona;
    - qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che servono l'area o che si propone di realizzare a servizio dell'area medesima e dell'intorno;
    - qualità degli spazi pubblici, rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;
    - qualità architettonica, rappresentata dalla qualità del processo proposto per la progettazione degli edifici e/o degli spazi aperti anche mediante procedure concorsuali; ecosostenibilità delle costruzioni, rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile;
    - qualità sociale, rappresentata dal livello di rispondenza alle attese dei laboratori di partecipazione o delle altre forme di coinvolgimento della popolazione nel processo di trasformazione della città;
    - qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati alla eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare.
  - c) parametri di carattere quantitativo:
    - quantità di aree pubbliche da destinare alle dotazioni territoriali che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta;

- quantità di aree e/o immobili che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente;
  - consistenza di edifici esistenti da delocalizzare secondo le previsioni del PRG, espressa in termini di SUC, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse;
  - quantità di alloggi, espressa in termini di SUC, che la proposta prevede di destinare all'Edilizia residenza sociale;
  - contributo straordinario che il proponente si impegna a riconoscere al Comune oltre agli oneri di urbanizzazione previsti, per la realizzazione di altre opere pubbliche.
- d) attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali.
4. È facoltà del Consiglio Comunale definire parametri di valutazione ulteriori a quelli di cui al comma 3 e che rispecchino motivate esigenze specifiche.
5. A conclusione della procedura ad evidenza pubblica il Comune procede alla pianificazione delle aree interessate dalle proposte selezionate, predisponendo i relativi contenuti ed elaborati di PRG-PO, in conformità con i contenuti delle proposte stesse e comunque nel rispetto dei criteri di cui all'Art. 144, eventualmente anche facendo ricorso alle modalità di cui all'Art.27 della LR 1/2015.



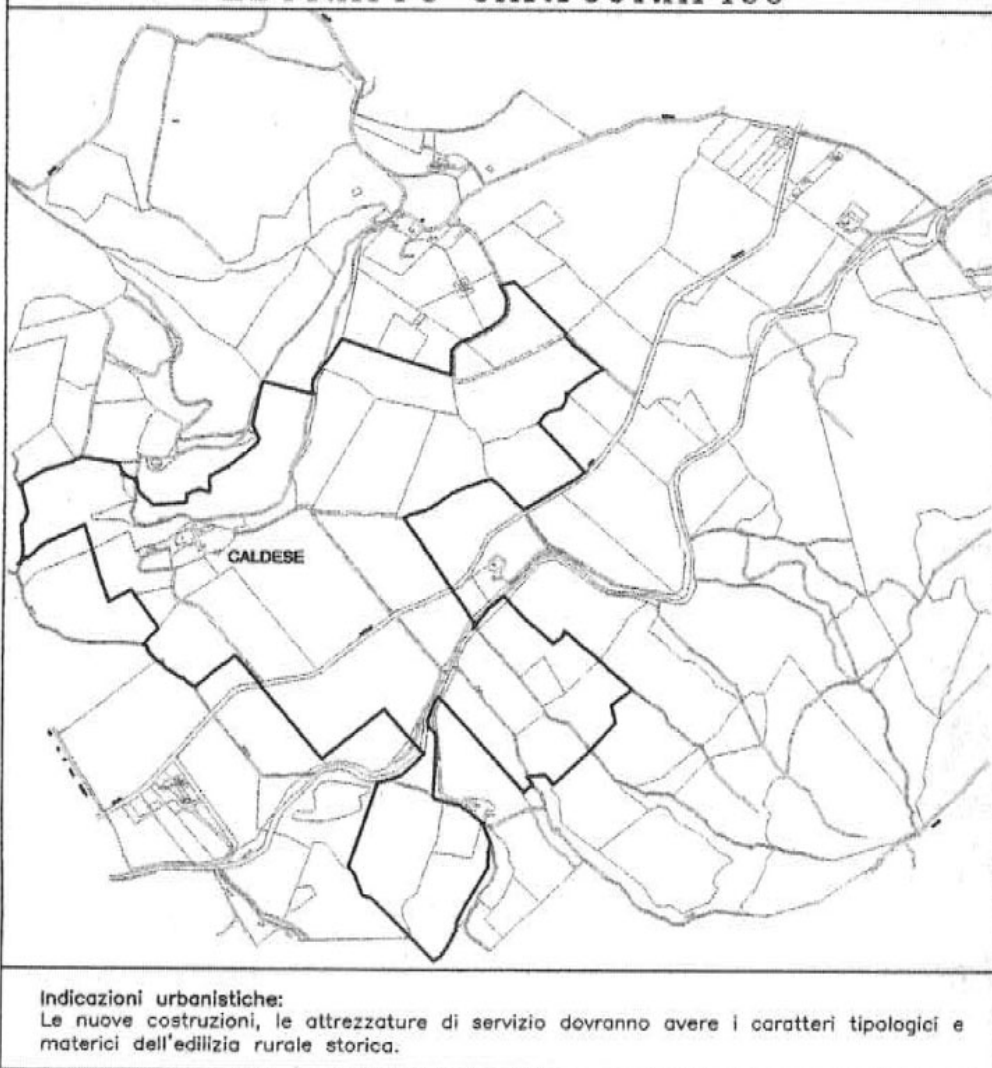
## **Allegato 1**

Schede di progetto delle Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio

## Comparto a servizi privati – Caldese <sup>XLVI</sup>

- In prossimità dell'agglomerato di Caldese sarà consentita una nuova edificazione pari ad una volumetria di 1200 mc.
- Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dalla Legge Regionale 31/97.
- Attrezzature di servizio all'attività sportiva (equestri, golfiste, ecc....) 50 mc/ettaro
- Altezza massima fuori terra: 7 ml
- Quota minima di parcheggi e verde: Secondo disposizioni L.R. 31/97
- Destinazioni d'uso ammesse: Campo da golf, pubblici esercizi, commercializzazione di prodotti tipici e/o dell'artigianato locale o comunque attinenti le attività ricettive e sportive praticate, attività turistico ricettive / alberghiere, attività per lo sport ed il tempo libero.

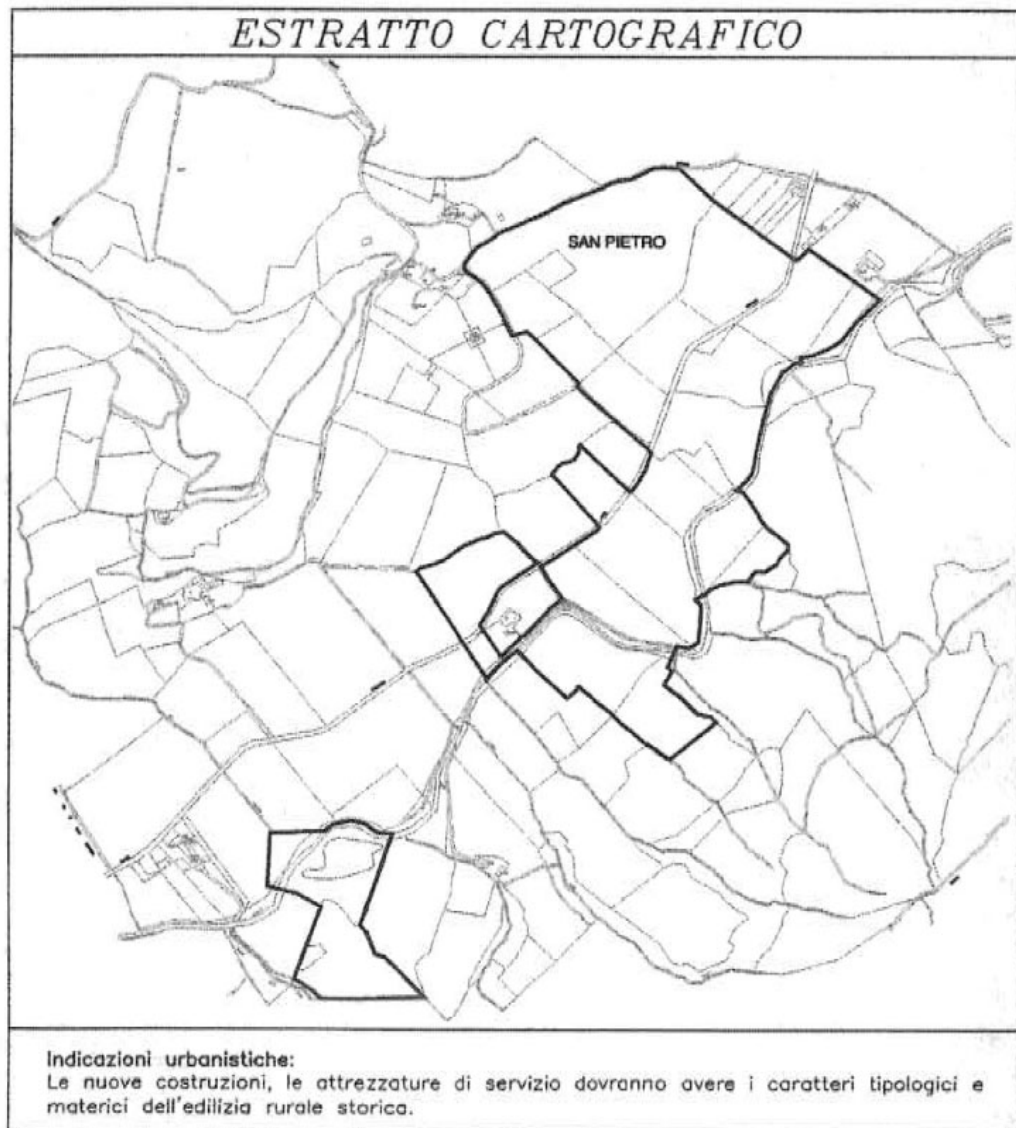
### ESTRATTO CARTOGRAFICO



XLVI Scheda modificata con la variante n. 5 approvata con atto di C.C. n° 57 del 13/07/2001

## Comparto a servizi privati – San Pietro <sup>XLVIII</sup>

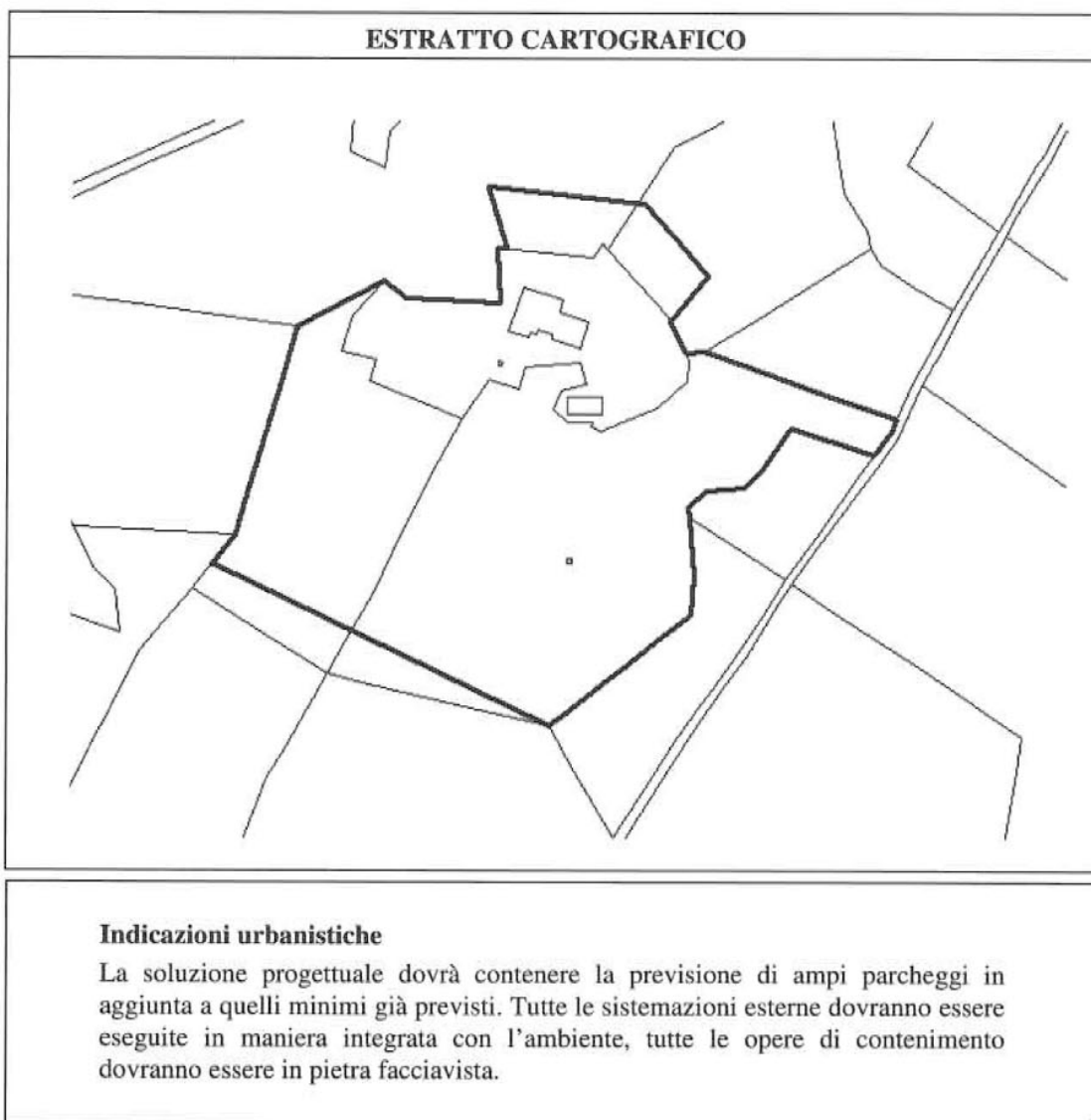
- Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dalla Legge Regionale 31/97.
- Attrezzature di servizio all'attività sportiva (equestri, golfiste, ecc....) 50 mc/ettaro
- Altezza massima fuori terra: 7 ml
- Quota minima di parcheggi e verde: Secondo disposizioni L.R. 31/97
- Destinazioni d'uso ammesse: Campo da golf, pubblici esercizi, attività turistiche, attività per lo sport ed il tempo libero.



XLVIII Variante n. 5 approvata con atto di C.C. n° 57 del 13/07/2001

### Comparto a servizi privati – Lugnano - La Villa <sup>L</sup>

- *Indice di edificabilità:* volumetria esistente
- *Altezza massima fuori terra:* quella esistente
- *Rapporto di copertura massimo:* quello esistente
- *Quota minima di parcheggi e verde:* secondo disposizioni L.R. 31/97.
- *Destinazione d'uso ammesse:* tutte le attività consentite in zona agricola già previste nei locali esistenti; pubblici esercizi.



L. Scheda inserita dalla variante n. 12 approvata con atto di C.C. n° 76 del 29/09/2003

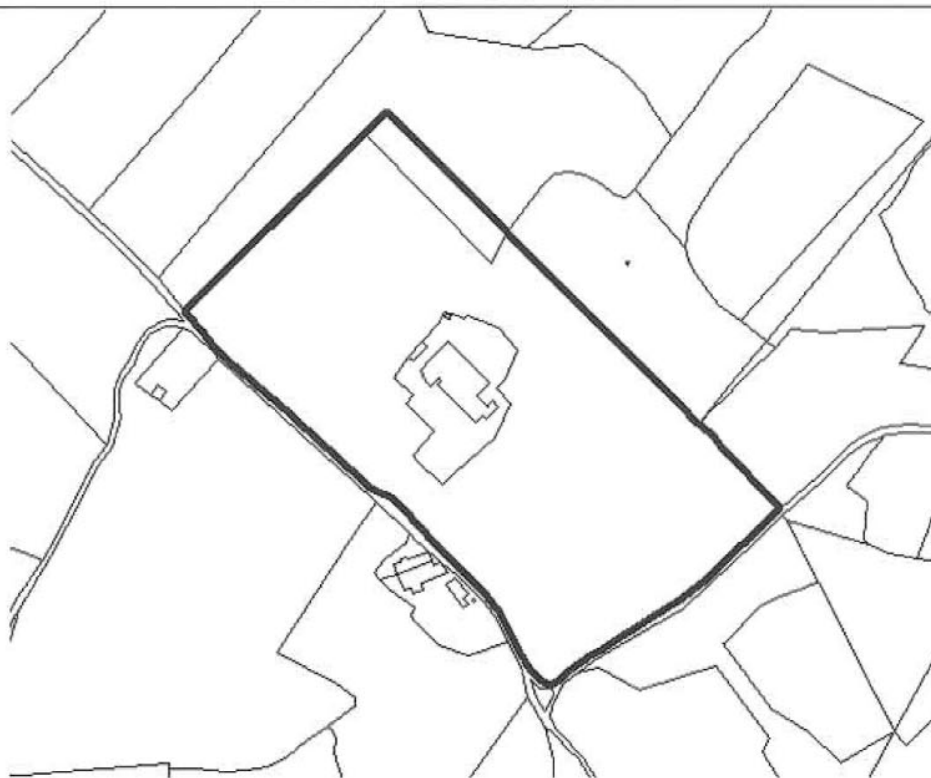
Comparto a servizi Lugnano-La Villa 3a (nuova numerazione a seguito Oss.359.62)



### Comparto a servizi privati – La Dogana vecchia LI

- *Indice di edificabilità:* vedi indicazioni urbanistiche
- *Altezza massima fuori terra:* quella esistente
- *Rapporto di copertura massimo:* vedi indicazioni urbanistiche
- *Quota minima di parcheggi e verde:* secondo disposizioni L.R. 31/97.
- *Destinazione d'uso ammesse:* tutte le attività consentite in zona agricola già previste nei locali esistenti; pubblici esercizi.

#### ESTRATTO CARTOGRAFICO



#### Indicazioni urbanistiche

La soluzione progettuale dovrà contenere la previsione di ampi parcheggi in aggiunta a quelli minimi già previsti. Tutte le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite in maniera integrata con l'ambiente, tutte le opere di contenimento dovranno essere in pietra facciavista.

L'edificio per pubblici esercizi potrà essere ampliato di mc 400 esclusivamente per la realizzazione di locali accessori del tipo cucina, dispensa, bagni, spogliatoi,...

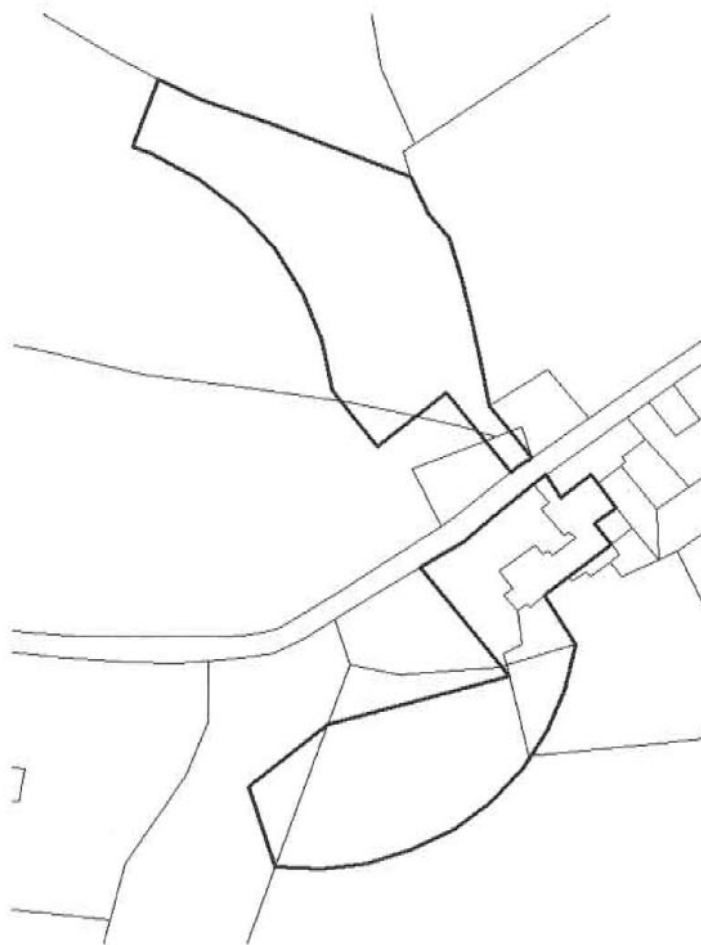
L'edificio destinato a ricettività potrà essere ampliato per servizi pertinenti all'attività svolta nel limite massimo di mc 250

LI Scheda inserita dalla variante n. 12 approvata con atto di C.C. n° 76 del 29/09/2003

### Comparto a servizi privati – La Pantera <sup>LIII</sup>

- *Indice di edificabilità:* volumetria esistente
- *Altezza massima fuori terra:* quella esistente
- *Rapporto di copertura massimo:* quello esistente
- *Quota minima di parcheggi e verde:* secondo disposizioni L.R. 31/97.
- *Destinazione d'uso ammesse:* tutte le attività consentite in zona agricola già previste nei locali esistenti; pubblici esercizi.

#### ESTRATTO CARTOGRAFICO



#### Indicazioni urbanistiche

La soluzione progettuale dovrà contenere la previsione di ampi parcheggi in aggiunta a quelli minimi già previsti. Tutte le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite in maniera integrata con l'ambiente, tutte le opere di contenimento dovranno essere in pietra facciavista.

LIII Scheda modificata dalla variante n. 12 approvata con atto di C.C. n° 76 del 29/09/2003



### Comparto a servizi privati – Villa Rocca<sup>LV</sup>

- Volume: Quello esistente
- Altezza: Quella esistente
- Quota minima di parcheggi: secondo disposizioni L.R. 31/97
- Destinazioni d'uso: attività ricettive, attività di ristorazione



LV Scheda inserita dalla variante n° 22 approvata con atto di C.C. n. 81 del 23/12/2009

**Comparto a servizi privati – S. Donino<sup>XLVII</sup>**

Volumetria consentita: esistente + 20 % =

mc. 14.260,39

Altezza massima fuori terra

H. = ml. 7,00

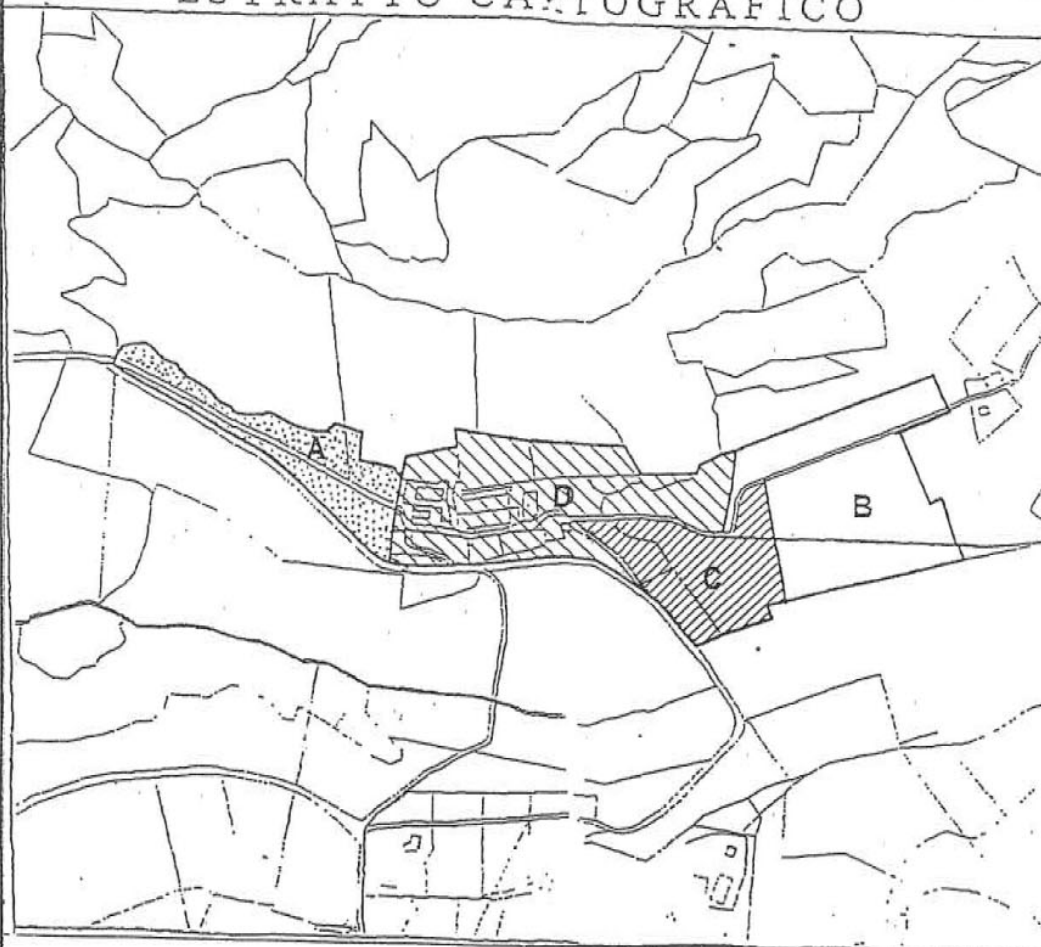
Rapporto di copertura massimo :

20 % sup. lotto

Quota minima di parcheggi e verde: secondo L.R. 31/97

Destinazione d'uso ammesse : attività ricettive, turistiche e agriturismo

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**Indicazioni Urbanistiche**

La zona A è destinata a verde sportivo

La zona B è destinata a campeggio

La zona C è destinata all'insediamento di nuova edificazione

La zona D è destinata ad attività alberghiera con ampliamento delle strutture esistenti  
Parcheggi e verde di standard, dovranno essere adeguatamente inseriti nell'ambiente

XLVII Modificata con PdR approvato con atto di C.C. n° 61 del 20/10/2009

## Comparto a servizi privati — Boschetto

- *Volumetria consentita:* quella esistente + 4.000 mc
- *Altezza massima fuori terra:* 10.5 ml
- *Rapporto di copertura massimo:* 30% sup. lotto
- *Quota minima di parcheggi e verde:* secondo disposizioni L.R. 31/97.
- *Destinazione d'uso ammesse:* attività ricettive e turistiche.





## Comparto a servizi privati – Fontecchio<sup>1</sup>

### Interventi ammessi

ZONA A – Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione degli edifici esistenti, restauro e risanamento conservativo delle parti storiche.

Nuova edificazione per l'ampliamento della struttura alberghiero-termale, servizi connessi, sala congressi, piscina coperta, porticati, verde attrezzato e piscine termali all'aperto:

- Cubatura ammessa mc. 15.420 - superficie coperta mq. 2.040, ~~altezza massima mt. 13,60;~~

- Per la struttura alberghiera l'altezza dei manufatti di nuova costruzione o di quelli oggetto di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e area di sedime, potrà raggiungere al massimo il livello, misurato in gronda, del corpo di fabbrica più alto esistente al fine di consentire l'allineamento superiore della terminazione delle facciate; per la parte relativa alla struttura termale l'altezza massima è di 8,5 m. Sono consentite deroghe per particolari elementi (volumi tecnici per impianti tecnologici e similari) come previsto dalle norme vigenti in materia.

~~ZONA B – Realizzazione di parcheggi a servizio della struttura alberghiero termale. Spostamento della strada vicinale delle Cavine, tra le zone A e B; nuovo tracciato di collegamento con Via delle Torme passante sulle aree B. Alberatura del verde di rispetto lungo il torrente Scatorbia; realizzazione di un nuovo ponte sul suddetto torrente per il collegamento pedonale delle aree a verde attrezzate (piscina ecc...) e le aree adiacenti al torrente Scatorbia. Sistemazione dell'area di accesso al complesso alberghiero termale in corrispondenza del ponte sul torrente Scatorbia, a seguito dello spostamento della strada vicinale delle Cavine.~~

ZONA B – Realizzazione di parcheggi alberati a servizio della struttura alberghiero-termale e di zone verdi di rispetto lungo il Torrente Scatorbia; revisione dell'attuale viabilità esistente anche con eventuale spostamento della strada vicinale delle Cavine.

~~ZONA C – Manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e degli impianti sportivi esistenti.~~

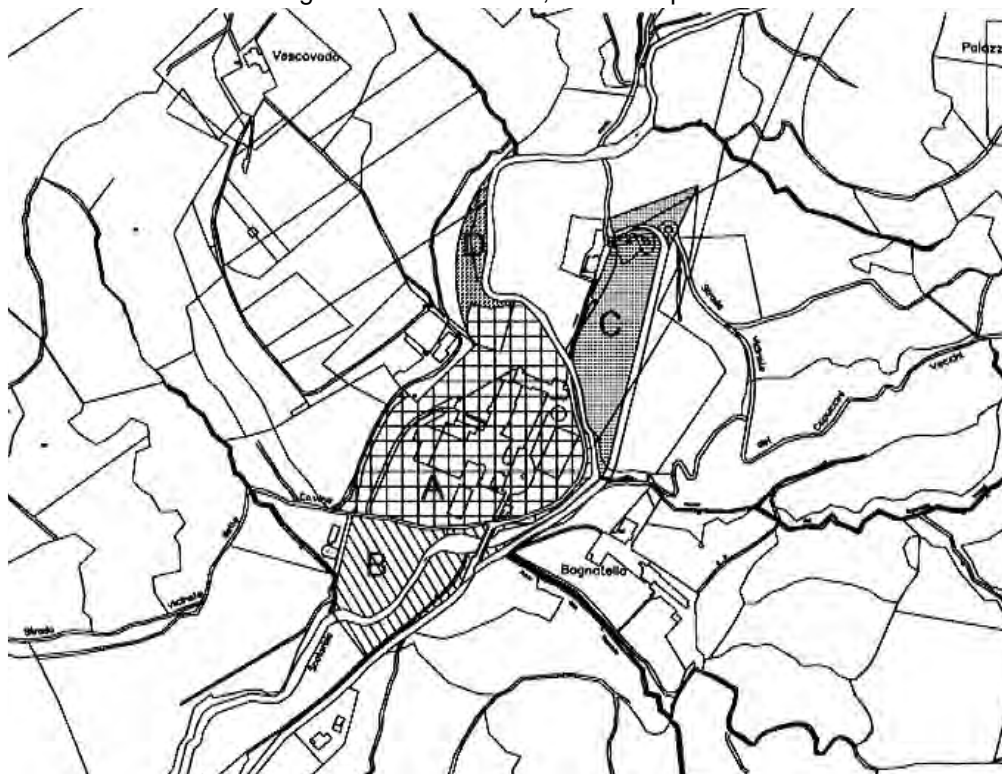
ZONA C – Restauro e risanamento conservativo del manufatto della sorgente; mantenimento e valorizzazione degli spazi a verde attrezzato.

~~ZONA D – Realizzazione di un percorso verde lungo le sponde del torrente Scatorbia, alberature, aree di sosta, percorsi della salute.~~

ZONA D – Valorizzazione delle aree a verde naturalistico lungo le sponde del Torrente Scatorbia.

### Indicazioni urbanistiche

Le aree inedificate dovranno essere adeguatamente alberate, tutte le superfici del suolo dovranno essere permeabili



<sup>1</sup> Modifiche introdotte a seguito della modifica dell'art. 73 e dell'accoglimento dell'Osservazione n. 23

