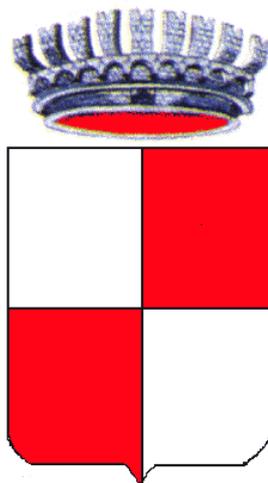


COMUNE DI CORCIANO

(Provincia di Perugia)



PIANO REGOLATORE GENERALE Parte Operativa

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Corciano, 28/10/03 e successive modifiche (riepilogo ultima pagina)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ARTICOLO 1 – PRG: DISPOSIZIONI GENERALI	1
ARTICOLO 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG PARTE OPERATIVA	1
TITOLO II - ZONE E: LO SPAZIO RURALE	2
ARTICOLO 3 – CARATTERI GENERALI	2
ARTICOLO 4 – DESTINAZIONI D’USO E FUNZIONI AMMESSE	2
ARTICOLO 5 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE RICADENTI IN AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO	2
ARTICOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE RICADENTI IN PROSSIMITÀ DEI CRINALI	3
ARTICOLO 7 – IL TERRITORIO AGRICOLO	4
ARTICOLO 8 – ZONE E1: AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO	4
ARTICOLO 9 – ZONE E2: AREE AGRICOLE.....	6
ARTICOLO 10 – ZONE E3: AREE BOScate	6
ARTICOLO 11 – PRESCRIZIONI SUI CARATTERI GENERALI, SUI MATERIALI E SULLE MODALITÀ COSTRUTTIVE PER GLI EDIFICI NUOVI E PER QUELLI ESISTENTI, PER GLI SPAZI LIBERI, PER LE RECINZIONI E PER GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO FONDARIARIO.....	7
ARTICOLO 12 – GLI ELEMENTI TERRITORIALI PUNTUALI	9
ARTICOLO 13 – ECV: AREE CON VILLE E PALAZZI CON CARATTERI RICONOSCIBILI ED INTEGRI	9
ARTICOLO 14 – ECR: AREE CON EDIFICI CON CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI INTEGRATI OPPURE IN PARTE O TOTALMENTE ALTERATI	10
ARTICOLO 15 – DISPOSIZIONI PER ATTIVITÀ RICETTIVE	11
ARTICOLO 16 – EDIFICI ED IMPIANTI PER L’ATTIVITÀ AGRO-ZOOTECNICA	11
ARTICOLO 17 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI DI ALLEVAMENTI SUINICOLI, AVICOLI ED ITTIOGENICI O AMPLIAMENTO DI QUELLI ESISTENTI.....	12
TITOLO III - ZONE A: DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE E ARCHEOLOGICO	13
ARTICOLO 18 – CARATTERI GENERALI	13
ARTICOLO 19 – DESTINAZIONI D’USO E FUNZIONI AMMESSE	13
ARTICOLO 20 – INTERVENTI AMMESSI E MODI DI INTERVENTO.....	14
ARTICOLO 21 – PRESCRIZIONI SUI CARATTERI GENERALI, SUI MATERIALI E SULLE MODALITÀ COSTRUTTIVE ...	14
ARTICOLO 22 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	15
ARTICOLO 23 – PRESCRIZIONI GENERALI SULLE AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE.....	15
TITOLO IV - ZONE B: RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	17
ARTICOLO 25 – CARATTERI GENERALI	17
ARTICOLO 26 – DESTINAZIONI D’USO E FUNZIONI AMMESSE.....	17
ARTICOLO 27 – INTERVENTI AMMESSI E MODI DI INTERVENTO.....	18
ARTICOLO 27 BIS – AREE RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	19
ARTICOLO 27 TER – ZONE Bc: ZONE RESIDENZIALI TOTALMENTE EDIFICATE AVENTI LE CARATTERISTICHE DI CUI ALL’ART. 2, D.I. 02.04.1968, N.1444 (EX ZONE C).....	20
ARTICOLO 27 QUATER	20
ARTICOLO 28 – ZONE Bb: AREE DI COMPLETAMENTO IN AMBITO COLLINARE	20
ARTICOLO 29 – PRESCRIZIONI SUI CARATTERI GENERALI, SUI MATERIALI E SULLE MODALITÀ COSTRUTTIVE ...	21
TITOLO V - ZONE C: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	22
ARTICOLO 30 – CARATTERI GENERALI	22
ARTICOLO 31 – DESTINAZIONI D’USO E FUNZIONI AMMESSE.....	22
ARTICOLO 32 – MODI DI INTERVENTO.....	23
ARTICOLO 33 – PRESCRIZIONI SUI CARATTERI GENERALI, SUI MATERIALI E SULLE MODALITÀ COSTRUTTIVE NEI COMPARTI.....	23
ARTICOLO 34 – ZONE RESIDENZIALI PER L’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE: PEEP	23
ARTICOLO 35 – ZONE Csa: AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OPERANTI	23
ARTICOLO 36 – SCHEDE ZONE C.....	25
ARTICOLO 36 BIS – SCHEDE ZONE C36*.....	38
TITOLO VI - ZONE D E ZONE CAI: AREE PRODUTTIVE	40
ARTICOLO 37 – CARATTERI GENERALI	40
ARTICOLO 38 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PRODUTTIVE IN AMBITI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS. 490/99	40
ARTICOLO 39 – ZONE D: DESTINAZIONI D’USO, FUNZIONI AMMESSE E PARAMETRI EDIFICATORI	40

ARTICOLO 40 – ZONE D1: AREE DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE, MODI DI INTERVENTO AMMESSI	42
ARTICOLO 41 – ZONE D2: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVA PREVISIONE, MODI DI INTERVENTO AMMESSI	42
ARTICOLO 42 – ZONE DSA: AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OPERANTI	42
ARTICOLO 43 – ZONE D3: AREE PER ESCAVAZIONE E SELEZIONE DEGLI INERTI.....	42
ARTICOLO 44 – ZONE CAI: DESTINAZIONI D’USO, FUNZIONI AMMESSE E PARAMETRI EDIFICATORI	43
ARTICOLO 45 – ZONE CAI1: AREE DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE, MODI DI INTERVENTO AMMESSI	45
ARTICOLO 46 – ZONE CAI2: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVA PREVISIONE, MODI DI INTERVENTO AMMESSI	45
ARTICOLO 47 – ZONE CAI3: AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI OPERANTI	45
TITOLO VII - ZONE F: AREE PER IMPIANTI, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	46
ARTICOLO 48 – DISPOSIZIONI GENERALI	46
ARTICOLO 49 – ZONE FPU: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.....	46
ARTICOLO 50 – ZONE FPR: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI	47
ARTICOLO 51 – ZONE SPR: AREE DI CONTENUTA DIMENSIONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI	48
ARTICOLO 52 – ZONE FPRSA-VPU-P: AREA DESTINATA ALLA MULTISALA CINEMATOGRAFICA	48
ARTICOLO 53 – ZONE FRC: AREA PER LA RICETTIVITÀ ALL’ARIA APERTA (CAMPEGGI).....	48
TITOLO VIII - ZONE V: AREE VERDI.....	50
ARTICOLO 54 – DISPOSIZIONI GENERALI	50
ARTICOLO 55 – ZONE VPU: AREE VERDI PUBBLICHE ATTREZZATE PER IL GIOCO E LO SPORT.....	50
ARTICOLO 56 – ZONE VPUg: AREE A VERDE PUBBLICO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	50
ARTICOLO 57 – ZONE VRV: AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ RICREATIVE, SPORTIVE E AL GODIMENTO DEL VERDE	51
ARTICOLO 57 BIS – ZONE VRV** - AREA DESTINATA ALLE ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE E LA GODIMENTO DEL VERDE IN LOC. SAN MARIANO.....	51
ARTICOLO 58 – ZONE VPR: AREE VERDI PRIVATE.....	52
ARTICOLO 59 – ZONE VPRSA: AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	54
ARTICOLO 60 – ZONE VRA: AREE DI RISPETTO DEI NUCLEI STORICI	54
ARTICOLO 61 – ZONE VAU: AREE AGRICOLE URBANE.....	54
TITOLO IX - ZONE P: DESTINATE A PARCHEGGI - ZONE PS: DESTINATE ALL’INTEGRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	57
ARTICOLO 62 – ZONE P: AREE DESTINATE A PARCHEGGI.....	57
ARTICOLO 63 – ZONE PS: AREE DESTINATE ALL’INTEGRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	57
TITOLO X - ZONE PRA: AREE DI RECUPERO EDILIZIO E AMBIENTALE	58
ARTICOLO 64 – ZONE PRA: CARATTERI GENERALI	58
ARTICOLO 65 – SCHEDE PRA.....	58
TITOLO XI - ZONE PPE1: AREA DI PARTICOLARE COLLOCAZIONE	85
ARTICOLO 66 – CARATTERI GENERALI	85
ARTICOLO 67 – INTERVENTI AMMESSI E MODO DI INTERVENTO	85
ARTICOLO 68 – DESTINAZIONI D’USO E PARAMETRI URBANISTICI.....	85
TITOLO XII - ZONE Z: AMBITI DI RISPETTO A CARATTERE LOCALE.....	86
ARTICOLO 69 – ZC: FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	86
ARTICOLO 70 – ZF: FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO	86
ARTICOLO 71 – ZS: FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	86
ARTICOLO 72 – ZA: FASCE DI RISPETTO DEI CORPI D’ACQUA.....	87
ARTICOLO 73 – ZP: FASCE DI RISPETTO DEI POZZI	87
TITOLO XIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	88
ARTICOLO 74 – VARIANTI	88
ARTICOLO 75 – DEROGHE	88
ARTICOLO 76 – MISURE DI SALVAGUARDIA	88
ARTICOLO 77 – RECEPIMENTO STRUMENTI URBANISTICI ADOTTATI.....	88
ARTICOLO 78 – IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI.....	88
ARTICOLO 79 – AGEVOLAZIONI SUL RISPARMIO ENERGETICO E DI ACQUA POTABILE.....	89
ALLEGATO A - ABACHI DELLE SPECIE VEGETALI.....	91
ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO VALLIVO	91

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO COLLINARE.....	92
ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO BOSCHIVO.....	93

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – PRG: disposizioni generali

Ai sensi della L.R. 31/97, il PRG è redatto nelle forme previste di una “parte strutturale” e di una “parte operativa”.

Il PRG si applica all’intero territorio comunale: ad esso si riferiscono tutte le previsioni contenute negli elaborati indicati nelle NTA - parte strutturale e nelle presenti NTA - parte operativa; in quest’ultima sono definite le modalità, le forme, i limiti per l’attuazione delle previsioni urbanistiche stabilite nella parte strutturale, alla quale si rimanda per la disciplina di carattere generale relativa al sistema ambientale e paesaggistico, agli ambiti di rispetto a carattere locale, ai limiti e vincoli di carattere geologico, all’organizzazione territoriale della protezione civile, nonché alla regolamentazione dello spazio rurale e dei beni di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Articolo 2 – Elementi costitutivi del PRG parte Operativa

Sono parte costitutiva del PRG Parte Operativa i seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavole di Piano in rapporto 1:2000 sono:
 - **Macroarea n. 1:** Tav. 1 a - Mantignana;
 Tav. 1 b - Le Cupe/Monte Torrazzo/Assiano;
 Tav. 1 c - Capocavallo;
 - **Macroarea n. 2:** Tav. 2 a - Corciano capoluogo;
 Tav. 2 b - Migiana;
 Tav. 2 c - Trinità;
 - **Macroarea n. 3:** Tav. 3 a - Taverne;
 Tav. 3 b - Terrioli;
 - **Macroarea n. 4:** Tav. 4 - Castelvieto;
 - **Macroarea n. 5:** Tav. 5 a - Conca del Sole;
 Tav. 5 b - Chiugiana/Ellera;
 Tav. 5 c - S. Mariano;
 Tav. 5 d - Strozze; - Strozze;
 Tav. 5 e - Nestigliano;
 - **Macroarea n. 6:** Tav. n. 6 - Solomeo.

TITOLO II - ZONE E: LO SPAZIO RURALE

Articolo 3 – Caratteri generali

Il “territorio rurale” è quell’insieme esteso di aree nelle quali prevale l’elemento naturale su quello antropizzato. Esso trova la sua consistenza qualitativa e quantitativa all’esterno degli insediamenti abitati e produttivi che costituiscono gli “ambiti urbani” ed è formato complessivamente dalle aree a destinazione agricola e forestale e, comunque, da quelle dove prevalgono gli spazi liberi, verdi o non costruiti, comprendendo perciò buona parte del territorio comunale.

In tali zone oltre che tutelare la potenzialità produttiva dell’agricoltura si intende tutelare e proteggere l’ambiente, l’integrità paesaggistica, storica e culturale.

Il territorio rurale è stato a sua volta classificato in tre elementi areali estesi, contenenti al loro interno elementi territoriali puntuali.

Articolo 4 – Destinazioni d’uso e funzioni ammesse

Nel territorio rurale oltre alla residenza e alle destinazioni compatibili con le attività legate al settore produttivo agricolo sono consentite per il patrimonio rurale esistente le attività ricettive, agrituristiche ed extralberghiere, nonché le attività artigianali tipiche umbre, le attività di formazione, di servizio all’attività agricola e alla popolazione rurale nonché quelle attinenti alle destinazioni prima elencate e le relative reti di servizi.

Sono inoltre ammessi impianti tecnologici di modeste entità quali depuratori, cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas e simili nonché le relative reti di distribuzione.

Articolo 5 – Disposizioni particolari per le zone agricole ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico

Nelle zone omogenee E di cui al presente titolo ricadenti negli ambiti vincolati come complessi caratteristici e come bellezze panoramiche ai sensi dell’art. 139 rispettivamente lett. c) e lett. d) del D.Lgs. 490/99 (ex art. 1 rispettivamente punto 3 e punto 4 della L. 1497/39) e art. 146 del D.Lgs. 490/99 (ex L. 431/85), individuati alla Tav. 3 del PRG parte strutturale, sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a) b) c) d) f) dell’art. 52 – Tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente – delle NTA del PRG parte strutturale e gli interventi di cui ai commi 7 e 9 dell’art. 8 della L.R. 53/74, così come modificato dall’art. 34 L.R. 31/97; tali interventi devono essere progettati ed eseguiti secondo le indicazioni dettate all’art. 29 – Progetto paesaggistico – delle NTA del PRG parte strutturale.

Inoltre particolare attenzione deve essere posta nella progettazione ed esecuzione degli edifici abitativi e degli edifici produttivi per quanto concerne il loro rapporto volumetrico e visivo con i caratteri paesaggistici ed ambientali della zona, con i coni visuali e la visibilità dalle infrastrutture della mobilità, nonché per quanto attiene alle componenti costruttive, cromatiche e delle finiture esterne.

Per quanto attiene ai movimenti di terra, alle recinzioni, ai muri di contenimento, agli impianti a rete, agli elementi di arredo del territorio si applicano le seguenti disposizioni:

- i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo e non dovranno modificare la morfologia della zona, la rete viaria e le piantumazioni esistenti. Le sistemazioni conseguenti all’attuazione degli interventi edilizi consentiti o di opere pubbliche dovranno tenere conto dei caratteri paesaggistici della zona, non incidere significativamente sulle

scarpate e i ciglionamenti, non modificare il regime idraulico del suolo e al termine dei lavori le superfici ottenute dai movimenti terra dovranno essere rinverdite e piantumate con le essenze di cui all'Allegato A "Abachi delle specie vegetali" delle presenti norme. Le opere di bonifica agraria dovranno essere progettate ed eseguite secondo i contenuti di cui all'art. 40 bis – Interventi di miglioramento fondiario – delle NTA del PRG parte strutturale e dovranno rapportarsi ai contenuti del relativo provvedimento di vincolo ed ai valori paesaggistici ed ambientali peculiari della zona. Non è ammessa la realizzazione di laghi ed invasi;

- le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi di specie autoctone ed indicate nell'Allegato A delle presenti NTA; nelle parti collinari possono essere utilizzate staccionate e/o muri a secco; le recinzioni con rete metallica sono ammesse per perimetrare esclusivamente manufatti edilizi, comprese corti e pertinenze; per la protezione di particolari coltivazioni e/o allevamenti potranno essere autorizzate anche recinzioni in rete metallica con tutori in legno a titolo precario con validità condizionata al permanere dell'attività che richiede protezione;
- gli impianti a rete aerei devono essere realizzati, di norma, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle operazioni agricole, alla conservazione dell'ambiente naturale e dell'immagine paesaggistica complessiva. In particolare, nella individuazione di nuovi tracciati per gli elettrodotti e nella revisione dei tracciati esistenti, si deve evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate;
- i muri di contenimento, qualora necessari, potranno essere realizzati con qualsiasi materiale, ma la parte in vista deve essere realizzata in pietra locale con caratteristica costruttiva a secco; non sono ammessi muri di altezza massima fuori terra superiore a m.1.00, misurata dalla quota del piano di campagna originario;
- gli elementi di arredo del territorio sono assoggettati a vincolo di conservazione e pertanto non possono essere né modificati né demoliti. Tali elementi sono costituiti da manufatti di particolare natura stilistica come: edicole, tabernacoli, portali d'ingresso ai fondi agricoli, fontane rustiche, mura di cinta, lastricati in cotto e/o pietra, pergolati, ecc., nonché elementi vegetali rilevanti, quali coppie di cipressi posti a segnale di luoghi significativi, alberature in filare (viali) specialmente se poste sui crinali, alberi di grandi dimensioni, compresi quelli posti a confine dei campi e sui ciglioni.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; la densità edilizia territoriale espressa potrà essere utilizzata su terreni agricoli siti al di fuori delle zone tutelate, aventi stessa destinazione e anche non contigui; qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'area vincolata ai sensi del D. Lgs. 490/99, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e tenuto conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona.

Articolo 6 – Disposizioni particolari per le zone agricole ricadenti in prossimità dei crinali

Il PRG parte strutturale alla Tav.2 individua i principali crinali e, nell'esercizio della tutela in ambito agricolo, vieta per una fascia non inferiore a m. 30 per ogni lato della linea di crinale, tale da garantire un orizzonte naturale percepibile dalla viabilità di interesse regionale e provinciale nonché dalla ferrovia, gli interventi di nuova edificazione, trasformazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente che sia di ostacolo a tale visuale, ogni costruzione non amovibile, l'attività estrattiva, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche aeree e di impianti puntuali.

In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati delle linee aeree per gli elettrodotti e nelle fasi di revisione di quelle esistenti, nonché nell'installazione di impianti puntuali di telecomunicazione, si dovrà avere cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate .

E' consentita:

1. l'attività agricola silvo – pastorale;
2. la manutenzione delle sedi stradali;
3. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d), f) dell'art. 52 – Tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente – delle NTA del PRG parte strutturale e quelli di cui ai commi 7 e 9 dell'art.8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97.

Sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o l'inserimento delle specie arboree autoctone, gli elementi vegetali rilevanti, quali coppie di cipressi posti a segnale di luoghi significativi, alberature in filare (viali), alberi di grandi dimensioni compresi quelli posti a confine dei campi e sui ciglioni; nonché aree “speciali” quali boschi e/o monti sacri.

Articolo 7 – Il territorio agricolo

Il territorio agricolo è individuato nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tav. 1 ed è ripartito in:

- zone E1 : aree di particolare interesse agricolo;
- zone E2 : aree agricole;
- zone E3 : aree boscate.

Articolo 8 – Zone E1: aree di particolare interesse agricolo

Le zone E1 – Aree di particolare interesse agricolo, individuate ai sensi dell'art.20 L.R. 27/2000 (PUT) nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tav. 1, hanno le caratteristiche tipiche del paesaggio “intensivo”, con colture prevalentemente irrigue (seminativi, colture specializzate ecc...) con tessitura poderale prevalentemente “a maglia larga” e assenza di vegetazione arborea.

1) Per le nuove costruzioni sono ammessi i seguenti parametri ed interventi:

- per i nuovi edifici destinati alla residenza, la massima densità consentita è di 5 mc/ha a favore degli affittuari, coltivatori diretti o comunque imprenditori singoli o associati, che esercitano a titolo principale l'attività agricola ai sensi della L. 09.05.1975 n. 53 o degli enti pubblici con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo; tali edifici devono essere localizzati nei terreni siti al di fuori di dette zone E1;
- per i nuovi annessi agricoli, la massima densità consentita è di 300 mc/ha per i soggetti aventi la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale e di 40 mc/ha per i soggetti che non rivestono tale qualifica;
- le tettoie sono assimilabili ai fini della volumetria consentita agli annessi agricoli e considerate in ragione di 1/2;
- le serre realizzate con strutture precarie o durature, destinate alla coltivazione agricola, secondo la seguente classificazione:
tipo a) le serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura realizzate con strutture leggere facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale, non costituiscono volume urbanistico e non necessitano di atto autorizzativo;

tipo b) le serre con altezza massima pari a m. 3,50 al colmo della copertura, dotate di eventuale muretto perimetrale per il contenimento del terreno di altezza non superiore a m. 0,50, realizzate con strutture metalliche o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, pavimentate internamente, destinate ad uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale, non costituiscono volume urbanistico ma necessitano di atto autorizzativo;

tipo c) le serre realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponatura di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti, sono considerate annessi agricoli, costituiscono volume urbanistico e necessitano di atto autorizzativo;

- i materiali di copertura delle serre usati dovranno essere smaltiti a cura del proprietario in discariche controllate;
- negli ambiti soggetti a vincolo di cui al D.Lgs 490/99 (ex LL. 1497/39 e 431/85), è esclusa l'installazione di qualsiasi opera destinata all'attività di serricoltura;
- il computo della superficie fondiaria sarà determinato considerando anche appezzamenti di terreni non contigui subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola;
- unitamente al rilascio della concessione edilizia per gli interventi di costruzione di edifici destinati ad abitazione e per la costruzione di nuovi annessi agricoli, deve essere stipulato un atto di asservimento dei terreni interessati da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Eventuali nuovi manufatti dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno o in prossimità della corte di fabbricati esistenti o all'interno delle zone Ecr.

2) Per gli edifici esistenti destinati alla residenza e quelli esistenti nella pertinenza sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU) degli annessi agricoli al fine di migliorare la qualità igienico-sanitaria e strutturale e per favorire la riqualificazione anche attraverso l'accorpamento dei volumi esistenti.

3) Per gli edifici destinati alla residenza e relativi annessi agricoli esistenti alla data del 12.11.1997 (entrata in vigore L.R. 31/97) oltre agli interventi di (MO), (MS), (RC) e (RE), con esclusione di quelli storicizzati (Ecv ed Ecr con caratteri tipo-morfologici integri) e di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria per l'intera unità abitativa, sono consentiti:

- un incremento volumetrico massimo di mc. 300, purché il volume totale del fabbricato ad uso residenziale ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400; tale incremento potrà essere realizzato come complemento edilizio sia nella corte del fabbricato principale che nella pertinenza;
- con Piano Attuativo di Recupero, gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e ristrutturazione urbanistica (RU) per gli annessi rurali al fine di migliorare la qualità igienico-strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere e per le attività compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nell'area di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600.

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

Articolo 9 – Zone E2: aree agricole

Sono quelle aree estese in parte sui versanti collinari con modesta o media acclività, prive di particolare interesse produttivo, compromesse all'uso agricolo intensivo e individuate nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tav. 1.

Tali zone sono soggette alla stessa normativa che regola le zone E1, salvo che i nuovi edifici destinati alla residenza possono essere localizzati nei terreni di cui al presente articolo.

L'indice di massima densità consentita per gli annessi agricoli è di 40 mc./ha a favore di soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, subordinatamente alla formazione di un piano di sviluppo aziendale, con limite di altezza interna di m. 2,5 ed una superficie massima coperta di mq. 25 e almeno un fronte fuori terra.

In caso di soggetti aventi la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale, si applica l'indice di densità fondiaria massima consentita dall'art. 8 della legge regionale n. 53/74 così come modificato dall'art. 34 della legge regionale n. 31/97.

Articolo 10 – Zone E3: aree boscate

Sono tali le aree ricoperte da boschi, sia essi cedui, d'alto fusto o a macchia mediterranea con essenze autoctone o resinose, vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99 (ex L. 431/85) e definite in cartografia nel PRG parte Strutturale alla Tav.1.

In tali aree è vietato ogni intervento a carattere di nuova edificazione (abitazioni, annessi, serre, ecc.), fatta eccezione per quelli diretti alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo.

Sugli edifici destinati alla residenza e relativi annessi agricoli esistenti alla data del 12.11.1997 (entrata in vigore L.R. 31/97) oltre agli interventi di (MO), (MS), (RC) e (RE) con esclusione di quelli storicizzati (Ecv ed Ecr con caratteri tipo-morfologici integri) e di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria per l'intera unità abitativa è consentito:

- un incremento volumetrico massimo di mc 300 purché il volume totale del fabbricato ad uso residenziale ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc 1.400, tale incremento potrà essere realizzato come complemento edilizio sia nella corte del fabbricato principale che nella pertinenza;
- con Piano Attuativo di Recupero, gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e ristrutturazione urbanistica (RU) per gli annessi rurali esistenti alla data del 12.11.1997 (data di entrata in vigore della L.R. 31/97) al fine di migliorare la qualità igienico-strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere e per le attività compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nell'area di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600.

Inoltre, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e dalla L.R. 28/2001, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nell'art. 36 del P.T.C.P., sono ammesse:

- a) la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo;
- b) la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone; gli interventi colturali e di manutenzione dei soprassuoli boschivi;

la ripulitura delle fasce di bosco lungo le strade; la riattivazione della viabilità forestale; la costituzione di fasce tagliafuoco;

- c) le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio ed alla prevenzione e l'estinzione degli incendi.

Al fine di favorire il mantenimento degli abitanti in dette zone è consentita la manutenzione e l'adeguamento delle infrastrutture primarie.

In tali aree, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e dalla L.R. 28/2001, è vietato, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nell'art. 36 del P.T.C.P.:

- d) il prelievo non regolamentato di biomassa;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali. E' consentita la realizzazione solo per opere di rilevante interesse pubblico, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative ed attuando tutte le opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità con la biocenosi;
- f) la realizzazione di opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;
- g) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area all'allevamento;
- h) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
- i) la realizzazione di nuovi interventi edilizi;
- j) nel caso di insediamenti edilizi a distanza inferiore a 500 m. dalle aree boscate è fatto salvo quanto indicato all'art. 15 della L.R. 28/2001.
- k) nelle aree boscate che siano state percorse dal fuoco è vietato ogni intervento edificatorio, fatto salvo quanto autorizzato in data antecedente all'incendio. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
- l) i rimboschimenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni specificate nell'ultimo capoverso dell'art. 20 delle NTA del PRG parte strutturale;
- m) l'apertura di nuove cave; mentre per quelle esistenti si applicano le norme dettate dall'art. 42 delle presenti NTA e dalla L.R. n.2/2000 ai fini del recupero ambientale e della ricostituzione della copertura boscata.

Nelle aree esterne alle macroaree, le aree boscate determinano perimetralmente una fascia di transizione in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi sul patrimonio edilizio esistente; l'ampiezza di tale fascia, cioè il limite edificatorio, è pari a m. 20.

Articolo 11 – Prescrizioni sui caratteri generali, sui materiali e sulle modalità costruttive per gli edifici nuovi e per quelli esistenti, per gli spazi liberi, per le recinzioni e per gli interventi di miglioramento fondiario

Le nuove costruzioni devono adeguarsi ai seguenti criteri di progettazione:

- non devono essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno anche per ciò che riguarda la costruzione di opere infrastrutturali; eventuali muri di contenimento e di sottoscarpa devono essere di altezza limitata e realizzati con modalità costruttive tradizionali o rivestiti con materiale locale; dovranno essere salvaguardate le specie arboree di pregio esistenti;
- le coperture devono avere un'unica linea di colmo con manto di copertura realizzato con coppi e tegole di laterizio naturale; non sono ammesse coperture piane e gronde in c.a.;
- per i paramenti di facciata è possibile l'uso di intonaci a base di grassello di calce da tinggiare con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre, o di paramenti in laterizio o pietra facciavista; non sono ammesse scale e terrazzi a sbalzo;

- le aperture di porte e finestre debbono avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici rurali umbri; gli infissi (porte, finestre, persiane) devono essere in legno, ma per gli annessi è possibile utilizzare, relativamente alle sole finestre, infissi in ferro;
- eventuali marciapiedi perimetrali o pavimentazioni esterne devono essere realizzati in elementi di laterizio, pietre naturali o masselli in cls; sono escluse pietre o marmi levigati ed elementi in cemento spazzolato;
- le recinzioni possono essere realizzate per perimetrare manufatti edilizi, comprese corti e pertinenze; esse dovranno essere eseguite con murature in pietrame del posto (calcare e pietra locale, laterizi di recupero e/o fatti a mano) per un'altezza non superiore a m. 1,30 o, in alternativa, con elementi vegetali arbustivi di specie autoctona, tra quelli indicati nell'allegato A "Abachi delle Specie Vegetali" delle presenti norme ed interposta rete metallica fino ad una altezza massima di m. 1,80 .

Le recinzioni afferenti attività di allevamenti allo stato naturale o particolari coltivazioni potranno essere eseguite con caratteristiche di temporaneità e sempreché sia garantito l'attraversamento pubblico degli spazi agricoli. In tal caso le recinzioni potranno essere eseguite con dritti in legno con interposti fili di acciaio orizzontali, fino ad un'altezza di m. 1,30, oppure con dritti in legno ed interposte crociature, sempre in legno, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.

Le recinzioni delle aree perimetrali i fabbricati destinati ad attività zootecnica o altra attività connessa a quella agricola potranno essere eseguite con dritti metallici o legno e rete plastificata di colore verde o fili di acciaio orizzontali, fino ad un'altezza massima di m. 1,70 avendo cura di porre a dimora lungo la medesima recinzione, ad interasse di m. 2,00, elementi vegetali arbustivi di specie autoctone tra quelle indicate nell'allegato A "Abachi delle Specie Vegetali" delle presenti norme.

Lungo le strade pubbliche e le strade private di uso pubblico le recinzioni devono essere realizzate ad una distanza dal ciglio della strada superiore o uguale a ml 3,00, salvo norme specifiche più restrittive emanate dall'Ente proprietario o gestore della stessa.

Nel caso sussistano particolari situazioni di visibilità, il Comune, previo parere della Commissione Edilizia, prescriverà le opportune distanze, altezze e materiali da impiegare.

Oltre a quanto sopra, gli interventi di manutenzione, ripristino, ampliamento o sopraelevazione devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- si devono salvaguardare eventuali giardini, orti, aie, nonché le specie arboree di pregio esistenti;
- i paramenti di facciata e le coperture devono essere in sintonia con le parti esistenti.

Gli interventi finalizzati al miglioramento del fondo agricolo dovranno essere realizzati con le modalità di seguito riportate:

gli interventi di sbancamenti, scavi e rinterri, dovranno attuarsi in coerenza con quanto richiamato con la circolare regionale approvata con D.G.R 27 febbraio 1996 n.1278 e richiamata nella D.G.R 1887 del 9 aprile 1997.

gli interventi superficiali di sistemazione idraulica dovranno attuarsi mediante movimenti di terra, con compensazione tra scavo e riporto, il cui volume complessivo non superi la misura di 1500 mc/ha. Per quantità superiori, l'attuazione di detti interventi è assoggettata alla predisposizione di un Piano di sviluppo aziendale che dimostri sotto il profilo agronomico la necessità dell'intervento proposto;

gli interventi di drenaggio, finalizzati alla regimazione delle acque mediante la captazione di acque su terreni asfittici che non dispongono la naturale capacità di sgrondo delle acque ristagnanti, dovranno essere realizzati mediante la asportazione di terreno con esecuzione

di movimenti di terra a sezione aperta ed ampia , garantendo la realizzazione di filtro drenante mediante idoneo materiale calcareo fino a colmare l'area e la sezione scavata e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 5 febbraio 1997 n.22. Detti interventi sono assoggettati alla predisposizione di un Piano di sviluppo aziendale che dimostri , sotto il profilo agronomico , la necessità dell'intervento proposto.

Nelle zone normate dal presente Titolo, l'altezza massima consentita dei nuovi interventi è di m. 6,50. Per interventi volti al recupero o al ripristino di torri, purché sia documentata la loro presenza storicamente o fotograficamente, può essere concessa una specifica deroga a tale limite di altezza.

Articolo 12 – Gli elementi territoriali puntuali

L'indagine diretta (e la conseguente schedatura) condotta su oltre 300 manufatti sia nel "territorio rurale" che in "ambito urbano", la cui esistenza è documentata anteriormente al 1941, ha permesso di giungere ad una articolata classificazione di questo patrimonio edilizio con una normativa che si prefigge la salvaguardia e la valorizzazione (recupero) di tali beni materiali e culturali. La classificazione comprende:

- 1) gli edifici cospicui e di pregio definiti come "le ville e i palazzi con caratteri riconoscibili ed integri"- Ecv;
- 2) il patrimonio edilizio rurale con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati - Ecr.

Gli edifici appartenenti al primo gruppo - Ecv - fanno parte dei beni censiti dalla Regione dell'Umbria ai sensi del D.Lgs 490/99.

Gli edifici integri del secondo gruppo sono parte degli immobili sparsi nel territorio costituenti "beni culturali sparsi" ai sensi dell'art. 6 L.R. 53/74.

Articolo 13 – Ecv: aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili ed integri

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria (MO)
- b) Manutenzione Straordinaria (MS);
- c) Restauro e Risanamento Conservativo (RC).

Gli interventi devono assicurare la conservazione dell'impianto originale e di tutti i suoi elementi tipologici, formali, strutturali e decorativi, nonché degli spazi aperti, corti, orti, giardini ecc. . Gli interventi ammessi, compresi quelli sugli spazi aperti, devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle relative prescrizioni di zona e secondo le disposizioni di cui all'art. 29 – Progetto paesaggistico – delle NTA del PRG parte strutturale; non sono ammessi incrementi di volume, né modifiche all'altezza degli edifici fermo restando le disposizioni di cui alla L.R. 20.12.2000 n. 38.

Tali immobili e relative pertinenze sono soggetti alle stesse normative che regolano l'uso dei materiali e le modalità costruttive delle zone A.

Sugli edifici del presente articolo sono ammesse le destinazioni d'uso per le zone agricole di cui al precedente art. 4; sono inoltre ammesse, previa approvazione di piano attuativo le seguenti destinazioni: centri per la formazione culturale e manageriale, centro di studi o fondazioni, musei e/o centri espositivi, centri per la salute e per il tempo libero.

Il progetto di cambio di destinazione d'uso deve prevedere una ricognizione delle aree agricole di proprietà, con evidenziati i possibili interventi di ricostituzione di quei segni ambientali che il Piano Regolatore tutela, quali le alberature sparse, la vegetazione ripariale, i corpi d'acqua, i viali alberati, le siepi autoctone, le fasce vegetazionali connesse alle aree di pertinenza degli immobili rurali, ecc.

Il progetto deve comprendere pertanto anche l'intervento prioritario da effettuare, individuato in accordo con l'Amministrazione Comunale. Allo stesso scopo deve essere prodotto un computo metrico estimativo, redatto in base al preziario regionale vigente, che preveda la realizzazione di opere per un importo minimo pari al 3% del costo di costruzione.

Per i parchi e i giardini di pertinenza, di valore storico e artistico, si rimanda a quanto contenuto nella *Carta dei giardini storici* (Carta di Firenze) redatta dal Comitato internazionale dei giardini storici (ICOMOS) il 15.12.1982 .

Articolo 14 – Ecr: aree con edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati

Sugli edifici Ecr esistenti alla data del 12.11.1997, nelle more di completamento della classificazione a seguito del censimento di cui all'art. 6 della L.R. 53/74 si applicano le procedure previste dall'art. 8 comma 8 L.R. 53/74 nel rispetto dei seguenti contenuti:

- a) per gli edifici che presentano caratteri tipo-morfologici integri, gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) di cui all'art. 52 delle NTA del PRG parte strutturale; tali interventi devono assicurare la conservazione ed il restauro degli elementi edilizi aventi valore storico-artistico ed architettonico-decorativo, con particolare riguardo alle coperture, alle strutture orizzontali e verticali, ai paramenti di facciata, alle finestre, ecc.; a tal fine gli interventi devono contemplare l'uso dei materiali originari e le relative modalità costruttive; gli interventi di cui alla lettera d) che non riguardino esclusivamente opere interne ai singoli edifici o opere che non alterino i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, sono subordinati alla formazione di Piano Attuativo. Gli interventi ammessi, compresi quelli sugli spazi aperti devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle relative prescrizioni di zona e secondo le disposizioni di cui all'art. 29 – Progetto paesaggistico – delle NTA del PRG parte strutturale;
- b) su tali edifici con caratteri tipo-morfologici integri, al fine della conservazione dei caratteri stessi, non sono ammessi incrementi volumetrici sul corpo dell'edificio esistente. Pertanto gli interventi consentiti dal comma 7 dell'art. 8 della L.R. 53/74 come modificato e integrato dall'art. 34 della L.R. 31/97 qualora ammessi, previa predisposizione di piano attuativo, non possono essere in aderenza all'edificio esistente ma nell'area di pertinenza del medesimo come definita dal PRG parte strutturale alla Tav. 8;
- c) per gli edifici in parte o totalmente alterati ricompresi anche in nuclei e relative aree di pertinenza si applica la normativa delle zone E1 di cui all'art. 38 delle NTA del PRG parte strutturale. Gli interventi devono garantire il recupero ed il mantenimento dei caratteri tipo-morfologici non ancora alterati.

Sugli edifici Ecr sono ammesse le destinazioni d'uso per le zone agricole di cui all'art. 36 delle NTA del PRG parte strutturale; sono inoltre ammesse, previa approvazione di piano attuativo le seguenti destinazioni: centri per la formazione culturale e manageriale, centro di studi o fondazioni, musei e/o centri espositivi, centri per la salute e per il tempo libero.

Il progetto di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso deve prevedere una ricognizione delle aree agricole di proprietà, con evidenziati i possibili interventi di ricostituzione di quei segni ambientali che il Piano Regolatore tutela, quali le alberature sparse, la vegetazione ripariale, i corpi d'acqua, i viali alberati, le siepi autoctone, le fasce vegetazionali connesse alle aree di pertinenza degli immobili rurali, ecc.

Il progetto deve comprendere pertanto anche l'intervento prioritario da effettuare, individuato in accordo con l'Amministrazione Comunale. Allo stesso scopo deve essere prodotto un

computo metrico estimativo, redatto in base al prezzario regionale vigente, che preveda la realizzazione di opere per un importo minimo pari al 3% del costo di costruzione.

Per i parchi e giardini di pertinenza, di valore storico e artistico, si rimanda a quanto contenuto nella *Carta dei Giardini storici* (Carta di Firenze) redatta dal Comitato internazionale dei giardini storici (ICOMOS) il 15.12.1982.

Articolo 15 – Disposizioni per attività ricettive

In tutti gli immobili rurali nei quali si voglia svolgere attività ricettive extralberghiere, la quantità minima di spazi al servizio dell'attività turistica per la realizzazione di parcheggi con superficie permeabile è quantificata nella misura minima di un posto macchina per ogni due posti letto previsti, mentre la quantità minima per il verde è quantificata nella misura di mq 4 per ogni 100 mc di volume destinato all'attività; una quota non inferiore al 50% degli spazi previsti deve essere pubblica oppure privata ma di uso pubblico. In caso di ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli immobili, devono essere realizzate opere di ricostruzione dell'ambiente per un importo pari ad almeno il 3% del costo di costruzione. A tal fine deve essere prodotto un computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale vigente.

Per lo svolgimento di tali attività, compreso l'agriturismo, è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport, di dimensione massima commisurata al numero massimo di ospiti e realizzate nelle vicinanze delle aree di pertinenza degli edifici purché non interferiscano con i caratteri architettonici degli edifici e si inseriscano armonicamente nell'ambiente.

Nelle aree in cui, attraverso un piano attuativo di recupero nei limiti della L.R. 31/97, si svolge già attività ricettiva extralberghiera, potrà essere concessa prioritariamente la trasformazione di un ulteriore volume pari a mc. 400 da utilizzare come servizi collettivi di supporto all'attività suddetta o in subordine, qualora non siano disponibili, potrà essere autorizzato un incremento di quelli esistenti per un massimo di mc. 400; tali interventi sono soggetti alle prescrizioni normative vigenti in ambito agricolo; i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con modalità costruttive e materiali tipici dell'edilizia rurale e collocati nelle corti di pertinenza dell'edificio principale.

Articolo 16 – Edifici ed impianti per l'attività agro-zootecnica

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

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

La realizzazione di impianti per l'attività agro-zootecnica, vasche di accumulo, attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui deve rispettare le seguenti distanze:

- a) m. 30 da abitazioni di proprietà o al servizio della stessa;
- b) m. 50. da confini di proprietà da strade comunali esistenti o da realizzare;
- c) m. 200 da abitazioni isolate o al servizio di altra azienda;
- d) m. 400 da centri e nuclei abitativi esistenti all'interno della zona agricola, anche se non classificati come tali dallo strumento urbanistico generale (misurati dall'abitazione più vicina all'insediamento zootecnico);
- e) m. 100 da strade statali o provinciali esistenti e da realizzare;
- f) m. 200 da fonti di captazione di acque potabili ad uso pubblico (D.P.R. 236/88 e successive modif. ed integraz.);
- g) da m. 400. a m. 1000 all'interno dal confine della zona agricola a seconda della tipologia delle vasche di accumulo come normate dal vigente Regolamento Comunale per gli scarichi.

La realizzazione di attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui al servizio di edifici esistenti già destinati ad attività agro-zootecnica prescinde dai limiti sopra definiti, con esclusione di quanto prescritto alla lett. f), laddove le stesse attrezzature risultino autorizzate.

Articolo 17 – Disposizioni relative alla realizzazione di nuovi impianti di allevamenti suinicoli, avicoli ed ittiogenici o ampliamento di quelli esistenti

Il PRG parte Strutturale individua nella Tav. 9 le aziende zootecniche presenti nel territorio comunale ed i relativi impianti, nonché i perimetri fertirrigui autorizzati.

La realizzazione di nuovi impianti di allevamenti suinicoli, avicoli ed ittiogenici non può avvenire ad una distanza inferiore a m. 800 dagli ambiti urbani così come gli ampliamenti di quelli esistenti non possono essere realizzati in avvicinamento agli stessi ambiti urbani individuati nella cartografia del PRG parte strutturale.

TITOLO III - ZONE A: DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE E ARCHEOLOGICO

Articolo 18 – Caratteri generali

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che hanno le caratteristiche per essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi. Esse sono individuate nella Tavola 1 di PRG parte strutturale.

Comprendono, essenzialmente, i nuclei storici delle frazioni del Comune e alcuni complessi monumentali considerati come unità storiche fortemente caratterizzate. Essi si articolano in edifici attualmente ad uso residenziale e/o a tipologia residenziale, e in edifici “speciali”, caratterizzati da una tipologia non residenziale.

La presente disciplina urbanistica ed edilizia delle zone A è inquadrata nelle prescrizioni generali previste dal quadro legislativo vigente, in particolare: D.Lgs. 490/99 (ex Legge n. 1089/1939, Legge n. 1497/1939), D.I. n. 1444/68, Legge n. 457/78 e Legge Regionale n. 31/97, nonché D.G.R. 28/07/1999 n.1066 così come integrata con la D.G.R. 01/08/2001 n. 984 (Regolamento tipo del recupero edilizio ...).

Articolo 19 – Destinazioni d’uso e funzioni ammesse

Nelle zone A, oltre alle destinazioni residenziali e quelle compatibili con l’ambito urbano, sono consentite le seguenti altre destinazioni extra-residenziali:

- attività commerciali;
- servizi pubblici;
- laboratori artigianali per attività non nocive o moleste;
- uffici pubblici o privati (banche, studi professionali, amministrazioni pubbliche, ecc.);
- attività legate al culto e alla religione (conventi, chiese, ecc.);
- attività legate alla didattica e all’istruzione (scuole, biblioteche, ecc.);
- attività per la cultura e lo spettacolo (musei, cinema, teatri, auditorium, ecc.);
- attività legate all’assistenza e alla solidarietà;
- magazzini e depositi legati alle attività presenti nella zona;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività legate allo sport e al tempo libero (palestre, sale giochi, circoli, ecc.);
- esercizi pubblici e ricettivi (ristoranti, alberghi, ecc.);

L’inserimento di nuove attività che incrementino il fabbisogno di standard è subordinato alla messa a disposizione degli stessi all’interno della zona A o nelle aree a ciò destinate dal PRG o nelle zone classificate come zona Vra così come definite al successivo art. 60, fermo restando la possibilità della loro monetizzazione stabilendone il valore e le modalità di pagamento.

L’eventuale sostituzione delle aree per standard con adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche deve essere approvata dal Comune con apposito provvedimento motivato in relazione alla ubicazione delle attività e degli esercizi, acquisito il parere della Commissione edilizia.

Ognuna delle destinazioni di cui ai precedenti punti potrà essere vietata, con provvedimento motivato, nei casi in cui la destinazione stessa fosse di pregiudizio per il funzionale assetto

urbanistico della zona o tale da turbare le caratteristiche funzionali ed estetiche dell'ambiente residenziale consolidato, nonché per ragioni igienico-sanitarie o di sicurezza.

Articolo 20 – Interventi ammessi e modi di intervento

Negli edifici residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso per insediarvi le attività previste nel precedente articolo. E' ammessa la possibilità, previo parere della Commissione Edilizia, di estendere l'uso non residenziale ai piani superiori, qualora il nuovo tipo di attività prevista concorra alla rivitalizzazione delle zone A e sia compatibile con la struttura edilizia interessata e con i valori storici e ambientali che la caratterizzano.

Per gli edifici "speciali" è consentito reintrodurre la funzione residenziale nonché le destinazioni previste al precedente articolo, opportunamente verificate alla luce di un rigoroso criterio di congruità per quel che concerne la natura e i caratteri dell'organismo interessato previo parere della Commissione edilizia.

Nelle zone A sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 52 delle NTA del PRG parte strutturale che devono essere progettati ed eseguiti secondo le indicazioni dettate dall'art. 29 – Progetto paesaggistico – delle NTA del PRG parte strutturale. Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 52 delle NTA del PRG parte strutturale che non riguardano esclusivamente opere interne ai singoli edifici o opere che non alterino i caratteri architettonici tipologici dell'edificio, sono subordinati alla formazione di piano attuativo redatto secondo le indicazioni dettate dall'art. 29 delle NTA del PRG parte strutturale.

Per eventuali incrementi volumetrici e nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq, da attuarsi attraverso Piano attuativo di recupero.

Articolo 21 – Prescrizioni sui caratteri generali, sui materiali e sulle modalità costruttive

Nelle Zone A non è consentito:

- demolire gli edifici esistenti, ad eccezione delle superfetazioni;
- eliminare (neanche parzialmente) l'apparato decorativo storico eventualmente presente;
- eliminare (neanche parzialmente) elementi storici isolati, anche se indipendenti dagli edifici.

Non sono consentite modifiche all'altezza degli edifici fermo restando le disposizioni di cui alla L.R. 20 dicembre 2000 n. 38.

In generale i materiali e le modalità costruttive devono essere conformi a quanto previsto dal Regolamento tipo del recupero edilizio, di cui alla D.G.R. 28/07/1999 n.1066 così come integrata con la D.G.R. 01/08/2001 n. 984. In particolare si prescrive che:

- *i solai in legno, le volte, i muri portanti ed in genere tutti gli elementi portanti degli edifici* devono essere salvaguardati;
- *i nuovi solai* devono essere realizzati in legno ogni qualvolta ciò sia compatibile con le normative antisismiche;
- *i paramenti di facciata* devono essere realizzati con il ripristino della "facciavista" in pietra o in mattoni, attraverso scalfitura e stilatura dei giunti. E' possibile l'impiego di intonaci a base di grassello di calce solo se ne viene dimostrata l'esistenza o la preesistenza attraverso adeguata documentazione;
- *le gronde* possono essere realizzate esclusivamente in elementi zampinati in legno e laterizio oppure costituite da elementi decorativi aggettanti realizzati con mattoni di risulta o invecchiati;

- *i canali di grondaie e/o pluviali* devono essere realizzati in rame e in ghisa la parte terminale dei pluviali;
- *i manti di copertura* devono essere in laterizio, costituiti da coppi e tegole di colore naturale;
- per quanto riguarda *gli elementi decorativi*, devono essere recuperati e ripristinati tutti gli elementi architettonici esistenti, quali stipiti o architravi in pietra o in mattoni, gronde in laterizio o pietra, portali, terrazzi aggettanti in ghisa o pietra, fregi e tutto ciò che possa avere un evidente ruolo di testimonianza storico-architettonica e costruttiva;
- *i marciapiedi perimetrali e le pavimentazioni* devono essere realizzati in elementi di laterizio o cotto, o pietra naturale. Sono vietati pietre o marmi levigati, elementi piastrellati in cemento, anche se spazzolati;
- tutti gli *infissi esterni* (finestre, porte e portoni, persiane) devono essere in legno. Negli annessi sono consentiti, relativamente alle sole finestre, infissi in ferro. Sono vietati infissi in alluminio o plastica.

Sulle mura e le porte urbane sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione, nell'assoluto rispetto degli elementi costitutivi e dei materiali originari, previa autorizzazione della Soprintendenza competente.

Articolo 22 – Aree scoperte di pertinenza

Per le aree scoperte di pertinenza degli edifici presenti nella zona si applicano le relative disposizioni dettate dalla D.G.R. 28/07/1999 n.1066 così come integrata con la D.G.R. 01/08/2001 n. 984 fino a quando il Regolamento edilizio comunale non è adeguato ai contenuti di cui alla suddetta D.G.R. e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per tali aree valgono le ulteriori seguenti prescrizioni:

- gli spazi scoperti connessi agli edifici non possono essere coperti da qualsivoglia costruzione, anche con caratteri di precarietà. Sono ammesse soltanto strutture leggere e non fisse (“pergole”) a sostegno di essenze rampicanti;
- la manutenzione o il rifacimento degli elementi di recinzione o contenimento delle pertinenze scoperte (muri di sostegno, palizzate, cancellate, ecc.) è vincolata al rispetto delle qualità tradizionali dei manufatti;
- nuove piantumazioni o sostituzioni di piante esistenti debbono essere realizzate attraverso l'impiego di essenze autoctone o di essenze tradizionalmente ambientate nei luoghi;
- eventuali nuove partizioni, all'interno delle pertinenze scoperte degli edifici, debbono rispettare la percezione unitaria del disegno del suolo, quando essa sia evidente, e debbono comunque essere realizzate con opere e materiali che non contrastino con quelli caratterizzanti il tessuto storico.

Articolo 23 – Prescrizioni generali sulle aree pubbliche pavimentate

Gli interventi di manutenzione o di sostituzione delle superfici di usura delle strade e delle piazze devono essere effettuati con materiali e tecniche di posa adeguati, in modo da garantire condizioni di decoro e di armonia nei confronti degli spazi circostanti, salvaguardando, in particolare, la permanenza e i tipi delle pavimentazioni storiche o proprie della tradizione.

Articolo 24 – Zone di particolare interesse archeologico

Le aree interessate da ritrovamenti di cose immobili e mobili di interesse archeologico, sono individuate nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4.

Dette aree si distinguono in :

- a) *“aree interessate da strutture archeologiche o materiali antichi ”* - vincolate ai sensi del D.Lgs 490/99, art.2 (comma 1, lett. a) in quanto ricomprendenti le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, archeologico o demo-etno-antropologico (ex Legge 1/6/1939 n.1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n.363) - nelle quali gli interventi che interessano dette aree e beni immobili sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono la preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Umbria;
- b) *“aree archeologiche con vincolo in itinere”* su dette aree fino alla emanazione del decreto di vincolo, l’esercizio delle funzioni è espletato interessando la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Umbria il cui parere è essenziale alla formazione del provvedimento autorizzatorio comunale; il suddetto parere qualora non rilasciato nei 20 giorni successivi dalla data di ricevimento della richiesta si intende acquisito in senso favorevole;
- c) *“ aree il cui interesse archeologico è relativo ad indizi o identificate a seguito di scavi o recuperi ”* sulle quali nel caso di attuazione di interventi che comportano scavi o movimenti di terra, prima dell’inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Umbria.

Sugli edifici presenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione che non comportino scavi o sbancamenti, o che non abbiano per oggetto il bene archeologico in sé, non richiedono la predisposizione di particolari studi e possono essere eseguiti da soggetti pubblici o privati con interventi diretti (concessione edilizia o D.I.A.).

TITOLO IV - ZONE B: RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

Articolo 25 – Caratteri generali

Sono le zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 D.I. n. 1444 del 02.04.1968. In esse l'attività edilizia è limitata al consolidamento degli insediamenti; sono consentiti gli ampliamenti degli immobili esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi che abbiano le caratteristiche di cui al seguente art.28.

Tali zone si suddividono in:

- B – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate (Tipo a) e b));
- Bh – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate (Tipo c));
- Bc – Zone residenziali totalmente edificate aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, D.I. 02.04.1968, n.1444 (Ex zone C);
- Bs – Aree di completamento in ambito collinare.

Qualora la zona B ricada in ambito vincolato si applicano le normative di cui alle NTA del PRG parte Strutturale (Titolo II – Sistema ambientale e paesaggistico).

Articolo 26 – Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Nelle zone B, oltre alla residenza, sono consentite anche le seguenti destinazioni, ma solo in locali siti al piano terra e con accesso indipendente:

- autorimesse pubbliche o private;
- attività commerciali;
- attività ricettive;
- pubblici esercizi;
- magazzini o depositi legati alle attività presenti nella zona;
- laboratori artigianali per attività non nocive o moleste;

Sono altresì consentiti, in locali siti al piano primo e dotati di accesso indipendente:

- uffici pubblici o privati;
- studi professionali;

e in genere le attività compatibili con l'ambiente urbano e la destinazione prevalentemente residenziale.

Aree per la raccolta dei rifiuti e isole ecologiche sono compatibili in tali zone.

Le autorimesse pubbliche o private sono consentite anche nei piani semi-interrati e interrati.

L'autorizzazione o concessione edilizia per le nuove costruzioni o per il cambio di destinazione d'uso potrà essere rilasciata previa integrazione degli standard (parcheggi e verde) relativi alla funzionalità dell'attività svolta, da reperire nel comparto o nei comparti limitrofi.

Ognuna delle destinazioni di cui ai precedenti punti potrà essere vietata, con provvedimento motivato, nei casi in cui la destinazione stessa fosse di pregiudizio per il funzionale assetto urbanistico della zona, o tale da turbare le caratteristiche funzionali ed estetiche dell'ambiente residenziale consolidato, nonché per ragioni igienico-sanitarie o di sicurezza.

Nelle nuove costruzioni e nelle loro pertinenze debbono essere riservati spazi a parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione e comunque un posto auto privato per ogni unità immobiliare residenziale.

Articolo 27 – Interventi ammessi e modi di intervento

Le zone B sono quelle caratterizzate dalla presenza di edifici della tipologia a) e b) del presente articolo. In esse si applica la normativa di seguito riportata in base alla quale è consentito l'incremento di volumetria finalizzato alla riqualificazione urbana, e al soddisfacimento delle esigenze funzionali o igienico sanitarie degli edifici in esse ricompresi.

1) Per le loro caratteristiche tipologiche gli immobili siti nelle zone B si distinguono in:

a) *immobili a bassa densità edilizia*;

sono immobili generalmente mono o bifamiliari, composti da uno o due piani fuori terra con o senza utilizzo del sottotetto;

b) *immobili a media densità edilizia*;

sono immobili generalmente plurifamiliari, composti da tre piani fuori terra con o senza utilizzo del sottotetto;

c) *immobili ad alta densità edilizia*;

sono immobili generalmente condominiali, composti da quattro o più piani fuori terra.

2) Gli interventi ammessi negli immobili di tutte le suddette tipologie sono i seguenti:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- cambio di destinazione d'uso nei limiti delle disposizioni generali;
- frazionamento o accorpamento di alloggi o unità immobiliari;
- sistemazione del suolo.

3) Negli *immobili di tipo a)*, oltre agli interventi descritti al punto 2, è ammesso:

- l'ampliamento con incremento della volumetria esistente, in aderenza o in sopraelevazione di un piano, pari ad un volume massimo del 50% di quello esistente e un'altezza massima fuori terra pari all'altezza media degli edifici circostanti e comunque non superiore ai mt. 9,50; L'altezza media è definita come la media matematica delle altezze degli edifici di tipologia a) e b) circostanti e confinanti; tale altezza media potrà essere arrotondata fino alla misura utile per permettere la realizzazione della sopraelevazione di un piano così come previsto dalla presente norma.
- la ristrutturazione del sottotetto allo scopo di renderlo abitabile, anche attraverso la realizzazione di abbaini, finestre filo falde, terrazze tasca fino ad un massimo del 20% della superficie di copertura.

Sono ammessi ampliamenti in elevazione sul filo dei fronti affaccianti degli edifici esistenti alla data del D.I. del 02.04.1968 n. 1444.

4) Negli *immobili di tipo b)*, oltre agli interventi descritti al punto 2, è ammesso:

- l'ampliamento, con incremento della volumetria esistente fino a un massimo del 40%;
- la sopraelevazione fino all'altezza massima fuori terra di m. 10,50; è consentita comunque la ristrutturazione del sottotetto, allo scopo di renderlo abitabile, anche attraverso la realizzazione di abbaini, finestre filo falde, terrazze tasca fino ad un massimo del 20% della superficie di copertura.

Sono ammessi ampliamenti in elevazione sul filo dei fronti affaccianti degli edifici esistenti alla data del D.I. del 02.04.1968 n. 1444.

Gli incrementi volumetrici di cui ai punti 3) e 4) potranno essere utilizzati anche per la realizzazione di garage nelle pertinenze.

5) Le zone Bh sono quelle caratterizzate prevalentemente dalla presenza di edifici della tipologia c). In tali zone e per gli edifici isolati con tali caratteristiche non è consentito nessun incremento della volumetria, fatta salva l'applicazione della legge regionale 20.12.2000 n.38 "Agevolazioni nel calcolo di parametri urbanistici per il miglioramento del comfort ambientale e del risparmio energetico negli edifici". Sono invece consentiti gli interventi descritti al punto 2 del presente articolo; in caso di demolizione autorizzata è ammessa la ricostruzione per un volume e un'altezza massimi pari a quelli dell'edificio demolito; è consentita comunque la ristrutturazione del sottotetto, allo scopo di renderlo abitabile, anche attraverso la realizzazione di abbaini, finestre filo falde, terrazze tasca fino ad un massimo del 20% della superficie di copertura.

Per gli edifici di tipologia a) e b) eventualmente presenti in queste zone si applicano le norme relative di cui ai punti precedenti.

6) Per la costruzione di nuovi edifici, nei lotti la cui capacità edificatoria non sia stata utilizzata per precedenti edificazioni, aventi superficie uguale o superiore a mq. 800, comprese le fasce di rispetto ed il verde privato, o in quelli risultanti da demolizioni autorizzate degli edifici di tipo a) e b), l'indice fondiario sarà pari a 0.8 mc/mq con altezza massima consentita pari all'altezza media degli edifici circostanti di tipo a) e b).

I lotti non edificati considerati nel presente articolo sono quelli risultanti dall'originario frazionamento, così come eventualmente modificati fino alla data di adozione del presente PRG (23/04/2002); in caso di frazionamenti successivi non è consentita la nuova edificazione nei lotti.

Almeno il 50% delle superfici scoperte del lotto devono essere permeabili.

All'interno dei singoli lotti, nel caso di nuove costruzioni, devono essere messe a dimora piante di alto e medio fusto nel rapporto di una ogni 200 mc. di edificato. Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli edifici collocati in aree identificate con simbologia B* potranno realizzare nel piano piloti o nell'immediata pertinenza un volume da adibire ad attività condominiali e collettive quali sedi di riunioni, incontro ecc., tale spazio deve essere asservito all'immobile per gli scopi di cui sopra mediante apposito atto di vincolo registrato e trascritto.

L'edificabilità nell'area B** in loc. Corciano capoluogo è condizionata alla realizzazione di un edificio uni o bifamiliare in adiacenza alla zona Vpr e non dovrà superare un'altezza di m. 6,50 e comunque il colmo del tetto non dovrà superare la linea di crinale.

Qualora si rilevino esigenze di completamento o di ripristino delle opere di urbanizzazione presenti nella zona, sarà richiesto il deposito di un atto d'obbligo, sulla base di apposito computo metrico e assistito da idonee garanzie fideiussorie, per il completamento ed il ripristino delle opere di cui sopra.

Articolo 27 bis – Aree residenziali totalmente o parzialmente edificate

Sono quelle zone già classificate B dal precedente Piano Regolatore, alle quali si applica integralmente la norma di cui al precedente art. 27.

Articolo 27 ter – Zone Bc: Zone residenziali totalmente edificate aventi le caratteristiche di cui all’art. 2, D.I. 02.04.1968, n.1444 (Ex zone C)

Sono quelle zone già classificate “C” dal precedente Piano Regolatore, per le quali si applica la norma del precedente art. 27, tranne che nei seguenti casi:

- a) le aree destinate dai piani attuativi al soddisfacimento degli standard e delle infrastrutture pubbliche mantengono la loro destinazione urbanistica anche se non censite dal presente piano e anche nel caso che il relativo trasferimento all’Amministrazione Comunale non sia stato effettuato;
- b) le previsioni edificatorie all’interno dei lotti liberi sono quelle previsti dai relativi strumenti attuativi.

Articolo 27 quater

INDIVIDUAZIONE: si tratta di una zona ubicata in località corciano capoluogo, individuata in cartografia con simbologia “bb”

DESTINAZIONE D’USO, DENSITA’ EDILIZIA, ALTEZZA MASSIMA E PRESCRIZIONI SUI CARATTERI GENERALI: si applicano quelli relativi alle zone “b” regolamentate dagli artt. 26-27-29 delle n.t.a. allegate al p.r.g. vigente – parte operativa.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l’intervento edilizio è condizionato alla realizzazione di un tratto di collettore fognario pubblico al servizio della zona, oltre a rispettare un inserimento armonico nel contesto ambientale.

Articolo 28 – Zone Bs: aree di completamento in ambito collinare

Si tratta degli insediamenti residenziali siti in località Colle della Trinità, Monte Torrazzo e di alcune aree in località Assiano; le prescrizioni del presente articolo tendono a conservare le caratteristiche speciali di abitati inseriti all’interno di un bosco in un’area di elevato valore paesaggistico.

L’unica tipologia ammessa è quella dell’edificio “a villa”, con esclusione del tipo “a schiera”.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova edificazione nei lotti residui;
- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- cambio di destinazione d’uso nei limiti delle disposizioni generali;
- frazionamento o accorpamento di alloggi o unità immobiliari;
- sistemazione del suolo.

E’ esclusa la Ristrutturazione Urbanistica (RU).

La costruzione di nuovi edifici nei lotti la cui capacità edificatoria non sia stata utilizzata per precedenti edificazioni è consentita con i seguenti parametri:

- indice fondiario: 0.25 mc/mq;
- altezza massima: ml. 7.

I lotti non edificati considerati nel presente articolo sono quelli risultanti dall’originario frazionamento così come eventualmente modificati fino alla data di adozione del presente

PRG. In caso di frazionamenti successivi non sarà consentita l'ulteriore edificazione nei lotti, tranne che nei seguenti casi:

1. qualora si intenda realizzare un ampliamento di un edificio esistente;
2. qualora il lotto residuo abbia una superficie uguale o maggiore di mq 2.000.

Articolo 29 – Prescrizioni sui caratteri generali, sui materiali e sulle modalità costruttive

Per gli interventi di manutenzione, ripristino, ampliamento o sopraelevazioni valgono le seguenti prescrizioni:

- i paramenti di facciata devono essere in sintonia con i materiali esistenti;
- i manti di copertura devono essere in laterizio;
- per quanto riguarda gli elementi decorativi, devono essere recuperati e ripristinati tutti gli elementi architettonici esistenti, quali modanature, marcapiani, stipiti e architravi in mattoni o altro, gronde in laterizio o in cemento armato, terrazzi aggettati in cemento armato, pensiline, eventuali fregi e decorazioni e quant'altro possa avere un importante ruolo di testimonianza costruttiva e architettonica;
- le superfici libere di pertinenza (piazzali e parcheggi) esistenti o da ripristinare devono essere realizzate con sistemi permeabili per almeno il 50%;
- i marciapiedi perimetrali e le pavimentazioni esterne devono essere realizzati in elementi di laterizio o cotto, pietre naturali in lastre da taglio o levigate, cemento naturale, colorato o spazzolato, bitumi ricoperti di ghiaietto, ghiaietto.

TITOLO V - ZONE C: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Articolo 30 – Caratteri generali

Sono le zone prevalentemente residenziali, inedificate o parzialmente edificate, destinate ai nuovi complessi insediativi residenziali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, D.I. del 02.04.1968 n. 1444; si tratta di aree di piccola e media superficie, poste in prossimità dei centri urbani - ad eccezione dei comparti urbani C del quartiere Girasole - considerate più come "integrazioni" che non come "mere aggiunte", il cui obiettivo è, oltre quello di rispondere ad una ulteriore domanda abitativa, il miglioramento complessivo dell'ambito urbano.

La presente disciplina urbanistica ed edilizia delle zone C è inquadrata nelle prescrizioni generali previste dal quadro legislativo vigente, in particolare: art. 8 della L. 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 3 della L. 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni, dell'art. 5 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e della L.R. n. 31/97. Ogni singola zona C, individuata negli elaborati grafici del Piano, viene regolamentata dalle presenti norme e con le schede di cui all'art. 36.

Qualora la zona C ricada in ambito sottoposto al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale, si applica la normativa di cui alle NTA del PRG parte strutturale (Titolo II – Sistema ambientale e paesaggistico).

Articolo 31 – Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Nelle zone C, oltre alla residenza, sono consentite anche le seguenti destinazioni, ma solo in locali siti al piano terra e con accesso indipendente:

- autorimesse pubbliche o private;
- attività commerciali;
- pubblici esercizi;
- magazzini e depositi legati alle attività presenti nella zona;
- laboratori artigianali per attività non nocive o moleste.

Sono altresì consentiti in locali siti al piano primo e dotati di accesso indipendente:

- uffici pubblici o privati;
- attività ricettive
- studi professionali.

Le autorimesse pubbliche o private sono consentite anche in piani semi-interrati o interrati.

In alcune di dette aree deve essere prevista una quota da destinare all'edilizia economica e popolare.

Aree per la raccolta dei rifiuti e isole ecologiche sono compatibili in tali zone.

Nelle nuove costruzioni e nelle loro pertinenze debbono essere riservati spazi a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque un posto auto privato per ogni unità immobiliare.

Articolo 32 – Modi di intervento

Nelle specifiche schede vengono indicati l'ubicazione, la densità edilizia, l'altezza massima e le eventuali prescrizioni particolari.

Nelle zone residenziali, in sede di definizione del Piano Attuativo, si deve riservare a verde pubblico una porzione non inferiore a mq 5 ogni 100 mc di volumetria edificabile e a parcheggi pubblici una superficie non inferiore a mq 4 ogni 100 mc di volumetria edificabile. Il rapporto di copertura all'interno dei lotti non deve essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

I parcheggi devono essere realizzati con superficie permeabile per almeno il 50% della loro superficie.

All'interno dei singoli lotti devono essere messi a dimora piante di alto e medio fusto nel rapporto di una ogni 200 mc. di edificato. Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In presenza di attività extra-residenziali il Piano Attuativo deve riservare ulteriori spazi pubblici in relazione alle diverse destinazioni d'uso ammesse come disposto dalle normative vigenti.

Articolo 33 – Prescrizioni sui caratteri generali, sui materiali e sulle modalità costruttive nei comparti

I Piani Attuativi, oltre che rispettare le prescrizioni contenute nelle singole schede, devono adeguarsi ai seguenti criteri di progettazione:

- prevedere un inserimento armonico del comparto nel contesto circostante sia per quanto attiene le opere di urbanizzazione sia per quanto riguarda l'aspetto ambientale;
- gli edifici compresi nel comparto devono avere di norma il medesimo tipo di copertura, nonché le medesime caratteristiche architettoniche, ivi comprese le finiture esterne;
- non devono essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno anche per ciò che riguarda la costruzione delle opere infrastrutturali; gli eventuali muri di contenimento e di sottoscarpa devono avere altezza limitata ed essere idoneamente inerbiti con piante rampicanti o discendenti;
- gli spazi verdi, oltre che essere attrezzati a parco e per il gioco, devono essere dotati di panchine, altalene, ecc. oppure, se di piccole dimensioni, possono avere funzione di arredo (aiuole lungo la strada, viale alberato, ecc.) e in ogni caso devono essere piantumati con alberi di alto e medio fusto.

Articolo 34 – Zone residenziali per l'edilizia economica e popolare: PEEP

Sono le zone destinate alla formazione di Piani Attuativi Pubblici per l'Edilizia Economica e Popolare; in esse ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla formazione di piani per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167 e successive integrazioni apportate con le Leggi 21/07/1965 n. 904, 22/10/1971 n. 865, 27/06/1974 n. 247 e 28/01/1977 n. 10.

Le zone PEEP sono quelle individuate nella cartografia del presente PRG. Ad esse si applicano le norme tecniche attuative contenute nei relativi Piani approvati.

Articolo 35 – Zone Csa: aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti

Si tratta di zone sottoposte a strumenti urbanistici attuativi già approvati, individuate negli elaborati del Piano mediante l'aggiunta delle lettere "sa" al simbolo delle zone omogenee C. Per esse il PRG rimanda alle norme tecniche attuative contenute nel relativo piano, purché le convenzioni non siano scadute.

I piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente PRG sono operanti fino alla scadenza della convenzione. Le convenzioni potranno essere rinnovate, purché nel periodo di validità delle stesse siano state realizzate le opere di urbanizzazione in misura sufficiente a garantire la funzionalità degli interventi edilizi realizzati e previa acquisizione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione nonché previo rinnovo delle garanzie finanziarie.

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati nei quali non siano state realizzate le opere di urbanizzazione e almeno un edificio tra quelli previsti, alla loro scadenza non potranno essere né prorogati né rinnovati in quanto perdono efficacia (art. 23 comma 3° L.R. 31/97).

I nuovi piani attuativi soggiacciono alla normativa di cui al presente Titolo; la densità e l'altezza degli interventi ammissibili saranno quelle medie delle zone residenziali circostanti escludendo quelle ad alta densità.

In località Valpinza i due Piani Attuativi, operanti nella zona contrassegnata con un asterisco, possono, attraverso la presentazione di apposito strumento attuativo in variante, disporre dei maggiori spazi interclusi, precedentemente non ricompresi negli strumenti attuativi approvati; i parametri urbanistici relativi alle due zone sono:

- 1) per la zona Csa*, posta a nord, si prevede una volumetria massima per scopi residenziali di mc 12.500 ed un'altezza massima fuori terra di ml 9. In tale zona, il Piano Attuativo, pur disponendo di libertà compositiva all'interno del comparto, deve prevedere, in aggiunta agli spazi standard, un'area di verde pubblico delle dimensioni di quella prevista dalla cartografia di PRG; tale modifica non costituisce variante al PRG;
- 2) per la zona Csa*, posta a sud in adiacenza agli impianti sportivi, ripermetrata in virtù di un Piano Attuativo in variante al PRG nel frattempo approvato al fine di ampliare la zona Vpu interessata dagli impianti sportivi, si prevede una volumetria massima fuori terra per scopi residenziali di mc 17.800 ed un'altezza massima di ml 9.

Entrambi i Piani Attuativi devono prevedere la continuità della strada principale interna ai comparti.

In località Girasole per il Piano Attuativo, operante nella zona contrassegnata con due asterischi, deve essere effettuato a cura dei lottizzanti uno studio urbanistico di approfondimento relativo ai lotti 2 - 3 - 4 e 5, così come individuati nel Piano Attuativo stesso. Di conseguenza tali lotti 2 - 3 - 4 e 5 saranno oggetto di apposita variante al Piano Attuativo, fermo rimanendo che i parametri urbanistici massimi, i volumi e le altezze, non possono comunque essere superiori a quelli previsti nell'originario Piano Attuativo. Le concessioni edilizie relative agli edifici dei lotti 2 - 3 - 4 e 5 potranno essere richieste e rilasciate solo dopo l'approvazione del progetto di variante al Piano Attuativo e dopo la stipula della conseguente convenzione in variante.

In località girasole l'area classificata come "Csa - Ex. comparto D" individua una zona sottoposta a strumento urbanistico attuativo già approvato, la cui volumetria è quella del piano stralcio approvato con Delibera di C.C. 36 del 12/07/1999 convenzionata in data 24/02/2000 - rep n. 284088 e variato con Delibera di C.C. n. 43 del 31/05/2005 che prevede una volumetria residenziale di progetto massima pari 47.030 mc.

Articolo 36 – Schede zone C

ZONA C1

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area sita in loc. Capocavallo, in parte di proprietà pubblica e in parte di proprietà privata, precedentemente classificata come area di escavazione.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8 espresso dalle aree contrassegnate con i simboli C1a e C1b; mc/mq 0,05 per attrezzature di interesse pubblico nell'area contrassegnata con il simbolo C1c

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50 sull'area C1a; m 9,00 sull'area C1b

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie lungo i fronti stradali uni o bifamiliari, anche aggregate. Gli standard devono essere posizionati nella zona contrassegnata con il simbolo C1c. Fino al termine dei lavori di riambientamento si applicano sull'intera area, compresa la parte attualmente classificata edificabile, le norme relative alle zone di cava; inoltre la sponda del torrente Oscano deve essere opportunamente ambientata.

ZONA C2

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta in località Capocavallo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il progetto di Piano Attuativo deve prevedere tipologie mono e bifamiliari. Gli standard devono essere localizzati preferibilmente nella particella n. 200 interessata da un oliveto; devono essere salvaguardate le alberature presenti sui cigliani.

ZONA C3

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area pedecollinare posta al margine dell'abitato di Mantignana.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere che almeno un terzo della superficie e dei volumi siano destinati ad edilizia residenziale pubblica. Tali aree devono essere pertanto cedute in proprietà a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. Le aree di standard devono essere concentrate sulle testate del comparto e principalmente su quella a confine con la zona produttiva. Sul fronte lungo la strada provinciale deve essere salvaguardata ed integrata la vegetazione spontanea presente sul ciglione.

Tipologie edilizie consentite: mono e bifamiliari per l'intervento privato, plurifamiliare per l'intervento pubblico.

ZONA C4

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area, in parte di proprietà pubblica e in parte di proprietà privata, sita in località Mantignana.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo può prevedere tipologie unifamiliari, bifamiliari oppure plurifamiliari preferibilmente a schiera. Gli standard devono essere localizzati nella testata prospiciente l'abitato.

ZONA C5

Sostituito ed accorpata a ZONA CsaC

ZONA CsaC

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area limitrofa alla zona PEEP di Mantignana.

Lo spazio pubblico:

1. Solo le superfici di manovra e scorrimento saranno bitumate.
2. Le superfici di sosta dei veicoli saranno realizzate con pavimenti drenanti, preferibilmente con grigliati di plastica riciclata.
3. La zona dei cassonetti N.U. sarà facilmente accessibile per la raccolta, inoltre sarà adeguatamente ampia per ospitare le postazioni di raccolta differenziata.
4. I marciapiedi saranno in autobloccanti di cls di colore rosso o in lastre di porfido.
5. I cordoli lungo la carreggiata saranno in travertino.
6. I lampioni di pubblica illuminazione saranno opportunamente collocati, evitando fenomeni di inquinamento luminoso.
7. L'arredo urbano della piazza interna all'unità di vicinato dovrà contenere elementi che richiameranno la sistemazione dell'esistente Piazza E. Fabbri.
8. Le essenze arboree (alberi e arbusti) saranno autoctoni e a foglia caduca.

La qualità edilizia:

9. Gli edifici devono avere altezza max fuori terra di 9 ml.
10. Gli intonaci, le gronde, le coperture, gli infissi e quant'altro dovranno richiamare la semplicità della tradizionale edilizia, ed essere ispirati alla omogeneità con le quattro unità residenziali già realizzate nel comparto limitrofo, utilizzando quindi per i paramenti esterni intonaco e mattoni facciavista. Le coperture dovranno essere a padiglione o capanna con manto in laterizio naturale.
11. Gli edifici devono essere allineati sugli stessi fili fissi, così da formare la corte interna pubblica.
12. Gli spazi esterni privati e le corti dovranno essere prevalentemente organizzate in giardini o orti. Eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere drenanti.
13. Le recinzioni dovranno essere correttamente arretrate ed allineate, mantenendo un'adeguata uniformità.

I rapporti fra spazio urbano e spazio rurale:

14. Le acque pluviali di superficie provenienti dalla campagna a nord dell'area dovranno essere regimate con un laccio di affossatura di raccordo e deflusso, disposta sul lato nord e sul lato ovest.
15. Gli orti privati esistenti sul lato est dell'area andranno salvaguardati e mantenuti nella loro interezza.
16. Il verde pubblico dovrà comunque mantenere le continuità di fruizione in forma indipendente e trasversale alla viabilità carrabile.

Interventi di edilizia economica popolare:

17. Nel lotto n. 5 di proprietà del Comune di Corciano sono previsti mc 1158,5, con D.C.C. n. 222 del 19/04/2004 è stata adottata in variante generale al PRG parte strutturale che prevede nuova volumetria residenziale da distribuire nel territorio, pertanto in applicazione della citata D.C.C. sarà possibile incrementare la volumetria del lotto n. 5 fino ad un massimo di mc 2500 utilizzando le procedure tecnico-amministrative più snelle e rapide previste dalle normative vigenti.

ZONA C6

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area parzialmente urbanizzata sita in località Mantignana.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard a verde devono essere localizzati lungo la strada vicinale, i parcheggi nell'area centrale del comparto.

ZONA C7

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area limitrofa all'abitato di Migiana.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari ed avere cura di salvaguardare al massimo la vegetazione esistente e l'orografia del suolo.

ZONA C8

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Migiana posta a fronte degli impianti sportivi.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari, deve avere una stretta relazione con il Piano Attuativo già approvato sull'area limitrofa ed inoltre deve prevedere la realizzazione del parcheggio pubblico posto in testata e la cessione all'Amministrazione Comunale della relativa area.

ZONA C9

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta a nord dell'abitato di Corciano capoluogo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari che si inseriscano armonicamente nell'ambiente, nonché il massimo rispetto delle alberature esistenti e della morfologia del terreno. Gli standard, soprattutto per il verde, devono essere posizionati nella parte più alta in modo tale da favorire l'inserimento ambientale dell'intervento.

ZONA C10

INDIVIDUAZIONE: E' l'area del campo di calcio di Corciano capoluogo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie plurifamiliari anche a schiera, inserite armonicamente nell'ambiente. Gli standard devono essere posizionati al centro dell'area.

ZONA C11

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area sottostante la zona a servizi pubblici di Corciano capoluogo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari aventi lo scopo di favorire l'inserimento degli edifici pubblici di notevole dimensione situati a monte dell'intervento stesso.

ZONA C12

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta a sud-ovest di Corciano capoluogo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari, che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e deve garantire il massimo rispetto delle alberature esistenti e della morfologia del luogo. Gli standard, soprattutto per il verde, devono essere posizionati in modo tale da favorire l'inserimento ambientale dell'intervento.

ZONA C14

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area tra le località di Terrioli e Valmarino.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari; è posta a carico del soggetto lottizzante la realizzazione del collegamento tra i due quartieri e la realizzazione del tratto di strada antistante il comparto. L'area compresa tra la strada vicinale per Serracini, la limitrofa area urbanizzata e la strada interna alla lottizzazione deve essere destinata alla realizzazione del verde di standard; ugualmente deve essere attrezzato a verde il tratto di fascia di rispetto sottostante.

ZONA C15

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta tra l'abitato di Chiugiana e la Conca del Sole.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e farsi carico di migliorare la viabilità a monte e a valle. Particolare cura si deve avere nella salvaguardia della vegetazione esistente e dell'orografia del suolo. I Piani attuativi delle zone C15 e C16 devono essere coordinati con un progetto di sistemazione urbanistica generale, unitamente al comparto B posto al centro.

ZONA C16

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta tra l'abitato di Chiugiana e la Conca del Sole.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e farsi carico di migliorare la viabilità a monte e a valle. Particolare cura si deve avere nella salvaguardia della vegetazione esistente e dell'orografia del suolo. I Piani Attuativi delle zone C15 e C16 devono essere coordinati con un progetto di sistemazione urbanistica generale, unitamente al comparto B posto al centro.

ZONA C17

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta nella parte sommitale del quartiere Il Rigo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo può prevedere tipologie mono, bifamiliari o plurifamiliari. Nella parte sommitale della collina, tra il tracciato della strada vicinale ed il limitrofo PEEP, deve essere realizzata una piazza pubblica di almeno mq 5.000. Tale spazio pubblico soddisfa anche lo standard del verde. Gli interventi edilizi posti a corona della piazza devono inserirsi armonicamente nell'ambiente salvaguardando le alberature esistenti e l'orografia del terreno.

ZONA C18

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta all'interno dell'abitato di Chiugiana.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e farsi carico del collegamento viario tra i due versanti di Chiugiana attraverso la realizzazione del tratto mancante della viabilità di PRG. Sul lato a valle del comparto deve essere individuato lo standard del verde che concorre alla creazione di una fascia pedonale alberata della larghezza minima di ml. 8, riconnettendo le due aree a verde pubblico previste dal PRG a monte e a valle del comparto.

ZONE C 21

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di aree in località San Mariano situate nella parte mediana ed alta del quartiere Girasole.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari (ville) in lotti della superficie media di mq 2.000. Il Piano deve prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico, già cedute all'Amministrazione Comunale, pari alla quota di standard necessaria per l'intervento. Devono essere garantiti gli standard minimi di legge per i parcheggi pubblici e comunque almeno un posto auto per ogni alloggio.

Il comparto C21 dovrà essere dotato di una viabilità secondaria al fine di ridurre al minimo indispensabile il numero degli accessi diretti su Via Giolitti.

ZONA C 22

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un area in località San Mariano situate nella parte alta del quartiere Girasole.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo può prevedere tipologie da unifamiliari fino a quadrifamiliari (ville) in lotti della superficie media di circa mq 1.500. Sarà obbligatorio realizzare un unico ingresso per ogni fabbricato realizzato. Il Piano deve prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico, già cedute all'Amministrazione Comunale, pari alla quota di standard necessaria per l'intervento, la realizzazione dei marciapiedi lungo via Amendola e il miglioramento dell'intersezione stradale fra via Amendola e via Giolitti.. Inoltre dovranno essere realizzati almeno il doppio dei parcheggi pubblici, necessari per legge, da destinare a uso pubblico.

ZONA C 24 A e B

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di aree in località San Mariano situate nella parte mediana ed alta del quartiere Girasole.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo, unico per la zone A e B, deve prevedere tipologie uni e bifamiliari (ville) in lotti della superficie media di mq 2.000. Il Piano deve prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico, già cedute all'Amministrazione Comunale, pari alla quota di standard necessaria per l'intervento. Devono essere garantiti gli standard minimi di legge per i parcheggi pubblici e comunque almeno un posto auto per ogni alloggio.

Il comparto C24 A dovrà essere dotato di una viabilità secondaria al fine di ridurre al minimo indispensabile il numero degli accessi diretti su Via Giolitti.

Il Piano attuativo deve prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di recuperare e di cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale i fabbricati e le relative aree di pertinenza presenti nell'adiacente zona VpuG-R.

ZONA C25

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località San Mariano situata nella parte bassa del quartiere Girasole.

DENSITA' EDILIZIA: mc 10.000

ALTEZZA MASSIMA: m 21

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere che la tipologia dell'edificio da realizzare si integri armonicamente con quello del limitrofo comparto Csa. Il

Piano deve inoltre prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico, già cedute all'Amministrazione Comunale, pari alla quota di standard necessaria per l'intervento. Devono essere garantiti gli standard minimi di legge per i parcheggi pubblici e comunque almeno un posto auto per ogni alloggio.

ZONA C26

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località San Mariano quartiere Girasole.

DENSITA' EDILIZIA: mc 28.000

ALTEZZA MASSIMA: m 15

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie plurifamiliari nella parte alta del comparto. La parte bassa a confine con la zona B deve essere riservata a parcheggio e zone verdi, nonché alla realizzazione di un edificio per servizi pubblici di quartiere di almeno mq 150. Il Piano deve prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico, già cedute all'Amministrazione Comunale, pari alla quota di standard necessaria per l'intervento. Devono essere garantiti gli standard minimi di legge per i parcheggi pubblici e comunque almeno un posto auto per ogni alloggio.

ZONA C27

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località San Mariano sita nella parte bassa del quartiere Girasole.

DENSITA' EDILIZIA: mc 30.000

ALTEZZA MASSIMA: m 21

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'area è stata interessata da un piano attuativo convenzionato con atto stipulato in data 16.01.1991 e a tutt'oggi non attuato. Le tipologie allora previste non sono oggi più compatibili con quelle che vanno caratterizzando questa parte del quartiere prospiciente il grande parcheggio-piazza e il centro commerciale. Il nuovo Piano Attuativo deve abbandonare le tipologie a schiera di media dimensione per armonizzarsi con quelle previste nel limitrofo comparto aventi caratteristiche tipologiche a torre. Il Piano Attuativo deve prevedere l'obbligo per i soggetti attuatori di realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico, già cedute all'Amministrazione Comunale, pari alla quota di standard necessaria per l'intervento. Devono essere garantiti gli standard minimi di legge per i parcheggi pubblici e comunque almeno un posto auto per ogni alloggio.

ZONA C28

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Monticelli di San Mariano.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e farsi carico di migliorare la viabilità a valle limitrofa al comparto. Particolare cura si deve avere nella salvaguardia della vegetazione esistente e dell'orografia del suolo.

ZONA C29

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Monticelli di San Mariano.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5.

ALTEZZA MASSIMA: m 7.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e farsi carico di migliorare la viabilità a valle limitrofa al comparto. Particolare cura si deve avere nella salvaguardia della vegetazione esistente e dell'orografia del suolo.

ZONA C30

INDIVIDUAZIONE: E' una zona a sud della località di San Mariano lungo la strada provinciale delle Due Madonne.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,25 oltre l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m 7,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard, soprattutto per il verde, devono essere posizionati in modo da favorire un armonico inserimento ambientale dell'intervento.

ZONA C32

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una zona in località Strozzacapponi.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 9

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard devono essere posizionati lungo la strada di PRG. Gli attuatori del Piano dovranno farsi carico della realizzazione del tratto mancante di strada prevista dal PRG.

ZONA C33

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una zona in località Nestigliano.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 9

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard dovranno essere disposti lungo la viabilità centrale al comparto.

ZONA C34

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Castelviato lungo la strada comunale di Pantanella.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard devono essere posti lungo la viabilità di progetto. Gli interventi edilizi devono avere caratteristiche omogenee con l'abitato esistente.

ZONA C35

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Castelviato lungo la strada comunale di Pantanella.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard devono essere posti lungo la viabilità di progetto. Gli interventi edilizi devono avere caratteristiche omogenee con l'abitato esistente.

ZONA C36

Soppresso, vedi art. 36 bis scheda Zona C36*

ZONA C37

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area a sud dell'abitato di Solomeo

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e la dimensione minima del lotto deve essere pari a mq. 1.500. Gli standard devono essere localizzati lungo la strada di PRG, inoltre il verde pubblico deve essere posizionato in modo tale da favorire l'inserimento ambientale dell'intervento.

ZONA C38

Sostituito con C38*

ZONA C38*

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area alla base della località di Montefrondoso di Solomeo.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo unitario.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc 12.080 da dividere in quattordici lotti.

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo, attraverso un attento studio morfologico, deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. La zona edificabile è quella contrassegnata con la simbologia "C38*", mentre nella zona lungo la strada a monte, devono essere posizionati gli standard, in modo tale da favorire l'inserimento ambientale dell'intervento. La volumetria massima viene così distribuita: mc 960 alle part. n. 171, 503 e 504; mc 1.265 alle part. n. 158 e 172; mc 1150 alle part. n. 220 e 221; mc 1080 alle part. n. 24 e 146; mc 625 alle part. n. 122, 123, 166, 167 e 168; mc 600 alla part. n. 119; mc 815 alla part. n. 114; mc 1.020 alla part. n. 116; mc 1020 alle part. n. 112 e 180; mc 600 alla part. n. 19; mc 920 alle part. n. 8 e 18; mc 1.025 alla part. n. 17; mc 500 alla part. n. 111/parte; mc 500 alla part. n. 4/parte.

Gli attuatori del Piano devono mettere a disposizione (cedere gratuitamente) l'area di terreno necessaria alla realizzazione della nuova strada (prevista dalla variante al P.R.G. parte strutturale recentemente approvata) a fondo valle adiacente all'area boscata ottenendo un minor impatto ambientale ed una migliore funzionalità, in virtù della presenza in zona di aziende di autotrasporto che incrementano notevolmente il traffico pesante, altrimenti costretto a percorrere la strada disagiata attuale.

ZONA C39

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in loc. Le Fratte di Mantignana

DENSITA' EDILIZIA: mc./mq. 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli interventi edilizi devono avere caratteristiche omogenee con l'abitato esistente.

ZONA C40

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in loc. Le Fratte di Mantignana

DENSITA' EDILIZIA: mc./mq. 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Sarà a carico dei lottizzanti la cessione gratuita e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al tratto di strada che va dalla strada comunale delle Fratte al comparto, al fine di ricollegarsi al tratto di strada che dal comparto porta alla strada comunale di Mantignana per Colle Umberto. Il piano attuativo può disporre le aree C40 e Vpu nelle forme compositive più opportune mantenendo il rapporto di superficie tra il comparto e l'adiacente zona verde e tale modifica funzionale non costituirà variante al PRG; l'area destinata a verde pubblico deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

ZONA C41

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area a monte della S.S. n. 75 bis del Trasimeno, adiacente un'area residenziale ormai completata.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq. 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli interventi edilizi devono avere caratteristiche omogenee con l'abitato esistente.

ZONAC43

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area posta all'interno dell'abitato di Chiugiana

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari e farsi carico del tratto viario a monte del comparto, attraverso la realizzazione del tratto mancante e dell'eventuale adeguamento della viabilità prevista dal PRG. Lungo la viabilità a monte, per tutta la lunghezza del comparto, deve essere individuato lo standard del verde che concorre alla creazione di una fascia pedonale alberata della larghezza minima di m. 8,00, connessa alla fascia pedonale alberata prevista nel comparto C18.

ZONA C44

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area in loc. S. Mariano limitrofa al quartiere "I Tigli"

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1

ALTEZZA MASSIMA: m 15

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo deve prevedere tipologie plurifamiliari. Gli attuatori del Piano devono farsi carico della realizzazione del tratto di strada prevista dal PRG a valle del comparto.

ZONA C45

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area centrale all'abitato di Castelvieto.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0.8

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo deve prevedere che almeno un terzo della superficie e dei volumi siano destinati ad edilizia residenziale pubblica. Tali aree devono essere cedute in proprietà a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. Le aree di standard devono essere concentrate a valle in prossimità dell'incrocio sulla strada provinciale. Le tipologie edilizie consentite sono: mono e bifamiliari per l'intervento privato, plurifamiliari per l'intervento pubblico.

ZONA C46

Abrogato poiché attuato piano, ora zona Csa

ZONA C47

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area in loc. Solomeo lungo la strada comunale delle Vetrelle.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 6,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard urbanistici devono essere posizionati in modo tale da favorire l'inserimento ambientale dell'intervento.

ZONA C48

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area in loc. Mantignana adiacente la strada comunale per le Fratte.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo deve prevedere tipologie da uni fino a quadrifamiliari, migliorare la viabilità carrabile e pedonale e prevedere il recupero naturalistico ambientale dell'argine del fosso Petrone.

ZONA C49

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area interna all'abitato di Castelvieto in prossimità del crocevia tra la strada provinciale e Via 5 Giornate di Milano.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,8.

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Gli standard edilizi devono essere localizzati in prossimità dell'incrocio e gli interventi edilizi devono avere caratteristiche omogenee con l'abitato esistente ed inserirsi armonicamente nell'ambiente.

ZONA C 50

INDIVIDUAZIONE: si tratta di una zona limitrofa al centro abitato di Corciano, a ridosso dell'abitato di recente espansione.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo particolareggiato unitario.

DESTINAZIONE D'USO: residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 1.800 da dividere in tre unità abitative.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo, attraverso un attento studio morfologico, deve prevedere tipologie uni o bifamiliari da localizzare a ridosso dell'edificato esistente. La volumetria massima viene così distribuita: mc. 600 alle particelle catastali 51 e 543, mc. 600 alle particelle 55 e 57 e mc. 600 alla particella 380. Tale potenzialità edificatoria deve essere realizzata all'interno dell'area individuata con tratteggio nella tavola del PRG. Non è consentita l'attuazione attraverso stralci. Gli edifici e gli spazi destinati agli standard, e in particolare il verde, devono essere posizionati in modo da favorire un armonico inserimento nell'ambiente.

NOTA: Le schede relative alle zone C13, C19, C20 e C23, individuate nella precedente stesura del PRG adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30.04.1999, non sono più riportate in quanto sono stati approvati nel frattempo i relativi strumenti attuativi e pertanto sono individuate nella cartografia del PRG parte Operativa come zone Csa e regolamentate all'art. 35 delle presenti norme.

La scheda C42 viene eliminata in seguito ad accoglimento di osservazione relativa all'area.

Articolo 36 bis – Schede zone C36*

ZONA C36*

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area alla base dell'abitato di Solomeo.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,44588725

ALTEZZA MASSIMA: m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. Le dimensioni minime dei lotti saranno di mq. 1.300 per il primo stralcio e per il quarto stralcio, mq. 800 per il secondo stralcio e mq. 900 per il terzo stralcio. Gli standard devono essere individuati al centro del comparto ed inoltre si procederà alla sistemazione del tratto di strada vicinale Fonte Viscola. Gli interventi edilizi devono avere caratteristiche omogenee con l'abitato esistente. Nei singoli lotti dovranno essere messe a dimora piante di alto e medio fusto nel rapporto di almeno 1 ogni 200 mc. Il rapporto di copertura all'interno dei lotti non deve essere superiore al 50% della superficie fondiaria. Dovrà essere prevista un'adeguata cisterna per la raccolta ed il riuso di acque piovane, all'interno di ogni singolo lotto.

INDIRIZZI PARTICOLARI: Per quanto riguarda la progettazione di ogni singolo lotto individuato nel piano attuativo, si riportano di seguito alcuni indirizzi di natura ecologica e bioclimatica che potranno essere tenuti in considerazione.

Il comportamento bioclimatico può essere indotto, cioè creato, nell'edificio attraverso una serie di accorgimenti progettuali ed attraverso l'impiego di opportune configurazioni planimetriche e formali. Prioritariamente è assolutamente necessario considerare la forma e l'orientamento dell'edificio stesso in quanto configurazioni volumetriche molto compatte, ad esempio, sono in grado di ridurre le dispersioni di calore ed aumentano, al contrario, i guadagni di radiazione solare quanto la temperatura esterna è maggiore di quella interna. Inoltre l'impiego di forme più aperte dell'edificio consentono maggiori scambi per la ventilazione, determinano l'ampiezza delle superfici corrispondenti alle diverse esposizioni influenzando la possibilità di raccogliere e di immagazzinare la radiazione solare integrando contestualmente con i venti dominanti della zona. Per la riduzione delle dispersioni è necessario che l'edificio sia isolato termicamente attraverso l'utilizzo di strati di materiali isolanti sulle pareti, sulle coperture e sui solai, riducendo contemporaneamente anche l'estensione delle superfici vetrate sulle pareti che ricevono poca radiazione per tutto il periodo di esposizione. L'uso di doppi vetri e di schermature mobili per le finestre riduce dunque, la dispersione durante le ore notturne, mentre le superfici che ricevono molta radiazione solare, esposte prevalentemente a sud, dovrebbero potersi aprire, all'occorrenza, per accoglierla, immagazzinarla e diffonderla in modo differenziato. La forma, le dimensioni e la posizione delle aperture dovranno permettere la ventilazione ed il raffreddamento notturno dell'edificio stesso. Quando possibile dovrebbe essere adottato anche un parziale interrimento dei lati dell'edificio esposti a nord che contribuirà al miglioramento complessivo sia delle condizioni di benessere nel periodo invernale che di quelle del periodo estivo conseguentemente alla stabilità della temperatura del terreno. Si potranno prevedere soluzioni edilizie ed architettoniche in funzione bioclimatica così come previsto dagli artt. 37 e 38 della L.R. 1/2004. I materiali ed i sistemi tecnologici utilizzati nella costruzione saranno preferibilmente del tipo che non rilascino sostanze ed emissioni inquinanti, che non generino emissioni radioattive e che non modifichino il campo magnetico naturale. Gli impianti elettrici e di illuminazione interna saranno preferibili del tipo che contengano o riducono il rischio di esposizione a campi elettromagnetici, in particolare nei locali di maggior permanenza. Saranno in definitiva da preferire tutte quelle soluzioni progettuali e realizzative atte a realizzare un ambiente sano ed ecologicamente funzionale, non ultimo anche la previsione del maggior confort acustico possibile mediante l'utilizzo di adeguate soluzioni (isolamento acustico dei pavimenti, etc.).

TITOLO VI - ZONE D E ZONE CAI: AREE PRODUTTIVE

Articolo 37 – Caratteri generali

Le aree produttive sono le parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e commerciale; in relazione alle caratteristiche delle destinazioni e delle attività ammesse sono classificate in:

- 1) zone D *produttive di beni e servizi*:
 - zone D1 - aree di completamento e integrazione;
 - zone D2 - aree di nuova previsione;
 - zone D3 - aree per l'escavazione e selezione degli inerti;
- 2) zone CAI *per il commercio, l'artigianato e la piccola industria*:
 - zone CAI1 - aree di completamento e integrazione;
 - zone CAI2 - aree di nuova previsione.

Le zone D e le zone CAI seguite dalle lettere "sa" identificano quei comparti in cui è già operante uno strumento attuativo approvato.

Articolo 38 – Prescrizioni particolari per le aree produttive in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/99

In tali ambiti, coincidenti marginalmente con una parte delle aree produttive di Taverne e con la piccola area produttiva di Capocavallo (Loc. Ponte delle Cupe e Canneto), le aree verdi devono essere localizzate preferibilmente lungo i perimetri e la viabilità di servizio, mantenendo la continuità con le altre aree verdi eventualmente presenti nei comparti o nell'intorno; le essenze vegetali devono essere individuate tra quelle indicate negli Abachi delle specie vegetali (Allegato A delle presenti NTA); tali fasce verdi devono essere localizzate in modo da svolgere anche la funzione di barriera ecologica.

Anche le componenti costruttive e cromatiche, le finiture esterne e gli elementi di arredo devono essere oggetto di attenta progettazione (tavola del colore, delle finiture e degli arredi), in particolare per i colori e le finiture delle facciate si deve escludere la gamma dei bianchi, i colori vivaci e le finiture in cemento, dando la preferenza ai toni della gamma delle terre. Le coperture devono avere i toni del laterizio naturale.

Nell'area di Taverne, sottoposta a vincolo di tutela della veduta panoramica dal nucleo storico di Corciano, è inoltre vietato installare sulle coperture impianti tecnologici di qualsiasi tipo.

Tutti gli interventi ricadenti in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/99 dovranno avvenire nel rispetto delle norme dettate all'art. 29 – Progetto paesaggistico – delle NTA del PRG parte strutturale.

Articolo 39 – Zone D: destinazioni d'uso, funzioni ammesse e parametri edificatori

Nelle zone D, destinate ad attività produttive di beni e servizi, sono consentite anche le seguenti destinazioni e attività:

- magazzini e depositi;
- impianti tecnologici;
- commercio all'ingrosso;
- uffici;
- spacci aziendali;
- mense;
- attività sportive;

- servizi alle imprese ed agli utenti quali sportelli bancari, servizi di ristoro, aree per la raccolta dei rifiuti e isole ecologiche, ecc.

Le destinazioni direzionali, commerciali e per servizi, sia pubblici che privati, sono ammesse nella misura massima del 30% della superficie copribile.

Sono escluse le seguenti destinazioni e attività:

- distribuzione al dettaglio di generi alimentari e non alimentari e/o misti;
- attività ricettive, sanitarie, religiose, di pubblico spettacolo e culturali.

E' inoltre consentita la realizzazione di un singolo alloggio, di superficie utile non superiore a 130 mq, da destinare ad abitazione di chi è preposto alla custodia dell'insediamento produttivo, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo stesso.

I lotti edificabili, tranne quelli risultanti da frazionamenti precedenti alla data di adozione del presente PRG (23/04/2002), non possono avere una dimensione inferiore a 2.000 mq, comprensivi anche delle fasce di rispetto.

Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, il rapporto di copertura massimo è pari a 0,50 tra superficie coperta dagli edifici e superficie fondiaria.

L'altezza massima degli edifici non può superare m. 10, ma tale limite non si applica agli impianti tecnologici.

Su ogni singolo lotto, per i nuovi insediamenti produttivi, la superficie minima coperta deve essere pari almeno al 10% della superficie del lotto.

Almeno il 50% delle aree libere da costruzioni deve essere realizzato con materiali permeabili.

Al fine di determinare la superficie coperta, nel caso di edifici a più piani, la stessa si computa sommando la superficie dei singoli piani nel modo seguente:

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

Nel caso di interventi con destinazioni d'uso commerciali tra quelle ammesse, la superficie coperta da prendere a base per il conteggio degli spazi pubblici, deve essere quella effettiva e non ridotta del 50%.

La quantità minima di spazio privato da adibire a parcheggio deve risultare pari al 10% della superficie del lotto.

La quantità minima di spazio privato da adibire a verde deve risultare pari al 5% della superficie del lotto, da utilizzare come verde ornamentale.

Negli spazi liberi (verde privato, piazzole e parcheggi) all'interno dei singoli lotti e/o lungo i perimetri dei lotti stessi devono essere messi a dimora alberi di alto e medio fusto per una quantità minima di 1 ogni 40 mq di superficie libera da costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità accerta la sussistenza di tale requisito. Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Al fine della determinazione del volume urbanistico, i volumi tecnici, quali controsoffitti e pavimenti galleggianti contenenti impianti tecnologici, non contribuiscono al calcolo dei volumi.

Qualora all'interno dei lotti si svolgano attività diverse da quelle produttive, si applicano gli standard propri di tali attività previsti dalla legislazione vigente; nel caso di insufficienza di aree da destinare a standard all'interno dei lotti, è consentito anche l'utilizzo delle zone Ps presenti nell'ambito per la quantità che necessita.

Articolo 40 – Zone D1: aree di completamento e integrazione, modi di intervento ammessi

Sono le aree produttive interessate in tutto o in parte da elementi edilizi. Le destinazioni d'uso consentite e i parametri edilizi edificatori, sono quelli descritti all'art. 39.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova edificazione nei lotti residui;
- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- ampliamenti;
- cambio d'uso tra le attività consentite, nella misura della disponibilità di aree da adibire a standard.

Articolo 41– Zone D2: insediamenti produttivi di nuova previsione, modi di intervento ammessi

Sono le aree produttive inedificate o parzialmente edificate destinate ai nuovi complessi insediativi produttivi previste dal quadro legislativo vigente, in particolare: dall'art. 8 della L. 6 agosto 1967, n. 765, dall'art. 5 del D.I. 2 febbraio 1968, n.1444, dall'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e dalla L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso consentite e i parametri edificatori sono quelli dell'art. 40.

Strumento amministrativo-urbanistico: *Piano Attuativo*.

Articolo 42 – Zone Dsa: aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti

Si tratta di zone sottoposte a strumenti urbanistici attuativi già operanti, individuate negli elaborati del Piano Regolatore mediante l'aggiunta delle lettere "sa" al simbolo delle zone omogenee D e CAI. Per esse il PRG rimanda alle norme tecniche attuative contenute nel relativo piano, purché le convenzioni non siano scadute.

I piani attuativi approvati prima dell'adozione (23/04/2002) del presente PRG sono operanti fino alla scadenza della convenzione. Le convenzioni potranno essere rinnovate, purché nel periodo di validità delle stesse siano state realizzate le opere di urbanizzazione in misura sufficiente a garantire la funzionalità degli interventi edilizi realizzati e previa acquisizione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione nonché previo rinnovo delle garanzie finanziarie.

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ma non attuati, o attuati parzialmente senza che siano state realizzate le opere di urbanizzazione e almeno un edificio tra quelli previsti, alla loro scadenza non potranno essere né prorogati né rinnovati, in quanto perdono efficacia (art. 23 comma 3° L.R. 31/97). Una volta scaduti, il nuovo strumento attuativo soggiace alla presente normativa.

Articolo 43 – Zone D3: aree per escavazione e selezione degli inerti

Sono le zone destinate all'estrazione di materiali di cava; in tali zone ogni attività è sottoposta al rispetto della L.R. 3/01/2000, n. 2 e del Regolamento Regionale 24/05/2000, n. 4.

La loro individuazione coincide catastalmente con i parametri convenzionati ai fini della escavazione, tranne nel caso della cava in località Monticchio, sita per la maggior parte nel

Comune di Perugia; in questo caso la cartografia del PRG individua un'area per l'ampliamento della cava, funzionale al progetto di riambientazione della zona.

La cava posta in località Capocavallo, riambientata nella parte acclive e destinata dal PRG ad accogliere un'area di espansione residenziale nella parte pianeggiante, è normata dalla convenzione vigente, che ne prevede la definitiva chiusura.

Le cave site in località Mantignana e Migiana, regolate da convenzioni che ne hanno previsto il riambientamento secondo una modalità detta "a gradoni", rivelatasi di scarsa efficacia, potranno essere oggetto di progetti più avanzati di riambientamento che prevedano la ricostituzione della pendice montana, in analogia con quanto già in corso nella parte nord della cava di Migiana quantificando, in relazione a tale obiettivo, la quantità di materiali estraibili.

I progetti devono prevedere, oltre alla ricostituzione della pendice e della sua copertura arborea, anche la ricostruzione delle opere pubbliche interessate dalle operazioni di scavo. L'approvazione dei progetti ai sensi del presente articolo non costituirà variante al PRG; le aree boscate eventualmente interessate, una volta riambientate, saranno sottoposte alla normativa delle Zone E3 (aree boscate).

Nelle aree di cava ogni attività è sottoposta a quanto prescritto dalla legislazione regionale vigente.

Ogni opera di escavazione sarà regolata da una convenzione che individui le opere e gli interventi atti al recupero ambientale della zona, sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

La compensazione ambientale, quando prevista, deve interessare in via prioritaria le aree ove siano necessari interventi di rimboschimento, presenti nell'ecosistema sul quale è andata ad incidere la cava. Qualora tali aree siano insufficienti, sono ammessi interventi di sviluppo del verde urbano nel restante territorio. Tali interventi devono seguire le linee progettuali dettate dall'Amministrazione comunale.

Oltre all'attività di escavazione è consentito lo stoccaggio di inerti edili di risulta, la loro selezione e lavorazione, per il periodo di attività autorizzata, nel rispetto delle condizioni e dei limiti imposti dal D.Lgs. n. 22 del 5/2/1997 e dal D.M. Ambiente del 5/2/1998 e loro modifiche ed integrazioni.

Non è fissata alcuna densità edilizia in quanto vengono ammessi i soli impianti necessari allo sfruttamento della cava, alla selezione degli inerti e al riciclaggio di inerti derivanti da demolizioni e scavi.

Le attrezzature devono essere poste ad una distanza non inferiore a m. 100 dalla più vicina abitazione e non inferiore a ml 20 dalle strade; gli accessi alle stesse devono essere ben curati per quanto riguarda la sicurezza e la viabilità; devono inoltre essere progettati, realizzati e pavimentati per una lunghezza, all'interno della cava, tale da ridurre i fenomeni di trasporto di sabbia e/o ghiaia sulle strade pubbliche; particolari precauzioni devono essere introdotte al fine di ridurre l'emissione delle polveri.

Il perimetro dell'area di deposito deve essere, sulla base di un progetto, opportunamente sottolineato da rilevati in terra o filari di siepe e alberi, allo scopo di ridurre l'impatto visivo generato dall'attività.

Articolo 44 – Zone CAI: destinazioni d'uso, funzioni ammesse e parametri edificatori

Nelle zone CAI, produttive destinate al commercio, all'artigianato e alla piccola industria, sono consentite anche le seguenti destinazioni e attività:

- magazzini e depositi;
- impianti tecnologici;
- mostre e vendite permanenti;

- uffici, limitatamente ad una superficie non superiore al 20% della superficie coperta complessiva;
- mense;
- attività sportive;
- attività ricreative;
- servizi alle imprese ed agli utenti, quali sportelli bancari, servizi di ristoro, aree per la raccolta dei rifiuti e isole ecologiche, ecc.

Sono escluse le seguenti destinazioni e attività:

- distribuzione di generi alimentari;
- attività ricettive, sanitarie e religiose.

E' inoltre consentita la realizzazione di un singolo alloggio di superficie utile non superiore a 130 mq, da destinare ad abitazione di chi è preposto alla custodia dell'insediamento produttivo, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo stesso.

I lotti edificabili, tranne quelli risultanti da frazionamenti precedenti alla data di adozione (23/04/2002) del presente PRG, non possono avere una dimensione inferiore a 2.000 mq, comprensivi anche delle fasce di rispetto.

Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, il rapporto di copertura massimo è pari a 0,50 tra superficie coperta dagli edifici e superficie fondiaria.

L'altezza massima degli edifici non può superare m. 10, ma tale limite non si applica agli impianti tecnologici.

Su ogni singolo lotto, per i nuovi insediamenti produttivi, la superficie minima coperta deve essere pari almeno al 10% della superficie del lotto.

Almeno il 50% delle superfici libere da costruzioni deve essere realizzato con superficie permeabile.

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

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

Nel caso di interventi con destinazioni d'uso commerciali tra quelle ammesse, la superficie coperta da prendere a base per il conteggio degli spazi pubblici, deve essere quella effettiva e non ridotta del 50%.

La quantità minima di spazio privato da adibire a parcheggio deve risultare pari al 10% della superficie del lotto.

La quantità minima di spazio privato da adibire a verde deve risultare pari al 5% della superficie del lotto da utilizzare come verde ornamentale.

Negli spazi liberi (verde privato, piazzole e parcheggi) all'interno dei singoli lotti e/o lungo i perimetri dei lotti stessi devono essere messi a dimora alberi di alto e medio fusto per una quantità minima di 1 ogni 40 mq di superficie libera da costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità accerta la sussistenza di tale requisito. Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Al fine della determinazione del volume urbanistico, i volumi tecnici, quali controsoffitti e pavimenti galleggianti contenenti impianti tecnologici, non contribuiscono al calcolo dei volumi.

Qualora all'interno dei lotti si svolgano attività diverse da quelle produttive, si applicano gli standard propri di tali attività previsti dalla legislazione vigente; nel caso di insufficienza di aree da destinare a standard all'interno dei lotti, è consentito anche l'utilizzo delle zone Ps presenti nell'ambito per la quantità che necessita.

Articolo 45 – Zone CAI1: aree di completamento e integrazione, modi di intervento ammessi

Sono le aree produttive interessate in tutto o in parte da elementi edilizi. Le destinazioni d'uso consentite e i parametri edilizi edificatori, sono quelli descritti all'art. 45.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova edificazione nei lotti residui;
- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- ampliamenti;
- cambio d'uso tra le attività consentite, nella misura della disponibilità di aree da adibire a standard.

Articolo 46 – Zone CAI2: insediamenti produttivi di nuova previsione, modi di intervento ammessi

Sono le aree produttive inedificate o parzialmente edificate, destinate ai nuovi complessi insediativi produttivi, previste dal quadro legislativo vigente, in particolare: dall'art. 8 della L. 6 agosto 1967, n. 765, dall'art. 5 del D.I. 2 febbraio 1968 n. 1444, dall'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e dalla L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso consentite e i parametri edificatori sono quelli dell'art. 45.

La zona sita in Ellera, individuata con simbologia CAI2**, è assoggettata a Piano Attuativo che dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune della fascia di rispetto lungo la ferrovia al fine di consentire un più agevole flusso viario tra la strada provinciale per Solomeo ed il Raccordo Autostradale.

Strumento amministrativo-urbanistico: *Piano Attuativo*.

Articolo 47 – Zone CAI_{sa}: aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti

Si tratta di zone sottoposte a strumenti urbanistici attuativi già operanti, individuate negli elaborati del PRG mediante l'aggiunta delle lettere "sa" al simbolo delle zone omogenee D e CAI. Per esse il PRG rimanda alle norme tecniche attuative contenute nel relativo piano, purché la convenzione non sia scaduta.

I piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente PRG sono operanti fino alla scadenza della convenzione. Le convenzioni potranno essere rinnovate, purché nel periodo di validità delle stesse siano state realizzate le opere di urbanizzazione in misura sufficiente a garantire la funzionalità degli interventi edilizi realizzati e previa acquisizione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione nonché previo rinnovo delle garanzie finanziarie.

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ma non attuati, o attuati parzialmente senza che siano state realizzate le opere di urbanizzazione e almeno un edificio tra quelli previsti, alla loro scadenza non potranno essere né prorogati né rinnovati, in quanto perdono efficacia (art. 23 comma 3° L.R. 31/97). Una volta scaduti, il nuovo strumento attuativo soggiace alla normativa del presente articolo.

TITOLO VII - ZONE F: AREE PER IMPIANTI, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Articolo 48 – Disposizioni generali

Si tratta delle parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale; esse hanno le seguenti articolazioni:

- zone Fpu - per attrezzature e servizi pubblici;
- zone Fpr - per attrezzature e servizi privati;
- zone Spr - per servizi privati;
- zona Fprsa-Vpu-P - destinata alla multisala;
- zone Frc - per la ricettività all'aria aperta (campeggio).

In queste zone, di norma, ogni intervento è soggetto ad un Piano Attuativo.

Articolo 49 – Zone Fpu: aree per attrezzature e servizi pubblici

Sono quelle parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti pubblici d'interesse generale e in esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- luoghi di culto, servizi e spazi per attività ricreative e sportive connessi alla attività religiose;
- edifici scolastici di qualsiasi genere;
- musei, biblioteche, auditorium;
- servizi amministrativi;
- palestre, attrezzature sportive e spazi polivalenti;
- sedi di associazioni e centri sociali;
- attrezzature e servizi culturali;
- attrezzature e servizi sanitari;
- autostazioni e scali ferroviari;
- attrezzature per la protezione civile;
- infrastrutture tecnologiche (luce, acqua, metano, raccolta e smaltimento rifiuti, isole ecologiche);
- parcheggi e autorimesse collettive;
- mense;

La densità fondiaria massima consentita è 2 mc/mq, l'altezza massima fuori terra m 10, fatta eccezione per campanili, elementi tecnologici o impianti sportivi coperti che richiedano determinate altezze interne.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU).

Sugli edifici presenti nelle zone Fpu, che siano sottoposti al vincolo di tutela delle cose di interesse artistico e storico, ai sensi dell'art.2 del D.Lgs n. 490/99 (ex L. 1089/39) o che costituiscano beni culturali sparsi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 53/74, possono essere eseguiti esclusivamente interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC).

Articolo 50 – Zone Fpr: aree per attrezzature e servizi privati

Sono le zone destinate alle attività e ai servizi privati di interesse generale, nelle quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- centri commerciali;
- mercati, supermercati e ipermercati;
- spazi commerciali con annessi laboratori e officine;
- centri per l'artigianato;
- esposizioni merceologiche e di servizio;
- alberghi, ostelli con esclusione di residence;
- ristorazione, bar;
- centri direzionali ed espositivi;
- centri di ricerca e rappresentanza;
- banche e assicurazioni;
- servizi di tecnologia avanzata;
- servizi all'impresa;
- servizi sanitari e assistenziali privati;
- attrezzature sportive;
- attrezzature per lo spettacolo;
- attrezzature culturali;
- cinema;
- servizi religiosi;
- parcheggi, autorimesse.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU).

La densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, il rapporto di copertura è pari al 50% della superficie fondiaria, mentre l'altezza massima consentita fuori terra non dovrà essere superiore a 20 mt., ad eccezione dei centri commerciali e degli edifici da realizzarsi nelle località Trinità e Conca del Sole, ove l'altezza massima consentita è fissata in mt. 12,50.

Al fine della determinazione del volume urbanistico, i volumi tecnici, quali controsoffitti ed eventuali pavimenti galleggianti contenenti impianti tecnologici, non contribuiscono al calcolo del volume.

Almeno il 50% dell'area destinata ai parcheggi deve essere realizzata con superficie permeabile; qualora i parcheggi fossero interni agli edifici, almeno il 25% delle superfici libere da costruzioni deve essere realizzato con caratteristiche permeabili.

Negli spazi liberi (verde privato, piazzole e parcheggi) all'interno dei singoli lotti e/o lungo i perimetri dei lotti stessi devono essere messi a dimora alberi di alto e medio fusto per una quantità minima di 1 ogni 40 mq. di superficie libera da costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità accerta la sussistenza di tale requisito. Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella zona Fpr*, sita in località Solomeo, è consentita la realizzazione di un teatro con una capienza di circa 150 posti.

Per la zona Fpr**, situata in loc. Capocavallo, nei pressi di Colle Umberto, sede di attrezzature sportive, la densità fondiaria massima è ridotta a mc/mq 1; le altezze, per i nuovi interventi ricettivi, non devono essere maggiori di quelle attuali.

Nella zona Fpr***, sita in loc. S. Mariano, area a servizio dell'impianto golfistico, è consentita una volumetria pari a mc. 1.200 ed un'altezza massima fuori terra di m. 12,00.

Nella zona FPR (s) sita in loc. La Badia di S. Mariano, area a servizio ed integrazione del patrimonio edilizio storico di Villa La Badia, disposta nella corona pedecollinare posta a sud della villa stessa è consentita una volumetria di mc 6.800 di servizio ricettivo alberghiero e mc 530,87 destinata alla realizzazione di manufatti per la manutenzione del verde (agricolo e non) e locali a servizio di piccoli impianti sportivi.

L'altezza massima è di mt 8.50.

La sigla Pfprs individua l'area su cui sono stati previsti i parcheggi a servizio della struttura e non costituisce specifica destinazione urbanistica.

Gli edifici e le infrastrutture derivate dovranno essere correttamente inserite nel sistema paesaggistico e ambientale di contesto.

La dotazione minima di standard urbanistici è determinata dalle disposizioni di cui all'art. 43 della L.R. 31/97 e comunque devono essere garantiti:

- per i ristoranti: un posto auto ogni 4 mq di sala da pranzo;
- per i bar e i circoli pubblici o privati: un posto auto ogni 4 mq di sala accessibile al pubblico, con eccezione delle superfici destinate alle attrezzature e ai servizi igienici;
- per i locali di spettacolo: un posto auto ogni 3 posti.

La dotazione minima di spazi riservati a parcheggio privato non potrà essere inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume dell'esercizio, in base a quanto previsto dalla L. 24/03/1989, n. 122.

Articolo 51 – Zone Spr: aree di contenuta dimensione per attrezzature e servizi privati

Sono modeste zone destinate ad attrezzature e servizi privati di interesse generale, di norma con un'unica destinazione d'uso; le destinazioni ammesse sono le stesse previste per le zone Fpr, alla norma delle quali si rimanda per le relative prescrizioni.

Gli interventi possono essere realizzati mediante Concessione edilizia, sulla base di progetti che prevedano la sistemazione urbanistica complessiva.

Articolo 52 – Zona Fprsa-Vpu-P: area destinata alla multisala cinematografica

Tale area è sita in località Ellera e regolamentata dalla Convenzione di Lottizzazione. Eventuali varianti che non incrementino i volumi e non modifichino in diminuzione gli spazi destinati a parcheggio e verde pubblici non costituiranno variante al PRG. (*)

Articolo 53 – Zona Frc: area per la ricettività all'aria aperta (campeggi)

La zona Frc è la parte di territorio destinata all'esercizio ricettivo all'aria aperta a campeggio in località Chiugiana, normata dalle LL.RR. n. 8/94 art. 26, n. 33/94 art. 12 e n. 27/1999 art. 1. Nel campeggio è consentita, oltre ai servizi necessari, la presenza di strutture fisse ancorate al suolo (bungalow), in misura non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Le volumetrie ammesse per la dotazione di servizi, attrezzature e impianti complementari sono quelle necessarie a realizzare le strutture indicate dalle leggi regionali per l'ottenimento della relativa classificazione. Nell'area interessata dall'intervento, si deve prevedere il corretto inserimento ambientale sia delle piazzole che di tutte le strutture, realizzando gli opportuni interventi di rinaturalizzazione ambientale attraverso la messa a dimora di alberi ed

arbusti di specie autoctona come da allegato A “Abachi delle specie vegetali” alle presenti norme.

(*) La convenzione di lottizzazione è relativa al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n°9 del 19/02/1999 e successiva variante approvata con D.C.C. n°62 del 07/07/2005.

TITOLO VIII - ZONE V: AREE VERDI

Articolo 54 – Disposizioni generali

Le aree verdi per le loro caratteristiche hanno le seguenti articolazioni:

- Zona Vpu - aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport;
- Zona VpuG - aree a verde pubblico per attrezzature e servizi pubblici;
- Zona Vrv - aree destinate alle attività ricreative, sportive e al godimento del verde;
- Zona Vpr - aree verdi private;
- Zona Vprasa - area di riqualificazione ambientale;
- Zona Vra - aree di rispetto dei nuclei storici;
- Zona Vau - aree agricole urbane.

Articolo 55 – Zone Vpu: aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport

Sono le aree destinate a verde pubblico, attrezzate per le attività ricreative, il gioco e lo sport. Il ruolo urbanistico di alcune di queste aree è quello di interrompere la continuità edilizia attraverso la realizzazione di un sistema connettivo fatto di spazi verdi e percorsi pedonali.

Oltre al godimento del verde è ammessa la realizzazione di quanto segue:

- attrezzature per parchi e giardini;
- attrezzature per il gioco;
- attrezzature per lo sport;
- attrezzature ricreative.

Sono consentite attrezzature per il gioco e lo sport oltre alla realizzazione di percorsi, staccionate, impianti di illuminazione e opere di sistemazione del suolo, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.

Aree per la raccolta dei rifiuti e isole ecologiche sono compatibili in tali zone.

La zona Vpu* in loc. Ellera, prossima agli attuali impianti sportivi, potrà essere oggetto di una variante che attraverso uno studio morfologico individui un comparto edificatorio per scopi residenziali all'interno delle contermini zone Fpu e Vpu, che non vada a compromettere le aree destinate ad attrezzature sportive, al godimento del verde e alla viabilità.

Gli interventi possono essere realizzati mediante Concessione Edilizia.

Articolo 56 – Zone VpuG: aree a verde pubblico per attrezzature e servizi pubblici

Sono le aree a questo scopo acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale in base alle diverse convenzioni che hanno interessato il quartiere Girasole.

In tali aree è consentita la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa relativa alle zone Fpu e Vpu, - sia su iniziativa pubblica che mista o in concessione.

Gli interventi possono essere realizzati mediante Concessione Edilizia.

Nell'area individuata con il simbolo VpuG-R è presente un fabbricato già oggetto del censimento degli edifici sparsi nel territorio comunale costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2005, che dovrà essere oggetto di recupero e di cessione a titolo gratuito all'amministrazione comunale da parte dei soggetti proponenti il piano attuativo della zona C24 A e B.

Articolo 57 – Zone Vrv: aree destinate alle attività ricreative, sportive e al godimento del verde

Sono aree inserite nell' "ambito urbano" di San Mariano e in quello di Capocavallo; in tali aree, oltre alle attività agricole preesistenti, potranno essere svolte attività ricreative sportive e di godimento del verde, purché si inseriscano armonicamente nell'ambiente, quali:

- campi da golf;
- galoppatoi;
- campi per attività sportive (tennis, calcio e analoghi);
- piscine e specchi d'acqua;
- percorsi ippici, ciclabili e ginnici;
- oasi ricreative e per la didattica ambientale;

Attrezzature per lo sport al coperto, quali:

- maneggi;
- piscine coperte;
- palestre o palazzetto dello sport.

Al servizio delle attività all'aperto (localizzate a S. Mariano e Capo Cavallo) possono essere realizzate le necessarie strutture di supporto, quali spogliatoi e servizi igienici e locali finalizzati alla manutenzione dell'impianto, per una superficie massima di mq. 300 ed una altezza di mt. 3,00. Di detta superficie un massimo di 1/3 può essere destinata a servizi di intrattenimento e ristoro.

Per le strutture sportive al coperto la superficie copribile è pari al 5% della superficie fondiaria comprensiva di spazi per eventuali attività connesse (intrattenimento, ristoro, ospitalità e commerciali) ed una altezza massima di mt. 20. La superficie da destinare alle attività connesse non può superare il 20% della superficie copribile.

Le dimensioni delle strutture sportive al coperto possono essere pari a quelle richieste dalle specifiche norme che regolano tali attività.

La dotazione minima di standard urbanistici è determinata dalle disposizioni di cui all'art.61 della L.R. 27/2000.

Gli interventi devono prevedere il corretto inserimento nell'ambiente naturale di tutte le strutture e di tutte le aree ricomprese contemplando gli opportuni interventi di rinaturalizzazione, delimitando con alberi i percorsi, i viali, gli impianti sportivi e di servizio, inserendo anche nuove macchie di vegetazione; le aree boscate previste dal PRG all'interno del comparto devono essere opportunamente integrate.

La zona Vrv* sita in loc. San Mariano non può essere interessata da volumi edilizi.

Il Piano attuativo, di iniziativa privata o di iniziativa mista, può essere attuato anche attraverso sub-comparti funzionali.

Articolo 57 bis – Zone Vrv - area destinata alle attività ricreative, sportive e al godimento del verde in loc. San Mariano**

Relativamente alla zona ricompresa all'interno della microarea n. 5 – in loc. S. Mariano così come classificata con simbologia Vrv** introdotta con specifica variante al PRG – parte strutturale mediante procedura ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, vale la seguente disciplina.

In tale area oltre all'attività agricola preesistente, potranno essere svolte attività ricreative sportive e di godimento del verde, purché si inseriscano armonicamente nell'ambiente, quali:

- campi da golf;
- galoppatoi;
- campi per attività sportive (tennis, calcio e analoghi);

- piscine e specchi d'acqua;
- percorsi ippici, ciclabili e ginnici;
- oasi ricreative e per la didattica ambientale.

Attrezzature per lo sport al coperto, quali:

- maneggi;
- piscine coperte;
- palestre o palazzotto dello sport, centri benessere e salute.

Per le strutture sportive al coperto, la superficie massima copribile di mq. 4962,86 è pari al 4,19% della superficie fondiaria, comprensiva di spazi per eventuali attività connesse (intrattenimento, ristoro, ospitalità e commerciali) ed un'altezza massima di mt. 20. la superficie da destinare alle attività connesse di mq. 3075,81 e pari al 61,97% della superficie massima copribile.

Le dimensioni delle strutture sportive al coperto possono essere uguali a quelle richieste dalla specifiche norme delle varie federazioni che regolano tali attività.

La dotazione minima di standard urbanistici è determinata dalle disposizioni di cui all'art. 61 della L.R. 27/200.

Gli interventi devono prevedere il corretto inserimento nell'ambiente naturale di tutte di tutte le strutture e di tutte le aree ricomprese, contemplando gli opportuni interventi di rinaturalizzazione, delimitando con alberi i percorsi, i viali, gli impianti sportivi e di servizio, inserendo anche nuove macchie di vegetazione; le aree boscate previste dal PRG all'interno del comparto devono essere opportunamente integrate.

Il Piano Attuativo, di iniziativa privata, può essere attuato anche attraverso sub-comparti funzionali.

Con concessione edilizia potrà essere variata la posizione e la forma di costruzioni previste nel Piano Attuativo purchè le superfici massime rimangono contenute nelle percentuali di cui ai commi precedenti.

Le superfici destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, a seguito di eventuali modifiche agli edifici, come indicato al punto precedente, potranno, sempre con concessione edilizia, essere ubicate diversamente all'interno del comparto mantenendo invariata la consistenza.

Articolo 58 – Zone Vpr: aree verdi private

Sono le zone in genere interessate da aree verdi sparse per il territorio (orti, giardini, parchi, ecc.), di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

Le funzioni ammesse in queste aree sono:

- attrezzature a parco e giardino;
- attrezzature sportive;
- attrezzature di servizio e parcheggi.

Tali funzioni, attraverso la redazione di Piano Attuativo di Recupero, potranno essere di supporto ed utilizzo anche per la localizzazione di standard urbanistici o strutture sportive sia per gli immobili di cui risultano pertinenze che per i nuclei storici contermini. Gli interventi non devono prevedere modifiche significative del profilo naturale del terreno. L'introduzione

di nuove funzioni deve essere localizzata in spazi aperti al fine di salvaguardare le specie arboree di pregio esistenti.

Per gli edifici esistenti in tali aree, le destinazioni d'uso consentite oltre alla residenza, sono quelle ammesse nelle zone A, attraverso Piani Attuativi di Recupero.

I tipi di intervento previsti comprendono:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU) che interessi sovrastrutture e/o annessi di epoca recente privi delle caratteristiche tipiche dell'edilizia locale;
- sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97 sono, oltre agli interventi suddetti, consentiti gli interventi di cui all'art. 8 L.R. 53/74 come modificato dall'art. 34 L.R. 31/97 salvo più restrittive prescrizioni poste dalla presenza di eventuali vincoli;
- serre che non determinino volume urbanistico;
- pergole in legno.

Gli interventi di manutenzione, ripristino o ampliamento, oltre che salvaguardare tutti gli elementi aventi valore storico-artistico ed architettonico decorativo, devono tendere alla salvaguardia degli spazi aperti (orti, giardini, ecc.) adeguandosi alle seguenti prescrizioni:

- la manutenzione ed il rifacimento degli elementi di recinzione o di contenimento delle pertinenze scoperte sono vincolati al rispetto delle qualità tradizionali dei manufatti (muri, cancellate, ecc.), nonché alla salvaguardia di specie arboree di pregio esistenti;
- i paramenti di facciata e copertura devono essere realizzati in sintonia con le parti esistenti;
- eventuali marciapiedi, percorsi o pavimentazioni esterne devono essere realizzati in elementi di laterizio, pietre naturali o masselli in calcestruzzo; sono escluse pietre o marmi levigati ed elementi in cemento spazzolato.

Oltre alla residenza le destinazioni d'uso sono quelle ammesse nelle zone A attraverso il piano di recupero che definisca anche la unità minima di intervento comprensiva dell'area Vpr oggetto dell'intervento .

Qualora il cambio di destinazione d'uso richieda il soddisfacimento degli standard questi vanno reperiti all'interno dell'area Vpr.

In detta area sono inoltre ammessi, a servizio dell'edificio e compatibilmente con la destinazione d'uso, manufatti per la manutenzione del verde e servizi per piccoli impianti sportivi i cui servizi possono essere realizzati con un indice territoriale di 50 mc/ha, altezza massima di 3,00 mt. e comunque per un volume non superiore a mc. 70; tali interventi sono autorizzati con concessione edilizia previa approvazione di uno studio della zona interessata nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici.

Articolo 59 – Zona Vprasa: area di riqualificazione ambientale

Si tratta di una zona interessata da una ex cava, lungo il tratto di strada provinciale che congiunge Corciano capoluogo a Monte Malbe.

In tale zona è consentita la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo di riqualificazione ambientale approvato con D.C.C. n. 37 del 12.07.1999. Gli interventi sono volti alla riqualificazione e al riassetto ambientale dell'area; il progetto esecutivo deve comprendere l'analisi dell'assetto paesaggistico ed ambientale esistente al fine di ottenere la migliore integrazione degli interventi stessi con i caratteri ambientali di maggior pregio dell'ambito di appartenenza; devono inoltre effettuarsi piantagioni di specie autoctone, sia per le alberature di alto fusto che per gli arbusti o per la formazione di manti erbosi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle associate ad attività socio-culturali religiose.

Densità edilizia: mc. 60 per servizi igienici e attrezzature per la manutenzione dell'area, da attuare attraverso concessione edilizia che non costituirà variante al piano.

I materiali da utilizzare sono, preferibilmente, quelli del luogo; le recinzioni ed i cancelli devono essere realizzati con elementi in ferro o in legno e devono essere di semplice disegno e fattura.

Articolo 60 – Zone Vra: aree di rispetto dei nuclei storici

Si tratta di aree (campi, orti, giardini, ecc.) particolarmente significative per la loro posizione a corona intorno ai nuclei storici che il Piano ha individuato e perimetrato sia per i loro intrinseci caratteri storico-ambientali, sia per la loro funzione di salvaguardia urbanistica e paesistica nei confronti dei nuclei storici stessi.

In tali zone non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97 sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) di cui all'art. 52 delle NTA del PRG parte strutturale e quelli consentiti dall'art. 8 L.R. 53/74 come modificato dall'art. 34 L.R. 31/97 e le destinazioni d'uso, oltre alla residenza, sono quelle ammesse nelle zone A attraverso piani attuativi di recupero.

Sono inoltre consentite:

- serre che non determinino volume urbanistico;
- pergole in legno.

Gli interventi di manutenzione, ripristino o ampliamento, oltre che salvaguardare tutti gli elementi aventi valore storico-artistico ed architettonico decorativo, devono tendere alla salvaguardia degli spazi aperti (orti, giardini, ecc.) adeguandosi alle seguenti prescrizioni:

- la manutenzione ed il rifacimento degli elementi di recinzione o di contenimento delle pertinenze scoperte è vincolata al rispetto delle qualità tradizionali dei manufatti (muri, cancellate, ecc.), nonché alla salvaguardia di specie arboree di pregio esistenti;
- i paramenti di facciata e copertura devono essere realizzati in sintonia con le parti esistenti;
- gli eventuali marciapiedi, percorsi o pavimentazioni esterne devono essere realizzati in elementi di laterizio, pietre naturali o masselli in calcestruzzo; sono escluse pietre o marmi levigati ed elementi in cemento spazzolato.

I piani di recupero, anche per stralci, possono prevedere nelle zone scoperte la realizzazione di aree a verde e a parcheggio, necessarie alla soddisfazione degli standard derivanti da cambi di destinazione d'uso degli immobili siti in tali zone, e nei nuclei storici contermini.

Articolo 61 – Zone Vau: aree agricole urbane

Rappresentano le aree agricole situate ai margini degli ambiti urbani che circondano il costruito e costituiscono un elemento di filtro tra zone urbanizzate e territorio aperto; in tal senso vengono a formare una sorta di “corona di rispetto”.

Per gli edifici esistenti sono ammesse, oltre alla residenza, tutte le destinazioni d’uso e funzioni consentite nelle zone agricole.

La densità edilizia territoriale, così come espressa di seguito, non potrà essere utilizzata sui terreni sottoposti al presente articolo, ma su terreni esterni all’ambito urbano anche non contigui, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell’impresa agricola.

Le densità edilizie sono:

- 5 mc/ha per la residenza;
- 40 mc/ha per gli annessi agricoli.

Per gli edifici esistenti destinati alla residenza e relative pertinenze sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU) degli annessi agricoli al fine di migliorare la qualità igienico-sanitaria e strutturale e per favorire la riqualificazione anche attraverso l’accorpamento dei volumi esistenti.

Per gli edifici destinati alla residenza e relativi annessi agricoli esistenti alla data del 12.11.1997 (entrata in vigore L.R. 31/97), con esclusione degli edifici storicizzati e schedati (Ecv, Ecr integri) e di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di nuove abitazioni, oltre agli interventi di (MO), (MS), (RC) e (RE), sono consentiti:

- un incremento volumetrico massimo di mc. 300, purché il volume totale del fabbricato ad uso residenziale ristrutturato, comprensivo dell’ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400; tale incremento potrà essere anche utilizzato ai fini pertinenziali, per magazzini o autorimesse da realizzarsi nella corte del fabbricato di residenza;
- con Piano Attuativo di Recupero, gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e di ristrutturazione urbanistica (RU) per gli annessi rurali al fine di migliorare la qualità igienico-strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d’uso, ai fini residenziali, agrituristici o per attività ricettive extralberghiere e per le attività compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nell’area di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600.

Gli interventi di manutenzione, ripristino, ampliamento o sopraelevazione devono adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- devono essere mantenuti tutti quegli eventuali elementi originari che abbiano valore storico-artistico ed architettonico decorativo;
- devono essere salvaguardati eventuali giardini, orti ed aie, nonché le specie arboree di pregio esistenti;
- i paramenti di facciata e copertura devono essere in sintonia con le parti esistenti;
- i marciapiedi perimetrali e le pavimentazioni esterne devono essere realizzati in elementi di laterizio, pietre naturali o masselli in calcestruzzo, sono escluse pietre o marmi levigati ed elementi in cemento spazzolato;
- le recinzioni possono essere realizzate con staccionate e con reti metalliche, è esclusa la realizzazione di muri.

La zona Vau* localizzata in Taverne costituisce area di rispetto di un’attività di deposito e manutenzione di serbatoi GPL; le sistemazioni interne ed esterne e le recinzioni saranno quelle previste dalle normative che regolano tali attività.

Altezza massima consentita: m. 6,50.

TITOLO IX - ZONE P: DESTINATE A PARCHEGGI - ZONE Ps: DESTINATE ALL'INTEGRAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Articolo 62 – Zone P: aree destinate a parcheggi

In tali zone il PRG o gli strumenti attuativi prevedono esclusivamente il parcheggio di veicoli, bus ed autoveicoli diversi. Pertanto costituiscono, ad ogni effetto, una integrazione delle aree stradali. In tutte le aree P è vietata qualsiasi costruzione di tipo fisso, ad eccezione di parcheggi interrati e/o pluripiano, fino ad un'altezza massima fuori terra di m. 10 e di edifici destinati al controllo e alla gestione del parcheggio. Nei parcheggi interrati e/o pluripiano è ammessa la realizzazione anche di "box murati" di proprietà privata.

L'eventuale solaio di copertura di detti edifici non potrà essere utilizzato come parcheggio.

Gli interventi sono realizzati dal Comune o da soggetti privati, previa stipula di convenzione con il Comune stesso.

Prescrizioni particolari:

- lungo il perimetro di tali aree devono essere previste delle opere (aiuole, barriere di siepi verdi, alberature) che raccordino adeguatamente i parcheggi con gli ambiti urbani contermini;
- le aree a parcheggio potranno essere attrezzate con un'idonea "isola" per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani opportunamente inserita. Inoltre tali aree potranno essere dotate di servizi igienici pubblici e di cabine telefoniche;
- le zone di sosta devono essere opportunamente piantumate con alberi ad alto fusto e/o essenze idonee;
- nell'uso dei materiali di pavimentazione si devono evitare soluzioni che comportino una elevata impermeabilizzazione del suolo.

Articolo 63 – Zone Ps: aree destinate all'integrazione degli standard urbanistici

Sono individuate all'interno di ogni "ambito urbano" al fine di costituire delle potenziali e opportune "riserve" per il reperimento di standard (verde e parcheggi), al servizio degli insediamenti esistenti o da realizzare, configurando, più in generale, tali zone come delle "pause edificatorie". In tali aree è vietata qualsiasi costruzione di tipo fisso, ad eccezione di parcheggi interrati e/o pluripiano, fino ad un'altezza massima fuori terra di m. 10 ed edifici destinati al controllo e alla gestione del parcheggio.

Tali aree saranno soggette a piano attuativo di iniziativa privata o mista.

Per le aree a parcheggio valgono le prescrizioni delle zone P, mentre per le aree verdi valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- alberi di alto e medio fusto e/o essenze idonee devono assolvere funzioni di arredo urbano e ombreggiamento delle zone di sosta;
- possono essere attrezzate con panchine e giochi per bambini.

TITOLO X - ZONE Pra: AREE DI RECUPERO EDILIZIO E AMBIENTALE

Articolo 64 – Zone Pra: caratteri generali

Dette aree sono ripartite in :

- aree già in parte urbanizzate ed edificate ove è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente, e la riqualificazione urbanistico ed ambientale, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso;
- aree caratterizzate da estensioni libere estremamente degradate ove è previsto il recupero del patrimonio ambientale e paesaggistico, urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi organici rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Ogni zona Pra, è regolamentata da una apposita scheda, nella quale vengono specificati l'ubicazione, il modo di intervento, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e le eventuali prescrizioni particolari; per quanto riguarda le prescrizioni di carattere generale e ambientale, quali criteri progettuali, caratteristiche costruttive, rapporti di superficie coperta e permeabile, piantumazione, standard urbanistici, ecc., si rinvia alle NTA del PRG parte strutturale e parte operativa che regola le specifiche destinazioni d'uso.

Articolo 65 – Schede Pra

ZONA Pra 1

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area parzialmente edificata inserita all'interno della frazione perugina di Colle Umberto, che rappresenta l'unico spazio libero per la realizzazione di un parcheggio al servizio del centro abitato.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 2.000.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il progetto deve prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari ad almeno un terzo di tutta l'area, da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.

ZONA Pra 2

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una zona in località Cupe di Capocavallo che deve essere riorganizzata urbanisticamente in conseguenza della costruzione del sistema di svincoli e accessi sull'ampliata strada provinciale.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc./mq. 1,5.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: In sede di Concessione edilizia devono essere previsti gli spazi necessari all'adeguamento della viabilità comunale e provinciale.

ZONA Pra 3

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area al limite dell'abitato di Cupe di Capocavallo compresa tra una zona industriale e la frazione di Mantignana, interessata da alcuni decenni da fenomeni di urbanizzazione impropria, "annessi agricoli, piccole stalle, costruzioni precarie". La previsione intende favorire il reinserimento di questa area nel contesto urbano, eliminando una situazione di degrado.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: Indice territoriale mc/mq 0,8.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere un filo fisso lungo il fronte stradale, oltre il quale devono essere posizionati gli standard; il Piano Attuativo stesso deve comprendere anche la rinaturalizzazione dell'area agricola contermina. Le tipologie previste sono uni e bifamiliari.

ZONA Pra 4

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area occupata da un capannone industriale in località Mantignana, completamente circondata da residenze. La norma intende incentivare la ristrutturazione urbanistica della zona a scopo residenziale.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc./mq. 0,8

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,5.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni o bifamiliari anche aggregate. Gli standard devono essere raggruppati sul fronte della limitrofa zona "C". Il progetto deve farsi carico della realizzazione e dell'adeguamento della viabilità sui fronti.

ZONA Pra 5

INDIVIDUAZIONE: E' un'area sita in prossimità dell'antico castello di Mantignana, di proprietà pubblica, destinata a favorire un processo di riqualificazione dell'area del Pomerio, oggi occupata da un insieme disordinato e degradato di annessi anche precari.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo di iniziativa pubblica o mista.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi alle abitazioni poste all'interno del centro storico o nelle sue immediate vicinanze, quali garage coperti, ripostigli e annessi agricoli, oltre ad un parcheggio.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 2.000.

ALTEZZA MASSIMA: m. 2,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Parti dell'area possono essere concesse ai proprietari degli immobili posti nel centro storico o nelle sue immediate vicinanze. L'intervento deve essere coerente con l'edilizia tipica degli edifici rurali umbri.

ZONA Pra 6

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Mantignana, attualmente dismessa e precedentemente occupata dal Consorzio Agrario.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq. 1.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano deve prevedere la demolizione dei manufatti esistenti e la sistemazione del retrostante fossato. Gli standard devono essere localizzati principalmente lungo il fronte stradale
Le tipologie previste sono plurifamiliari.

ZONA Pra 7

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Mantignana, fronteggiante la scuola.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia, previa sistemazione urbanistica.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il rilascio delle concessioni edilizie deve essere preceduto dalla cessione dell'area destinata a parcheggio, dalla quale potranno avere accesso i lotti.

Sono ammesse tipologie uni e bifamiliari

ZONA Pra 8

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area limitrofa alla cava di Mantignana.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Area da destinare allo stoccaggio temporaneo dei materiali lavorati dalla limitrofa cava.

DENSITA' EDILIZIA: Nessuna.

ALTEZZA MASSIMA: Nessuna.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La vegetazione spontanea deve essere salvaguardata al massimo e il progetto deve prevedere la creazione di fasce verdi lungo i confini, tali da costituire barriera visiva e sonora.

ZONA Pra 9

INDIVIDUAZIONE: Si tratta dell'area industriale posta al margine dell'abitato di Migiana.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Produttiva (D).

RAPPORTO DI COPERTURA: 0,50 superficie coperta/superficie fondiaria.

ALTEZZA MASSIMA: m. 10.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli eventuali ampliamenti non possono in nessun caso interessare la particella 271 che, già paesisticamente connotata, non deve subire alcun tipo di manomissione. Gli stessi ampliamenti o nuovi edifici possono essere realizzati esclusivamente nella quota della particella 17 compresa nel comparto.

ZONA Pra 10

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una zona in località Migiana nella quale è stata da tempo inserita un'attività artigianale.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e artigianale.

DENSITA' EDILIZIA: mq. 300 per la realizzazione di un laboratorio artigianale.

ALTEZZA MASSIMA: m. 4, riferita al laboratorio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La tipologia del nuovo intervento deve ricalcare quella tipica degli annessi agricoli di media dimensione. Per gli edifici residenziali e gli annessi esistenti sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 31/97.

ZONA Pra 11

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una zona in località Migiana nella quale è stata da tempo inserita un'attività artigianale.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e artigianale.

DENSITA' EDILIZIA: Quella esistente, ottenuta attraverso il recupero degli elementi edilizi presenti anche mediante ristrutturazione urbanistica, con possibilità di ampliamento per mq. 300 per le attività artigianali.

ALTEZZA MASSIMA: m. 4, riferita all'attività artigianale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: In caso di demolizione e ricostruzione le tipologie devono ricalcare quelle tipiche degli annessi agricoli di media dimensione. Per gli edifici residenziali e gli annessi esistenti sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 31/97.

ZONA Pra 12

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una zona in località Migiana nella quale sono da tempo inserite attività artigianali.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e artigianale.

DENSITA' EDILIZIA: E' ammessa la realizzazione di mq 300 per l'ampliamento di ciascuno dei due laboratori (uno per ogni attività artigianale esistente alla data di approvazione delle presenti norme).

ALTEZZA MASSIMA: m. 4.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La tipologia dei nuovi interventi deve ricalcare quella tipica degli annessi agricoli di media dimensione. Per le abitazioni valgono le norme relative agli edifici in zona agricola. Per gli edifici residenziali e gli annessi esistenti sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 31/97.

ZONA Pra 13

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta a nord-est di Corciano capoluogo e occupata da un modesto allevamento dismesso.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento deve prevedere l'allargamento della strada vicinale per il Castello di Pieve del Vescovo; l'edificio deve essere inserito armonicamente nell'ambiente, deve essere posizionato negli spazi di pertinenza dell'annesso e possedere le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali umbri.

ZONA Pra 14

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area posta a nord-est di Corciano capoluogo e occupata da un allevamento dismesso e da alcuni annessi.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento deve essere localizzato nelle stesse aree di sedime degli edifici esistenti, deve inserirsi armonicamente nell'ambiente e deve possedere le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali umbri.

ZONA Pra 15

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area inserita nel bosco di Monte Malbe ad est del capoluogo, interessata da un grosso allevamento in gran parte dismesso.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Turistico-ricettiva.

DENSITA' EDILIZIA: Quella esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere la demolizione dell'allevamento ed interessare con le nuove costruzioni gli spazi di sedime delle costruzioni esistenti, oltre alle loro strette pertinenze, evitando di alterare l'andamento del terreno già sistemato e le coltivazioni. Gli spazi per gli standard devono rispondere agli stessi criteri.

ZONA Pra 16

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di una modesta area in località Corciano capoluogo compromessa da un piccolo edificio artigianale incompleto.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800, compreso il recupero volumetrico dell'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9 a valle e m. 6 a monte.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento deve inserirsi armonicamente nel contesto residenziale che lo circonda; l'ampliamento può avvenire esclusivamente in sopraelevazione sul filo del fabbricato esistente.

ZONA Pra 17

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area a sud-est del capoluogo interessata da un grosso allevamento oggi dismesso. Il comparto è suddiviso in due sub compartimenti a) e b) per i quali sono previste due diverse altezze.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 1.500.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50 per il sub comparto a); m. 4,50 per il sub comparto b).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere l'integrale demolizione dell'annesso e la costruzione di edifici mono e bifamiliari con le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali umbri. Per motivi di natura paesaggistica, oltre alle diverse altezze previste per i due sub compartimenti a) e b), si dovrà procedere alla piantumazione di alberi e arbusti, scelti fra quelli di cui all'abaco allegato alle vigenti N.T.A., lungo la fascia del sub comparto PRA 17/b che fronteggia la strada vicinale dei Serragli.

ZONA Pra 18

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Taverne, al confine con il Comune di Magione, in posizione limitrofa ad una strada di collegamento prevista nel PRG di quel Comune ed interessata dal costruendo depuratore di Perugia e Corciano. .

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo di iniziativa privata o mista.

DESTINAZIONI D'USO: Servizi tecnologici pubblici (impianti per il trattamento dei reflui e per lo smaltimento e il riciclaggio dei rifiuti) per una superficie non superiore al 30%; la parte restante prioritariamente destinata per la ricollocazione di attività produttive che possono risultare dannose o moleste o comunque incompatibili in prossimità degli abitati, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre particolari vincoli più restrittivi.

DENSITA' EDILIZIA: Per la quota produttiva, quella prevista nelle zone produttive, per i servizi tecnologici pubblici, quella risultante dal progetto con il limite di mc/mq 1.

ALTEZZA MASSIMA: m. 10.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere interventi che ben si inseriscano nell'ambiente di fondo valle. Gli spazi verdi devono avere una consistenza tripla rispetto a quella prevista dalle normative ed organizzata per filari e gruppi. I parcheggi devono essere adeguatamente alberati.

ZONA Pra 19

INDIVIDUAZIONE: E' l'area occupata da una centrale di betonaggio in loc. Taverne, prossima al centro abitato, della quale si prevede il trasferimento in area meno pregiata.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi privati, con esclusione delle attività di vendita di prodotti alimentari al dettaglio o all'ingrosso.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 25.000

ALTEZZA MASSIMA: ml. 10

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La riambientazione del comparto deve avvenire attraverso un inserimento di fasce alberate; si deve inoltre prevedere la sistemazione del tratto antistante la strada regionale (ex S.S. 75 bis) ed il recupero delle ex stalle della stazione di posta.

ZONA Pra 20

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area in loc. Taverne, sede dell'Associazione Provinciale Allevatori.

MODI DI INTERVENTO: piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: servizi, centro ippico integrato e attività compatibile con il D.P.G.R. 19.06.1996 n. 421, residenza limitata ad un solo alloggio per la custodia del centro.

DENSITA' EDILIZIA: quella esistente integrata da quelle necessarie per le attrezzature sportive.

ALTEZZA MASSIMA: per gli edifici quella esistente, per le attrezzature sportive quella prevista dai regolamenti sportivi in materia.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano di recupero può prevedere il recupero urbanistico degli annessi per i fini di cui alle destinazioni d'uso di zona in particolare i servizi potranno essere localizzati nella casa colonica, negli annessi e nell'edificio di maggior consistenza posto a valle dell'area, l'eventuale scuderia al servizio del centro ippico dovrà essere localizzata nell'edificio posto a monte. Nello spazio libero posto a valle potrà essere realizzato il maneggio anche coperto con le dimensioni previste dai regolamenti sportivi in materia. Negli spazi liberi devono essere mantenute e incrementate le piantagioni arboree di alto fusto che caratterizzano la zona.

ZONA Pra 21

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Terrioli, nella quale sono presenti due allevamenti di suini dismessi.

La presente norma ha lo scopo di rimuovere in via definitiva gli immobili e le attività precedenti per inserire la zona nell'abitato circostante.

MODI DI INTERVENTO: Piano attuativo, anche in due stralci funzionali.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e attività sportive e per il godimento del verde.

DENSITA' EDILIZIA: mc./mq 0,5

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I piani attuativi devono prevedere tipologie uni e bifamiliari. Il piano attuativo relativo al comparto "a" deve farsi carico della progettazione e realizzazione del raccordo viario tra lo stesso, l'abitato esistente ed il comparto "b" e deve inoltre prevedere la messa a disposizione a titolo gratuito per il Comune della zona Vpu a monte.

Il piano attuativo relativo al comparto "b" deve farsi carico della progettazione e della realizzazione della viabilità che attraversa la zona Vau e deve inoltre prevedere la messa a disposizione a titolo gratuito per il Comune dell'edificio industriale di maggior consistenza con la relativa pertinenza da destinare ad attività sportive; il volume di tale edificio non contribuisce al calcolo dei volumi.

Entrambi i piani devono altresì prevedere la sistemazione, per le parti di loro proprietà, del fosso Cainella della Torricella, mediante la manutenzione e l'integrazione della vegetazione ripariale.

Gli interventi edilizi e gli spazi per gli standard devono essere localizzati in armonia con il contesto ambientale.

ZONA Pra 22

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area prossima alla palestra comunale e al Molino Popolare di Ellera.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o attività compatibili con la residenza.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1,5.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica e l'integrazione di questa area con i comparti circostanti (residenza, servizi pubblici o servizi privati). L'intervento edilizio deve occupare la parte a monte del lotto, mentre gli standard devono essere localizzati a valle.

ZONA Pra 23

INDIVIDUAZIONE: Si tratta dell'area nella quale è insediato il centro direzionale commerciale e produttivo del Molino Popolare di Ellera.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo per la ristrutturazione urbanistica e Concessione Edilizia per gli altri interventi.

DESTINAZIONE D'USO: Produttivo – direzionale – commerciale e residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: Quella esistente nel comparto.

ALTEZZA MASSIMA: m. 10.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica deve essere compatibile con lo scopo della riduzione e/o trasferimento integrale delle attività produttive e deve prevedere per gli edifici caratteristiche di omogeneità con il circostante abitato.

ZONA Pra 24

Sostituita da Pra*

ZONA Pra 25

Sostituita da Pra*

ZONA Pra *

INDIVIDUAZIONE: Si tratta dell'accorpamento di aree comprese all'interno delle Zone Pra 24 e Pra 25 al centro dell'abitato di Ellera-Chiugiana lungo Via G. di Vittorio (Variante al P.R.G. - Parte Operativa, adottata con D.C.C. n°211 del 06/04/2004 e approvata con D.C.C. n°25 del 09/08/2004).

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale per almeno il 50% dell'area; commerciale e direzionale fino ad un massimo del 50% dell'area.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1,5.

ALTEZZA MASSIMA: m. 12.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il progetto di ristrutturazione urbanistica deve prevedere lo spostamento di Via Buitoni e l'arretramento sui fronti stradali di Via G.di Vittorio; inoltre l'intervento dovrà essere inserito in modo armonico con il circostante abitato. Inoltre in aggiunta agli standard di legge, deve prevedere un parcheggio pubblico della superficie di mq. 1000, in prossimità della zona Fpr, che deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune.

ZONA Pra 27

INDIVIDUAZIONE: Si tratta dell'area industriale occupata dalla sede della fabbrica Ellesse, in gran parte dismessa.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo per la ristrutturazione urbanistica e i cambi di destinazione d'uso; Concessione Edilizia per gli altri interventi.

DESTINAZIONE D'USO: Produttiva o quella prevista dal Piano Attuativo ai sensi del D.Lgs 20 ottobre 1998 n. 447 e successive modifiche ed integrazioni.

DENSITA' EDILIZIA MASSIMA: Quella esistente.

ALTEZZA MASSIMA: Quella esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve farsi carico dello studio e della realizzazione di un sistema viario dedicato al comparto e mettere a disposizione le aree previste dal PRG per la viabilità generale. Devono essere salvaguardati gli edifici direzionali aventi notevole valore architettonico.

Saranno privilegiati progetti che prevedono il riuso dell'immobile principale o, in alternativa, la ristrutturazione urbanistica con eliminazione dei volumi non integrati. In caso di reinsediamento di attività produttive valgono le norme delle zone "D".

ZONA Pra 28

Sostituita da Pra 28*

ZONA Pra 28*

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area industriale dismessa sita lungo il tracciato ferroviario in loc. Quartiere I Tigli.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale al fine del recupero del volume produttivo; servizi privati limitatamente al mantenimento del volume della "palazzina".

DENSITA' EDILIZIA MASSIMA: mc. 18.000 oltre al mantenimento del volume espresso dalla "palazzina".

ALTEZZA MASSIMA: m. 12.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il piano attuativo deve prevedere, oltre alla sistemazione urbanistica del comparto, la progettazione e la realizzazione del tratto di strada tra il comparto e la ferrovia; il soggetto attuatore è tenuto a mettere a disposizione a titolo gratuito sia il tratto di strada che le relative fasce di rispetto sia stradale che ferroviario. Il soggetto attuatore è inoltre tenuto ad effettuare i necessari lavori di manutenzione della strada denominata Via S. di Santarosa per il tratto adiacente il comparto, sia per quanto riguarda la sede stradale sia per le infrastrutture tecnologiche, adeguando la carreggiata e dotando la strada di marciapiede. E' prevista altresì la realizzazione di pista ciclabile ai margini della nuova strada di penetrazione, posta tra il comparto e la ferrovia.

ZONA Pra 29

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area sita al margine del quartiere I Tigli sede di un impianto industriale da ricollocare.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo per l'edilizia residenziale e Concessione edilizia per le altre destinazioni.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, attività produttive, che non mettano a rischio la salute della popolazione e quelle previste ai sensi del D.Lgs 20ottobre 1998 n. 447 e successive modifiche ed integrazioni.

DENSITA' EDILIZIA: Quella esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 12.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento è ammesso solo previa dislocazione in altro luogo dell'attività industriale. L'edificio deve inserirsi armonicamente nell'ambito urbano contermini.

ZONA Pra 30

INDIVIDUAZIONE: Si tratta dell'area posta al centro del quartiere Girasole delimitata del perimetro della linea tratteggiata, nella quale sono compresi il comparto Cgir comprendente le zone Ps, Vpug e il comparto Pra 31 e la zona P.

COMPARTO CGIR:

INDIVIDUAZIONE: E' la parte non edificata inglobata all'area Pra 30

MODO DI INTERVENTO: piano attuativi o piani particolareggiati;

DESTINAZIONI D'USO:

- per la zona Cgir:

1. attività commerciali, mercati, supermercati con l'esclusione della grande distribuzione alimentare, centri per l'artigianato e il commercio con annessi laboratori; esposizioni merceologiche e di servizio, limitatamente al P.T..
2. centri per l'artigianato e il commercio con annessi laboratori; esposizioni merceologiche e di servizio; servizi e uffici: pubblici e privati, sedi di associazioni e centri di aggregazione; edifici scolastici; palestre, attrezzature sportive, spazi per

l'arte, l'ascolto, la letteratura, la cultura, la religione, la memoria anche di carattere polivalente; attrezzature e servizi socio-sanitari; alberghi, ostelli, case dello studente anche provviste di mense; pubblici esercizi; centri di ricerca e rappresentanza "service" di tecnologia avanzata per l'impresa e il cittadino; banche ed assicurazioni; attrezzature per lo spettacolo e la cultura.

3. residenza; autorimesse.

- per le aree Ps, Vpug si rimanda alle specifiche norme del PRG.

DENSITA' EDILIZIA: la volumetria massima è pari a mc 88.850, così ripartita: mc 54.350 per le destinazioni d'uso dei precedenti punti 1, 2 così suddivisa: mc 50.700 Terziario e commerciale, mc 3.650 volume commerciale; mc 33.000 per destinazioni del precedente punto 3; mc 1.500 da destinarsi esclusivamente ad attrezzature pubbliche di quartiere.

ALTEZZA MASSIMA: ml 21,00;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il piano attuativo o piano particolareggiato esteso alle aree non edificate e alle aree destinate a parcheggio (Ps), deve farsi carico della realizzazione di un intervento che si connota come creazione di centro del quartiere di elevata qualità sociale, urbanistica ed architettonica.

Il piano attuativo, pur potendo disporre l'impianto urbanistico nelle forme più opportune, deve creare una corretta integrazione fra le parti di quartiere contermini già realizzate e l'area centrale, comunque nel rispetto dei rapporti fra aree di parcheggio e attività insediate e insediabili.

I soggetti attuatori del piano (oltre al sistema del verde pubblico intorno al comparto) sono tenuti a realizzare la sistemazione di aree destinate a verde pubblico previste fuori dal perimetro di comparto.

L'attuazione delle aree Ps deve avvenire con il medesimo atto della Cgir.

COMPARTO Pra 31:

INDIVIDUAZIONE: E' la parte edificata inglobata all'area Pra 30.

MODI DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi privati con esclusione della grande distribuzione alimentare.

DENSITA' EDILIZIA: Quella esistente.

ALTEZZA MASSIMA: Quella esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso. Gli standard per le attività esistenti o quelli derivanti da cambio di destinazione d'uso sono assicurati dall'area Pra 30.

ZONA P: si rimanda alle specifiche norme del PRG.

ZONA Pra 33

INDIVIDUAZIONE: E' una zona a sud di San Mariano, lungo la strada provinciale delle Due Madonne, interessata da alcuni decenni da fenomeni di urbanizzazione impropria, quali annessi agricoli, piccole stalle e costruzioni precarie, queste ultime oggetto di condono edilizio. La previsione intende favorire il loro reinserimento nel contesto urbano eliminando una situazione di degrado. Il comparto è suddiviso con un tratteggio in due zone a) e b) per le quali si prevede una densità edilizia diversa in relazione al frazionamento della proprietà.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,50 per la zona a); mc/mq 0,30 per la zona b).

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari. La localizzazione degli standard deve avvenire nella parte centrale della zona. Il verde pubblico e privato deve contribuire alla rinaturalizzazione della zona.

ZONA Pra 34

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località San Mariano, già classificata in zona di completamento, nella quale insistono numerosi annessi agricoli.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 3.000, oltre gli esistenti.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le tipologie ammesse sono uni, bifamiliari o plurifamiliari a schiera. Gli interventi edilizi devono prevedere un armonico inserimento nel contesto urbano.

ZONA Pra 35

INDIVIDUAZIONE: E' l'area destinata a servizi privati in località Strozzacapponi caratterizzata da due sub comparti separati dal tracciato della strada vicinale: la parte nord riservata a servizi, la parte sud riservata a verde privato e spazi per standard.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi privati, con esclusione delle attività commerciali, nel sub comparto nord; verde privato nel sub comparto sud.

DENSITA' EDILIZIA: mc./mq. 2 da calcolare nel sub comparto nord e mc/mq 0,005 da calcolare nel sub comparto sud.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere il restauro conservativo della Cappella privata esistente. Particolare cura si deve prevedere nel sub comparto sud nella sistemazione degli standard; il verde deve contribuire alla rinaturalizzazione dell'area.

ZONA Pra 37

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area caratterizzata da grandi fabbricati utilizzati per attività zootecniche (allevamento avicolo).

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Attività artigianali.

DENSITA' EDILIZIA: Recupero dei volumi esistenti fino al rapporto di mc/mq 0,50.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La presente norma persegue il fine del trasferimento dell'allevamento esistente in una zona lontana dagli abitati.

Sugli elementi edilizi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il Piano Attuativo deve prevedere edifici aventi tipologie riconducibili all'edilizia rurale; le superfici libere devono essere convenientemente alberate sia che si tratti di spazi verdi che di parcheggi.

ZONA Pra 38

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un allevamento zootecnico dismesso, caratterizzato da grandi fabbricati per la maggior parte inutilizzabili per altri fini.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Attività artigianali, ricettive e sportive.

DENSITA' EDILIZIA: Recupero dei volumi esistenti fino al rapporto di mc./mq. 0,50.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere edifici aventi tipologie riconducibili all'edilizia rurale; le superfici libere devono essere convenientemente alberate sia che si tratti di spazi verdi che di parcheggi.

ZONA Pra 39

INDIVIDUAZIONE: E' una zona in Castelvieto, località Casella, costituita da una casa colonica e da un ex allevamento di suini, oggi dismesso.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo, da attuare anche per stralci.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, limitatamente al recupero dell'edificio esistente, e laboratori artigianali.

DENSITA' EDILIZIA: Recupero dei volumi esistenti fino al rapporto di mc/mq 0,50.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il recupero degli edifici esistenti o la costruzione di nuovi deve prevedere un inserimento armonico nel contesto circostante. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente alberati. Gli interventi devono prevedere l'allargamento della strada vicinale che separa in due la zona.

ZONA Pra 40

INDIVIDUAZIONE: E' una zona in Castelvioto, località Piè di Colle, costituita da alcune case coloniche poste lungo la strada provinciale e ai lati della ferrovia, con un notevole numero di annessi ormai inutilizzati ai fini agricoli, intervallata da un'area verde posta in posizione centrale.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Sono quelle delle zone a servizi privati (turistici, sportivi, culturali ecc.) compresa la residenza e le attività compatibili.

DENSITA' EDILIZIA: E' quella esistente.

ALTEZZA MASSIMA: quella esistente e m. 6,50 per gli edifici oggetto di recupero urbanistico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere il recupero degli edifici esistenti destinati alla residenza, mediante interventi da eseguirsi secondo le norme dettate per gli edifici di pregio in zona agricola. . Il recupero urbanistico degli annessi, con esclusione dei fienili, deve avvenire nella corte degli edifici principali. Eventuali attrezzature ricreative e sportive all'aperto devono essere realizzate nell'area verde centrale opportunamente alberata.

ZONA Pra 41

INDIVIDUAZIONE: E' l'area interessata dal prefabbricato in legno dell'ex scuola elementare di Solomeo.

MODO DI INTERVENTO: Concessione Edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Attività artigianali di quartiere o residenza.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1,5.

ALTEZZA MASSIMA: m. 7.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Armonico inserimento nell'abitato.

ZONA Pra 42

INDIVIDUAZIONE: E' un'area a ridosso del centro storico di Solomeo, composta da due zone: in quella individuata con la lettera "a" è presente una struttura ricettiva ed in quella individuata con la lettera "b" un casale da recuperare.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo per l'intera area, da attuarsi anche per stralci.

DESTINAZIONE D'USO: Ricettiva e ristorativa per la zona "a"; residenziale per la zona "b".

DENSITA' EDILIZIA: Incremento dello stato attuale di mc 300 per ognuna delle due zone.

ALTEZZA MASSIMA: Quella esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi edilizi relativi agli incrementi devono avere caratteristiche in armonia con l'esistente; sono vietati gli interventi in sopraelevazione.

ZONA Pra 43

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area a ridosso del centro storico di Mantignana, che ricomprende al suo interno un edificio oggetto in passato di un Piano Attuativo di Recupero per attività ricettiva.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Ricettiva e Ristorativa.

DENSITA' EDILIZIA: Incremento dello stato attuale di mc. 300.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento edilizio relativo all'incremento deve avere caratteristiche in armonia con l'esistente.

ZONA Pra 44

INDIVIDUAZIONE: E' un'area in Mantignana, adiacente alla strada comunale, nella quale è presente una palazzina adibita a residenza.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 1.500 oltre l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo deve prevedere una tipologia a villa da dislocare sul lato opposto rispetto all'edificio esistente, prevedendo lungo tutto il fronte stradale la realizzazione di un marciapiede e di un viale alberato.

ZONA Pra 45

INDIVIDUAZIONE: E' un'area in loc. Mantignana, nella quale esiste un manufatto edilizio non completato, adibito a residenza.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 1.700 compreso l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I parametri urbanistici ed edilizi devono rispettare quelli approvati con concessione edilizia n. 8055 del 14.03.1994.

ZONA Pra 46

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in località Palazzo Grande, a sud del centro storico di Corciano, limitrofa ad una dimora storica, che ricomprende un notevole numero di annessi agricoli ed un campetto per lo sport.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: turistico-ricettiva.

DENSITA' EDILIZIA: quella esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione e ricostruzione dell'esistente, le tipologie devono ricalcare quelle tipiche dell'architettura rurale umbra. L'eventuale ricollocazione dei volumi deve inserirsi armonicamente nell'ambiente. Gli eventuali spazi per attività sportive funzionali al complesso devono essere individuati nell'area distinta catastalmente con la particella n. 41.

ZONA Pra 47

INDIVIDUAZIONE: è una zona tra l'abitato di Migiana e la strada provinciale per Capocavallo.

MODO DI INTERVENTO: concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 1.000

ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento edilizio deve essere preceduto dal recupero ambientale dell'area attraverso la demolizione degli annessi. Il progetto deve prevedere una tipologia uni o bifamiliare da collocarsi nell'area perimetrata e con caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale umbra. L'intervento edilizio deve garantire un armonico inserimento ambientale.

ZONA Pra 48

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area pubblica posta nella sommità della collina di Monte Malbe, nella quale risulta presente un chiosco precario per la distribuzione degli alimenti, limitrofo a due conservoni per l'acqua potabile.

MODO D'INTERVENTO: concessione edilizia

DESTINAZIONE D'USO: pubblico esercizio (struttura al servizio dell'area verde circostante)

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800

ALTEZZA MASSIMA: m 5,50 a valle

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento edilizio deve prevedere la realizzazione della struttura di servizio al parco e la successiva rimozione del manufatto esistente. La tipologia edilizia del nuovo edificio deve essere riconducibile alle caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale umbra. In particolare i prospetti devono essere realizzati in pietra locale, la copertura deve essere realizzata in cotto naturale (tegola coppo) e gli infissi in legno naturale. Le pavimentazioni ed i percorsi pedonali devono essere realizzati in pietra del luogo o in masselli in calcestruzzo di colore chiaro. Le attrezzature per la sosta, lo svago, non devono consistere in interventi di natura costruttiva, ma limitarsi ad opere di manutenzione del suolo. La messa in opera di arredi (panchine, tavoli, dondoli, scivoli, altalene ecc.) deve avere la funzione di agevolare la sosta e la ricreazione nel rispetto dell'ambiente circostante. Le specie vegetali eventualmente da inserire (alberi ed arbusti) devono essere del tipo ricorrente nella zona.

ZONA Pra 49

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area interessata in passato da una piccola cava lungo la strada comunale che collega la zona di Taverne con la località di Castelviato.

MODO D'INTERVENTO: Piano Attuativo

DESTINAZIONE D'USO: residenziale

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo deve incentrarsi sul recupero ambientale delle scarpate, provvedendo ad una rinaturalizzazione, sia morfologica che vegetale, delle

stesse in armonia con il contesto; la tipologia edilizia deve essere di tipo uni o bifamiliare, da collocare sul sedime attuale della cava, nella parte pianeggiante.

ZONA Pra 50

INDIVIDUAZIONE: è un'area in Ellera nella quale è presente un immobile adiacente alla rotatoria che svincola il traffico proveniente da Magione per Corciano capoluogo, Ellera e Perugia;

MODO DI INTERVENTO: concessione edilizia;

DESTINAZIONI D'USO: tutte quelle previste nelle zone CAI per i primi due livelli e destinazione a servizi privati esclusivamente per gli ultimi due livelli;

ALTEZZA MASSIMA: quella esistente;

DENSITA' EDILIZIA: quella esistente;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il progetto deve contenere previsioni relative alla sistemazione urbanistica complessiva.

ZONA Pra 51

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un'area in Ellera nella quale è presente un immobile lungo Via Gramsci (strada regionale , ex S.S. 75 bis del Trasimeno).

MODO DI INTERVENTO: concessione edilizia

DESTINAZIONE D'USO: tutte quelle previste nelle zone CAI

ALTEZZA MASSIMA: quella esistente

DENSITA' EDILIZIA: mq/mq 0,70

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli interventi edilizi devono avere caratteristiche coerenti rispetto all'esistente.

ZONA Pra 52

INDIVIDUAZIONE: è un'area in loc. Montefrondoso, interessata da campi da tennis oggi in disuso.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 4.000

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo potrà prevedere tipologie uni bifamiliari o plurifamiliari. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in armonia con l'ambiente circostante e collocati nella zona Pra che contiene i campetti da tennis oggi in disuso. Gli standard urbanistici potranno essere collocati anche nella limitrofa zona Vpr in spazi liberi e devono tenere conto degli elementi vegetali caratteristici esistenti.

ZONA Pra 53

Sostituito con C50

ZONA Pra 54

INDIVIDUAZIONE: si tratta di un comparto a monte dell'abitato di Chiugiana, posto a confine tra il Comune di Corciano e quello di Perugia, in parte edificabile ed in parte con destinazione Vpu - Aree a verde pubblico attrezzate per il gioco e lo sport, adiacente la strada che da Chiugiana porta al locale cimitero.

MODI DI INTERVENTO: Piano Attuativo particolareggiato unitario.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc 10.800 da dividere in 18 lotti;

ALTEZZA MASSIMA: m. 6.00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo attraverso un attento studio morfologico, deve prevedere tipologie uni o bifamiliari. La volumetria massima viene così distribuita: mc. 600 alla particella catastale n. 140; mc. 600 alla part. n. 141; mc. 600 alla part. n. 283; mc. 600 alla part. n. 586; mc. 600 alla part. n. 1354; mc. 600 alla part. n. 1358; mc. 600 alla part. n. 1380; mc. 600 alla part. n. 1352; mc. 600 alle partt. nn. 1355 e 1309; mc. 600 alla part. n. 1356; mc. 600 + 600 alle partt. nn. 1313, 1314, 1375, 1377, 1382; mc. 600 + 600 alle partt. nn. 1304, 1317, 1318, 1322, 1324, 1372, 1376, 1378; mc. 600 + 600 alle partt. nn. 139, 142, 289; mc. 600 + 600 alle partt. nn. 1301, 1357, 1371 e 1381. Tale area è soggetta per il 70% ad un Piano Attuativo a scopo residenziale mentre il restante 30% è destinato a verde pubblico. Fermi restando i rapporti tra aree edificabili e aree a verde pubblico, il Piano Attuativo può disporre le strutture edilizie e le opere di urbanizzazione nelle forme compositive più opportune al fine di inserire in maniera armonica l'intervento nel paesaggio, con i soli limiti che l'area destinata a verde pubblico venga individuata nella parte bassa e meno acclive del comparto e che le aree a monte della strada che da Chiugiana sale al Cimitero devono avere destinazione a verde privato per motivi ambientali, salvaguardando la morfologia del terreno e le alberature esistenti e dovendo provvedere alla relativa manutenzione. Non è consentita l'attuazione per stralci.

ZONA Pra 55

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area a nord-ovest di Corciano, limitrofa all'abitato, già interessata da elementi edilizi.

MODALITA' DI INTERVENTO: Concessione edilizia

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: è ammesso un volume massimo di mc. 800 oltre l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6.50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un progetto di sistemazione urbanistica che, in particolare, deve farsi carico di migliorare la viabilità. L'intervento deve prevedere la realizzazione di due edifici, che si inseriscano armonicamente nell'ambiente, per un totale massimo di 800 mc. : mc. 400 relativamente alla part. n. 398, e mc. 400 relativamente alla part. 460.

ZONA Pra 56

INDIVIDUAZIONE: E' una modesta area a monte del centro storico di Chiugiana.

MODO DI INTERVENTO: concessione edilizia previo progetto di sistemazione urbanistica.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0.50.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6.50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la sistemazione urbanistica deve prevedere un unico manufatto edilizio armonicamente inserito nel contesto urbano, di tipologia uni o bifamiliare. Inoltre il progetto deve tenere conto di un tratto di viabilità pubblica di collegamento interno al lotto, a monte dell'abitato di Chiugiana; il sedime di tale tratto di strada deve essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

ZONA Pra 57

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un consistente nucleo rurale in prossimità dell'abitato di Ellera.

MODO DI INTERVENTO: Piano Attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Turistico - ricettiva.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 12.000, compreso l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: quella esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: l'intervento deve salvaguardare gli elementi edilizi ed architettonici esistenti attraverso il loro recupero; i nuovi volumi devono possedere caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale umbra. Particolare attenzione deve essere rivolta alla salvaguardia delle specie vegetali presenti anche attraverso nuove integrazioni. I nuovi interventi edilizi e la realizzazione degli standard devono garantire un armonico inserimento ambientale.

ZONA Pra 58

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area comprensiva di un edificio, nel quale viene attualmente svolta un'attività ricettiva, sita in prossimità dello svincolo che immette nel raccordo autostradale Perugia – Bettolle.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia, previo progetto di sistemazione urbanistica.

DESTINAZIONE D'USO: Ristorativo – ricettiva.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 3.000, compreso l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: quella esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La sistemazione urbanistica deve prevedere il recupero dell'edificio esistente; i nuovi interventi edilizi e la realizzazione degli standard devono garantire un armonico inserimento ambientale.

ZONA Pra 59

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area che ricomprende un edificio rurale limitrofo al quartiere il Rigo.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia, previo progetto di sistemazione urbanistica.

DESTINAZIONE D'USO: quella compresa nelle zone Fpr destinate a servizi privati.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 3.000, compreso l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: quella esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La sistemazione urbanistica deve prevedere il recupero dell'edificio esistente; i nuovi interventi edilizi e la realizzazione degli standard devono garantire un armonico inserimento ambientale.

ZONA Pra 60

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area al limite dell'abitato di Cupe di Capocavallo, adiacente ad una recente urbanizzazione con edifici realizzati negli anni '60.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia previo progetto di sistemazione urbanistica.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 1600.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La sistemazione urbanistica deve prevedere tipologie uni e bifamiliari da localizzare in prossimità degli edifici residenziali esistenti, e deve altresì prevedere la riambientazione dell'area. La volumetria viene così distribuita: mc. 800 alle particelle catastali nn. 190 e 497 su una superficie di lotto di mq 1000 e mc. 800 alla part. n. 189 su una superficie del lotto di mq. 1000.

ZONA Pra 61

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area adiacente un borgo rurale denominato podere Ciuffetti in loc. Capocavallo.

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 3.000 oltre l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 4,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il piano attuativo dovrà prevedere una tipologia tipica dell'edilizia rurale che si inserisca armonicamente nell'ambiente. L'intervento dovrà essere realizzato su un lotto di circa 1.500 mq.

ZONA Pra 62

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area limitrofa al borgo storico di Migiana, di particolare pregio ma carente di infrastrutture.

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800+800.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo deve prevedere tipologie uni e/o bifamiliari da realizzare il più distante possibile dalle mura e dal castello. La volumetria è così distribuita: mc. 800 alla particella catastale n. 309 e mc. 800 alle partt. nn. 44 e 184. Lo standard urbanistico destinato a parcheggio pubblico deve essere pari a mq. 300; il verde, oltre a rispettare le quantità prescritte per legge, deve essere adeguato allo scopo di creare una consistente aiuola a protezione delle mura esistenti; la fruibilità di tali aree pubbliche deve essere garantita dagli attuali accessi, eventualmente da adeguare mediante limitatissime aperture nelle mura. Inoltre è posta a carico dei soggetti attuatori del piano la realizzazione di un modesto tratto di strada pubblica esterno alle mura che permetta la circonvallazione del nucleo storico.

Tutti gli interventi devono comunque garantire la massima salvaguardia degli elementi esistenti, edilizi ed arborei, ed inserirsi armonicamente nell'ambiente.

ZONA Pra 63

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area nella quale è ricompreso un casolare a sud-est della collina di Montefrondoso in cui si svolge un'attività ricettiva extralberghiera.

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Ricettiva.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 400 oltre l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 3,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il piano attuativo può prevedere uno o più elementi; gli interventi devono essere realizzati in prossimità dell'edificio principale, devono avere le caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale ed inserirsi armonicamente nell'ambiente.

ZONA Pra 64

INDIVIDUAZIONE: È una zona sita in S. Mariano ricompresa tra Via Gagarin e il fosso del Bulagaio.

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale zona a); produttiva zona b).

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 0,50 per la zona a) residenziale e mq/mq 0,50 tra superficie coperta degli edifici e superficie fondiaria per la zona b) produttiva.

ALTEZZA MASSIMA: m. 9,00 residenza, m. 10,00 produttiva.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il piano attuativo, da non attuarsi per stralci, deve prevedere nella zona a) interventi residenziali ai sensi degli artt. 31, 32, 33 e 34 delle N.T.A.; nella zona b) interventi produttivi ai sensi degli artt. 45 e 47 delle N.T.A.. I proponenti del piano attuativo devono farsi carico della realizzazione di un collegamento stradale tra Via Gagarin e Via Sputnik, inoltre lungo il fosso denominato Il Rigo deve essere individuata una fascia di rispetto, verde privato, di m. 10,00 opportunamente alberata ma tale da permettere la manutenzione della sponda.

ZONA Pra 65

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in loc. Strozzacapponi adiacente il vecchio tracciato ferroviario.

MODO DI INTERVENTO: Concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 800.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il progetto deve prevedere la realizzazione di un edificio uni o bifamiliare da localizzare nel lotto fronte strada delimitato con tratteggio. Il titolare dell'intervento deve cedere all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito una fascia di terreno, allo scopo di realizzare un tratto di pista ciclabile tra l'ex tracciato ferroviario ed un nuovo comparto residenziale.

ZONA Pra 66

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area in loc. Castelvieto adiacente la strada provinciale carente, di opere infrastrutturali.

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: quella espressa dalla zona "b" pari a mc/mq 0,8 escluso l'esistente.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo dovrà prevedere tipologie uni e/o bifamiliari inserite armonicamente nell'ambiente e la realizzazione di tutte quelle infrastrutture pertinenti il comparto, in particolare il tratto di strada che lo unisce alla strada provinciale.

ZONA Pra 67

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area sita in Ellera adiacente gli impianti sportivi individuata con simbologia Vpu*

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo in variante al PRG.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 2.400 su una superficie di mq. 4.500 da frazionare in tre lotti di uguale dimensione ed uguale volume.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,50.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il piano attuativo deve prevedere tipologie uni e/o bifamiliari su tre lotti da individuare nei contermini comparti Vpu o Fpu in modo da non compromettere aree destinate ad attrezzature sportive, al godimento del verde e alla viabilità. L'attivazione del comparto avrà luogo al momento della cessione mediante permuta senza conguaglio delle aree di cui alle particelle nn. 877, 880, 878, 1093, 879 e 1094 interne al comparto Vpu*.

ZONA Pra 68

INDIVIDUAZIONE: è una zona sita in loc. Cipresso adiacente la strada che da Ellera sale a Corciano nella quale risultano presenti annessi agricoli ed orti

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale.

DENSITA' EDILIZIA: mc. 3.600; mc. 600 per ciascuno dei sei lotti previsti, con superficie pari a circa mq. 1.500.

ALTEZZA MASSIMA: m. 6,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano Attuativo deve prevedere tipologie uni e bifamiliari; la volumetria da realizzare nella zona indicata con la lettera "a" viene così distribuita: mc. 600 alla particella catastale n. 167; mc. 600 alla part. n. 176; mc. 600 alla part. n. 173; mc. 600 alle partt. nn. 92 e 97; mc. 600 alla part. n. 218; mc. 600 alla part. n. 197. Gli interventi edilizi devono prevedere un armonico inserimento nel contesto. Le restanti aree ricomprese nel comparto e individuate con la lettera "b" devono avere destinazione a verde privato.

ZONA Pra 69

INDIVIDUAZIONE: Si tratta di un'area sita al centro dell'abitato di Castelvioto nella quale oltre che individuare attività commerciali di quartiere viene individuata una quota di edilizia residenziale.

MODO DI INTERVENTO: Piano attuativo.

DESTINAZIONE D'USO: residenziale, commerciale fino al 50%.

DENSITA' EDILIZIA: mc/mq 1,00.

ALTEZZA MASSIMA: m. 11,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: il Piano attuativo deve prevedere tipologie residenziali plurifamiliari ed esercizi commerciali di quartiere. I nuovi volumi e le relative sistemazioni esterne devono garantire un armonico inserimento ambientale.

TITOLO XI - ZONA PPE1: AREA DI PARTICOLARE COLLOCAZIONE

Articolo 66 – Caratteri generali

E' una zona sita in località Ellera, tra il raccordo autostradale e l'attuale tracciato ferroviario, la quale per la sua collocazione centrale nel territorio comunale e baricentrica rispetto alle grandi infrastrutture viarie e ai centri abitati di Chiugiana-Ellera e San Mariano, nonché per l'ampiezza delle aree e delle funzioni previste, necessita di un'apposita normativa complessiva.

Articolo 67 – Interventi ammessi e modo di intervento

L'attuazione di detta area dovrà essere preceduta da un progetto di sistemazione urbanistica che, pur potendo disporre le strutture nelle forme compositive più opportune, deve mantenere i rapporti di superficie tra le aree variamente destinate, dovrà affrontare : il recupero della zona A, la sistemazione degli spazi pubblici, il riordino complessivo della viabilità, nonché l'individuazione di una nuova stazione metropolitana leggera di superficie lungo il tracciato ferroviario, corredando tale stazione di spazi destinati a servizi pubblici.

La norma predetta non riguarda la zona "A", che deve essere oggetto di recupero da effettuarsi contestualmente all'intervento di maggior peso urbanistico compreso nel Piano Attuativo.

Le fasce Zs (zone di rispetto stradale), comprese nel comparto, devono essere destinate a piazze, verde e viabilità pedonale. Il tratto di viabilità compreso nel comparto ha la stessa libertà compositiva prevista per aree ed edifici e la sua modifica funzionale non costituirà variante al PRG

Strumento urbanistico: *Piani attuativi di iniziativa privata o mista, previo progetto di sistemazione urbanistica.*

Articolo 68 – Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona PPE1 sono quelle previste nelle specifiche norme delle singole zone interne che la compongono; anche i parametri urbanistici da applicare sono gli stessi previsti nelle specifiche norme delle singole zone interne, così come classificate dal PRG.

TITOLO XII - ZONE Z: AMBITI DI RISPETTO A CARATTERE LOCALE

Articolo 69 – Zc: fasce di rispetto cimiteriale

In esse è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di ampliamenti funzionali delle strutture cimiteriali; valgono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie emanato con R.D. 27/07/1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme del D.P.R. 10/09/1990 n.285.

In tale fascia, oltre agli usi agricoli, è consentita la realizzazione di parcheggi e la installazione di chioschi a titolo precario per la vendita dei fiori.

Articolo 70 – Zf: fasce di rispetto ferroviario

La zona ferroviaria è destinata agli impianti ferroviari ed ai relativi servizi con l'esclusione di qualsiasi diversa destinazione.

In adiacenza alla zona ferroviaria devono essere rispettate le norme di cui al D.M. 11/07/1980 n. 753, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 65 della L.R. 27/2000. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97 e ubicati nella fascia di rispetto possono essere oggetto degli interventi previsti dai commi 7 e 9 dell'art. 8 della L.R. 53/74; sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti, purché a distanza maggiore o fuori dalle fasce di rispetto.

Articolo 71 – Zs: fasce di rispetto stradale

Esse sono individuate ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento d'attuazione. In esse è vietata qualsiasi costruzione nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 65 della L.R. 27/2000. Gli edifici esistenti alla data del 12.11.1997 (entrata in vigore della L.R. 31/97) e ubicati nella fascia di rispetto possono essere attuati gli interventi previsti dai commi 7 e 9 dell'articolo 8 della L.R. 53/74 come modificato dall'art 34 della L.R. 31/97; sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti, purché a distanza maggiore o fuori dalle fasce di rispetto, anche in deroga alla zonizzazione del PRG. E' facoltà dell'autorità comunale, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in dette fasce la costruzione a titolo precario per l'uso nel tempo di stazioni di servizio anche corredate di attrezzature accessorie connesse alla viabilità quali officina, lavaggio, bar, autoshop e similari, con relativi parcheggi.

Nelle fasce di rispetto stradale, oltre alla coltivazione dei terreni, sono ammesse isole ecologiche (raccolta e selezione dei rifiuti), piazzali di sosta e di esposizione di auto, attività vivaistiche, serre ed eventuali costruzioni, sempre a titolo precario, prettamente necessarie all'espletamento delle attività presenti in tali aree.

La piantumazione di dette fasce deve essere autorizzata dall'autorità comunale e dall'Ente/Azienda cui compete la gestione delle strade.

Ai fini del conteggio delle cubature esse esprimono una densità fondiaria uguale a quella agricola in cui insistono.

Nel caso che dette fasce siano adiacenti ad altre zone, nel computo delle volumetrie e delle superfici coperte può essere aggiunta alla superficie dei lotti quella della fascia di rispetto relativa per una profondità non superiore a m. 10.

Nel caso di piani attuativi, le fasce di rispetto non possono rientrare nel conteggio delle

superfici da destinare a verde pubblico o a parcheggi previsti dagli standard urbanistici; è però ammessa la sistemazione di dette aree da destinare a parcheggi e verde aggiuntivi rispetto a quelle previste dagli standard urbanistici.

E' inoltre facoltà dell'Autorità Comunale, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in zona di rispetto stradale, solo ed esclusivamente agli Enti proprietari di strade, costruzioni di modeste dimensioni da adibire a centro di raccolta di mezzi e personale addetto alla manutenzione ordinaria delle strade.

L'utilizzo di tali aree per gli scopi di cui sopra deve prevedere il progetto di sistemazione del verde con l'inserimento di alberature, almeno il 70% della superficie dovrà essere con caratteristiche permeabili.

Articolo 72 – Za: fasce di rispetto dei corpi d'acqua

In tali fasce, indicate sia nella cartografia del PRG parte Strutturale che nella parte Operativa, che costituiscono corridoi ecologici a scala locale è vietata ogni forma di edificazione.

Sono ammessi gli interventi:

- diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, purché consentiti dalla vigente normativa statale e regionale;
- necessari per la difesa da calamità naturali;
- diretti alla realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri che non interferiscano con la statica degli argini e delle sponde;
- di piantumazione di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone per il ripristino della vegetazione ripariale.

Inoltre in corrispondenza di tutti i corsi d'acqua vigono i divieti e le prescrizioni di cui al Regio Decreto 25/07/1904 n. 523 e successive modifiche ed integrazioni.

Sul patrimonio edilizio esistente, e salvo diversi e più restrittivi vincoli normativi, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 e della L.R. 31/97, purché volti alla qualificazione insediativa e paesaggistica delle aree interessate.

E' vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica, qualora necessarie, devono essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico.

Le aree poste lungo le sponde dei torrenti Caina e Oscano, acque pubbliche di rilevanza territoriale, sono regolamentate nelle NTA parte strutturale dall'art. 25 relativo agli ambiti fluviali.

Articolo 73 – Zp: fasce di rispetto dei pozzi

Si tratta delle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti utilizzate per l'attingimento delle acque destinate al consumo umano; sono determinate in applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi e destinazioni:

- realizzazione di fognature disperdenti;
- apertura di pozzi;
- scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti.

TITOLO XIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 74 – Varianti

Ogni variante apportata al PRG o alle presenti norme deve essere approvata secondo la procedura stabilita per l'approvazione del PRG dalla legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché dalla normativa regionale in materia.

Articolo 75 – Deroghe

L'Autorità Comunale ha facoltà di concedere deroghe alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali e quando particolari situazioni di interesse generale rendano le norme stesse inapplicabili o controproducenti ai fini dell'attuazione del PRG, come prevede la legge 6/8/1967 n. 765.

La facoltà di cui sopra può comunque essere esercitata limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Per gli edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico la concessione delle deroghe (limitatamente a maggiori altezze o a minori distacchi all'interno della stessa volumetria) deve essere deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale e sarà subordinata al nullaosta della Provincia (art. 38 L.R. 31/97).

Articolo 76 – Misure di salvaguardia

Dalla data della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale viene adottata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, fino all'approvazione di essa, e a norma dell'art. 10 della legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150, l'Autorità Comunale applicherà le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni.

Articolo 77 – Recepimento strumenti urbanistici adottati

Il presente Piano Regolatore Generale recepisce i piani attuativi adottati in data anteriore a quella della sua adozione fino alla scadenza delle relative convenzioni, ad eccezione di quelli per i quali prevede specifiche modifiche.

Sono recepite le perimetrazioni dei comparti, così come indicate nei singoli piani attuativi adottati, anche se non coincidenti con l'individuazione cartografica del presente Piano.

Articolo 78 – Identificazione cartografica degli immobili

La posizione dei fabbricati riportata nel Piano, essendo desunta dalle carte catastali, dalla carta tecnica regionale e da rilievi a vista, non è da ritenersi probatoria.

Articolo 79 – Agevolazioni sul risparmio energetico e di acqua potabile

In deroga alle disposizioni di cui ai precedenti articoli, si applica a tutti gli interventi la L.R. 20/12/2000, n.38 “Agevolazioni nel calcolo dei parametri urbanistici per il miglioramento del comfort ambientale e del risparmio energetico negli edifici”.

Inoltre la realizzazione di contenitori per la raccolta delle acque meteoriche, purché ben inseriti nell’ambiente, costituirà volume tecnico non avendo perciò alcuna influenza sulla capacità edificatoria di lotti o comparti.

LEGENDA

Aree di particolare interesse agricolo	E1
Aree agricole	E2
Aree boscate	E3
Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale	Eina
Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale a carattere locale	Einl
Aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri	Ecv
Aree con edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati	Ecr
Zona di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e archeologico	A
Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate (Tipo a) e b))	B
Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate (Tipo c))	Bh
Zone residenziali totalmente edificate aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, D.I. 02.04.1968, n.1444 (Ex zone C)	Bc
Aree di completamento in ambito collinare	Bs
Zone per nuovi insediamenti residenziali	C/n
Zone residenziali per l'edilizia economica popolare	PEEP
Zone produttive di beni e servizi – Aree di completamento e integrazione	D1
Zone produttive di beni e servizi – Aree di nuova previsione	D2
Aree per l'escavazione e la selezione degli inerti	D3
Zone per il commercio, l'artigianato e la piccola industria – Aree di completamento e integrazione	CAI1
Zone per il commercio, l'artigianato e la piccola industria – Aree di nuova previsione	CAI2
Aree per attrezzature e servizi pubblici	Fpu
Aree per attrezzature e servizi privati	Fpr
Aree di contenuta dimensione per attrezzature e servizi privati	Spr
Area destinata alla multisala cinematografica	Fprsa, Vpu, P
Aree destinate alle attività ricreative, sportive e al godimento del verde	Vrv
Aree a verde pubblico per attrezzature e servizi pubblici	VpuG
Aree per la ricettività all'aria aperta (campeggi)	Frc
Aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport	Vpu
Aree di rispetto dei nuclei storici	Vra
Aree verdi private	Vpr
Aree di riqualificazione ambientale	Vpr.asa
Aree agricole urbane	Vau
Aree destinate a parcheggi	P
Aree destinate all'integrazione degli standard urbanistici	Ps
Aree di recupero edilizio e ambientale	Pra/n
Area di particolare collocazione	PPE1
Fasce di rispetto della viabilità storica	Zst
Fasce di rispetto cimiteriale	Zc
Fasce di rispetto ferroviario	Zf
Fasce di rispetto stradale	Zs
Fasce di rispetto dei corpi d'acqua	Za
Aree di rispetto dei pozzi	Zp
Aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti	.sa

Allegato A - ABACHI DELLE SPECIE VEGETALI

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO VALLIVO																				
NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE	ALBERI	ARBUSTI	CADUCIFOGGLIE	SEMPREVERDI	SPAZIO	ALTEZZA				CRESCITA			FIORITURA			USO		PATOLOGIE	NOTE
							< 8 metri	8-15 metri	15-30 metri	>30 metri	LENTA	MEDIA	VELOCE	PRIMAVERA	ESTATE	AUTUNNO	INVERNO	CONSIGLIATO		
Acer campestre	Acero campestre, Testucchio	X	X	X		6	X				X							X	X	Terreni calcari, superficiali, xerofilo, termofilo
Alnus cordata	Ontano napoletano	X		X		8	X				X	X							X	Mesofilo, ogni suolo, anche argillosi, pesanti, non con ristagni
Alnus glutinosa	Ontano nero	X	X	X		6	X	X			X	X								Eliofilo, mediamente termofilo, qualsiasi suolo purché umido
Carpinus betulus	Carpino bianco	X	X	X		8	X			X	X	X							X	Predilige suoli silicei, profondi, sciolti, soffre raggi solari e calore
Celtis Australis	Bagolaro, Spaccasassi	X		X		12		X			X	X							X	Suoli di varia natura; resiste alla siccità, sensibile ai ritorni di gelo
Comus Mas	Corniolo		X	X			X					X	X				X	X		Esposizioni in ombra-mezz'ombra, terreni calcarei
Comus sanguinea	Sanguinella		X	X			X					X	X					X		Teme i forti geli, preferisce terreni profondi e fertili
Corylus avellana	Nocciolo	X	X	X		4	X			X							X	X		Si adatta a suoli vari tranne quelli argillosi e compatti
Crataegus monogyna	Biancospino	X	X	X		6	X				X	X						X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento
Crataegus oxyacantha	Biancospino	X	X	X		6	X				X	X						X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento
Evonimus europaeus	Berretta di prete, Evonimo		X	X			X				X	X						X	X	Terreni sciolti, calcarei
Frangula alnus	Frangola		X	X			X				X	X								Suoli torbosi, freschi
Fraxinus excelsior	Frassino	X		X		12			X		X							X		Terreni freschi e profondi, calcarei, eliofilo, teme i geli tardivi
Hibiscus syriacus	Ibisco	X	X	X			X				X		X						X	Suoli permeabili, pieno sole
Juglans regia	Noce	X		X		8		X			X								X	Terreni profondi, freschi, sciolti
Laurus nobilis	Alloro	X	X		X	5	X				X	X						X		Suoli fertili, profondi, freschi, esige calore e umidità
Ligustrum vulgare	Ligustro		X	X			X				X		X					X		Indifferente al substrato
Morus alba	Gelso bianco	X		X		6	X				X							X		Terreni freschi, profondi, permeabili, non argillosi e umidi
Morus nigra	Gelso nero	X		X		6	X				X							X		Come sopra, tollera l'inquinamento
Philadelphus coronarius	Fior d'angelo		X	X			X				X	X						X	X	Terreni asciutti
Pinus pinea	Pino domestico	X			X	10		X			X							X		Terreni sciolti, freschi, profondi; eliofila, resiste al gelo
Platanus orientalis	Platano d'oriente	X		X		16		X			X								X	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
Platanus hybrida	Platano ibrido	X		X		16		X	X		X								X	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
Populus alba	Pioppo bianco	X		X		12		X			X							X	X	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
Populus nigra	Pioppo nero	X		X		10		X			X							X	X	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
Populus nigra "italica"	Pioppo cipressino	X		X		6		X	X		X							X	X	Chioma piramidale
Populus tremula	Pioppo tremolo	X		X		12		X			X							X		Terreni freschi e fertili, si adatta meglio degli altri pioppi all'ombra
Prunus spinosa	Prugnolo		X	X		3	X			X		X						X		Terreni calcarei
Quercus petraea	Rovere	X		X		15		X			X							X	X	Piena luce, Terreni fertili, freschi ben drenati
Quercus pubescens	Roverella	X		X		12		X			X							X	X	Suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO COLLINARE

NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE	ALBERI	ARBUSTI	CADUCIFOGGLIE	SEMPREVERDI	SPAZIO	ALTEZZA			CRESCITA			FIORITURA			USO		PATOLOGIE	NOTE		
							< 8 metri	8-15 metri	15-30 metri	>30 metri	LENTA	MEDIA	VELOCE	PRIMAVERA	ESTATE	AUTUNNO	INVERNO			CONSIGLIATO	LIMITATO
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre, Testucchio	X	X	X		6	X			X						X	X	Terreni calcarei, superficiali, xerofilo, termofilo			
<i>Acer monspessulanum</i>	Acero minore	X		X		6	X			X		X					X	Terreni calcarei, esposizioni riparate e soleggiate			
<i>Acer opalus</i>	Loppo	X		X		6		X		X	X					X		Si adatta a terreni poveri e superficiali e alla siccità			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte	X		X		12		X			X	X				X		Clima fresco, terreni fertili, non compatti			
<i>Arbutus unedo</i>	Corbezzolo	X	X	X	X	4	X			X				X	X	X		Posizioni riparate; sopporta terreni calcarei, aridi			
<i>Barberis vulgaris</i>	Crespino		X	X			X			X		X				X		Esposizioni soleggiate, sopporta potature			
<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso		X	X		X				X		X				X		Terreni fertili e freschi, calcarei, resiste a gelo e siccità			
<i>Castanea sativa</i>	Castagno	X		X		12		X		X							X	Mesofilo, esige terreni sciolti, leggeri, freschi			
<i>Celtis Australis</i>	Bagolaro, Spaccasassi	X		X		12		X		X	X						X	Suoli di varia natura; resiste alla siccità, sensibile ai ritorni di gelo			
<i>Cercis siliquastrum</i>	Albero di Giuda	X	X	X		6	X			X		X				X		Resiste all'inquinamento; piena luce, suoli asciutti			
<i>Comus Mas</i>	Corniolo		X	X			X				X	X			X	X		Esposizioni in ombra-mezz'ombra, terreni calcarei			
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo	X	X	X		4	X			X					X	X		Si adatta a suoli vari tranne quelli argillosi e compatti			
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino	X	X	X		6	X			X	X					X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento			
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Biancospino	X	X	X		6	X			X	X					X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento			
<i>Cupressus sempervirens</i>	Cipresso	X			X	5		X		X						X	X	Adatto a terreni poveri e asciutti			
<i>Cytisus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai		X	X			X			X	X						X	Suolo anche poco profondo ma acido, teme il gelo			
<i>Evonymus europaeus</i>	Berretta di prete, Evonimo		X	X			X			X	X					X	X	Terreni sciolti, calcarei			
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino	X		X		12			X		X					X		Terreni freschi e profondi, calcifili, ricchi			
<i>Fraxinus omus</i>	Orniello	X	X	X		8	X			X	X					X		Frugale, si adatta a siccità estiva, terreni poveri, asciutti			
<i>Hippophae ramnoides</i>	Olivello spinoso		X	X			X			X		X					X	Rusticissimo			
<i>Ilex aquifolium</i>	Agrifoglio		X	X		X				X		X					X	Suoli sciolti, no calcarei, teme siccità e gelo, resiste all'inquinamento			
<i>Juglans regia</i>	Noce	X		X		8		X		X						X		Terreni profondi, freschi, sciolti			
<i>Juniperus communis</i>	Ginepro		X	X		X				X							X	Adatto a tutti i terreni			
<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo	X	X	X		6	X			X	X					X		Posizioni soleggiate, terreni sciolti			
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro	X	X	X		5	X				X	X				X		Suoli fertili, profondi, freschi, esige calore e umidità			
<i>Lavandula spica</i>	Lavanda, spigo		X	X		X				X		X	X			X		Posizioni soleggiate, tutti i terreni			
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Ligustro	X	X	X		X					X	X	X			X		Resiste all'inquinamento e alle basse temperature			
<i>Myrtus communis</i>	Mirto		X	X		X				X		X				X		Si adatta ad ogni terreno ed esposizione, teme il gelo			
<i>Nerium oleander</i>	Oleandro		X	X		X				X		X				X	X	Sensibile ai geli forti, terreni vari, piena luce			

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO BOSCHIVO

TIPO DI BOSCO	NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE	ALBERI	ARBUSTI	CADUCIFOGGLIE	SEMPREVERDI	ALTEZZA			CRESCITA			FIORITURA			USO		NOTE	
							< 8 metri	8-15 metri	15-30 metri	LENTA	MEDIA	VELOCE	PRIMAVERA	ESTATE	AUTUNNO	INVERNO	DIFFUSO		LIMITATO
BOSCHI PURI DI LECCIO	Arbutus unedo	Corbezzolo		X		X	X			X				X	X		X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentemente acidi	
	Buxus sempervirens	Bosso		X		X	X			X		X					X	Terreni fertili e freschi, calcarei, resiste a gelo e siccità	
	Fraxinus omus	Orniello	X	X	X			X			X	X					X	Frugale, resiste siccità, suoli poveri, superficiali, asciutti	
	Phillyrea latifolia	Fillirea		X		X	X			X	X	X					X	Teme i geli intensi, resiste alla siccità e alla salsedine	
	Pinus halepensis	Pino d'Aleppo	X			X			X	X	X						X	Suoli calcarei, asciutti, poco profondi, poveri di humus	
	Quercus ilex	Leccio	X			X			X	X	X					X	X	Stazioni riparate, suoli calcarei, sottili	
	Quercus pubescens	Roverella	X		X			X	X								X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti	
	Rhamnus alaternus	Alaterno		X		X	X				X	X			X		X	Si adatta a suoli poveri e calcarei, teme i forti geli	
Viburnum tinus	Viburno; Lentaggine		X		X	X			X		X			X		X	Tutti i terreni ed esposizione, teme i forti geli		
BOSCHI PURI DI CERRO	Carpinus betulus	Carpino bianco	X	X	X			X	X	X	X						X	Predilige suoli silicei, profondi, sciolti, soffre raggi solari e calore	
	Ostrya carpinifolia	Carpino nero, carpinella	X		X			X		X							X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici	
	Quercus cerris	Cerro	X		X			X	X							X	X	Clima medit.-montano, suoli acidi, profondi, ricchi di humus	
	Quercus pubescens	Roverella	X		X			X	X	X							X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti	
BOSCHI PURI DI FAGGIO	Acer pseudoplatanus	Acero di monte	X		X			X		X	X						X	Clima fresco, terreni fertili, non compatti; moderatam. lucivago	
	Fagus sylvatica	Faggio	X		X			X		X						X		Clima umido, terreni profondi, drenati, ricchi di humus	
	Laburnum anagyroides	Maggiociondolo	X		X		X		X		X						X	Posizioni soleggiate, terreni sciolti	
	Ostrya carpinifolia	Carpino nero	X		X			X		X							X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici	
	Quercus cerris	Cerro	X		X			X	X								X	Clima medit.-montano, suoli acidi, profondi, ricchi di humus	
	Sorbus aria	Sorbo montano		X	X		X		X		X						X	Sia adatta a tutti i terreni, anche i più poveri	
	Sorbus torminalis	Ciavardello		X	X			X		X	X						X	Suoli freschi, ricchi di humus, calcarei, posizioni assolate	
BOSCHI MISTI A PREVALENZA DI ROVERELLA	Acer monspessulanum	Acero minore	X	X	X		X			X	X						X	Eliofilo, suoli calcarei, anche poveri e superficiali, non teme l'aridità	
	Arbutus unedo	Corbezzolo		X		X	X		X			X	X				X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentemente acidi	
	Fraxinus ornus	Orniello	X	X	X		X			X	X						X	Frugale, resiste siccità, suoli poveri, superficiali, asciutti	
	Ostrya carpinifolia	Carpino nero	X		X		X		X								X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici	
	Quercus pubescens	Roverella	X		X		X	X	X								X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti	
	Sorbus domestica	Sorbo domestico		X	X		X		X		X						X	Si adatta a terreni vari, prediligendo suoli calcarei	
	Sorbus torminalis	Ciavardello		X	X		X		X	X							X	Suoli freschi, ricchi di humus, calcarei, posizioni assolate	
BOSCHI MISTI A PREVALENZA DI CARPINO NERO E ORNIELLO	Acer campestre	Acero campestre, Testucchio	X		X		X			X	X						X	Termofilo, terreni calcarei, magri, superficiali, resiste siccità	
	Acer monspessulanum	Acero minore	X	X	X		X		X	X							X	Eliofilo, suoli calcarei, anche poveri e superficiali, non teme l'aridità	
	Arbutus unedo	Corbezzolo		X		X	X		X			X	X				X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentemente acidi	
	Cornus mas	Corniolo		X	X		X			X	X						X	Esposizioni in ombra-mezz'ombra, terreni calcarei	
	Cornus sanguinea	Sanguinella		X	X		X			X	X						X	Teme i forti geli, preferisce terreni profondi e fertili	
	Fraxinus ornus	Orniello	X	X	X		X			X	X					X	X	Frugale, resiste siccità, suoli poveri, superficiali, asciutti	
	Ostrya carpinifolia	Carpino nero	X		X		X		X								X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici	
	Quercus pubescens	Roverella	X		X		X	X	X								X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti	
BOSCHI MISTI A PREVALENZA DI PINO D'ALEPPO	Arbutus unedo	Corbezzolo		X		X	X		X				X	X			X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentemente acidi	
	Pinus halepensis	Pino d'Aleppo	X			X		X	X	X						X		Suoli calcarei, asciutti, poco profondi, poveri di humus	
	Quercus ilex	Leccio	X			X		X	X	X							X	Stazioni riparate, suoli calcarei, sottili	
	Quercus pubescens	Roverella	X		X		X	X	X								X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti	

RIEPILOGO VARIANTI AL P.R.G. PARTE OPERATIVA		
(D.C.C. di Approvazione n°)		
Oggetto	Norme tecniche	Cartografica
Cava Migiana		124/2003
Pra* - (ex. Pra 24 e 25)	25/2004	25/2004
I variante - B e Vpr Conca del Sole		26/2004
II variante - Vpu/Pra67		27/2004
Csa*		30/2004
Vrv**	4/2005	4/2005
III variante - Zona Bb	42/2005	42/2005
Fpr.sa-Vpu-P (Gherlinda)		62/2005
C36*	63/2005	63/2005
C38*	117/2005	117/2005
C5	74-89/2005	74-89/2005
Pra28*	48/2006	48/2006
Pra69	61/2006	
C46	72/2006	72/2006
C18		56/2007
C49		86/2007
C32		89/2007
IV variante operativa D.C.C. n° 88/2007		
C21-22-24	88/2007	
C48	88/2007	
C50	88/2007	88/2007
Sistemazione Urbanistica Girasole 2007/08		
Pra30 – Pra31 – Cgir – VpuG-R – Csa – C24	49/08	49/08
SUAP Fpr (s)	41/2008	41/2008
V variante operativa D.C.C. n° 66/2008		
Pra66		66/08
Pra 17	67/2008	67/2008

