



# Piano Regolatore Generale

## Parte Strutturale



*Progettare città e territorio vuol dire inserirsi in questo processo di trasformazione/stratificazione antropica per orientarlo, con forme e contenuti che si differenziano nel tempo e nello spazio, alla eliminazione di quelli che le comunità insediate considerano difetti ed alla attribuzione di ulteriori pregi*

Gianluigi Nigro

### PS.3 - Norme Tecniche di Attuazione

Adozione con Delibera C. C. n° 49 del 25/09/2012		Controdeduzione con Delibera C. C. n° del		Approvazione con Delibera C. C. n° del	
Coordinatore generale e redattore ing. Stefano Torrini		Consulente scientifico e coredatore prof. arch. Gianluigi Nigro (1936 - 2012)		Titolare dell'elaborazione Ufficio di Piano	
				Periodo elaborazione 2016	

#### PROGETTO URBANISTICO

*Coordinatore Generale e redattore* ing. Stefano Torrini  
*Coordinatore scientifico e coredatore* prof. arch. Gianluigi Nigro  
*Collaboratori* arch. Francesco Nigro  
 arch. Tiziana Altieri

*Sindaco* Sergio Batino

*Assessore Urbanistica* Nicola Cittadini

#### CONSULENTI SPECIALISTICI

*Geologia* dott. geol. Stefano Guerrini  
*Agrografia ambiente* dott. agr. Louis Montagnoli  
*Mobilità* ing. Leonardo Naldini  
*Paesaggio* arch. Francesco Nigro  
 coll. arch. Stefania Santostasi  
 coll. pianif. terr. Vito Racioppi  
*Prevenzione sismica urbana* arch. Francesco Nigro  
 coll. arch. Roberto Parotto  
*Valutazione Ambientale Strategica* arch. Mauro Marinelli  
 arch. Viviana Lorenzo  
 dott. Cristian Betti  
 prof. Raymond Lorenzo  
 dott. geol. Stefano Guerrini  
*Revisione legale* prof. avv. Antonio Bartolini

#### UFFICIO DI PIANO

*Coordinatore Ufficio di Piano* arch. Mauro Marinelli  
*Elaborazione* arch. Elisa Nenci  
 ing.ir Monia Torrini

## PARTE PRIMA

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

#### TITOLO UNICO

#### DISPOSIZIONI COMUNI

##### Capo 1° Oggetto e finalità

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Finalità

##### Capo 2° Forma del PRG

- Art. 3 Caratteri della disciplina del piano
- Art. 4 Articolazione del piano
- Art. 5 Sistemi, Spazi e relative Componenti

##### Capo 3° Elaborati

- Art. 6 Tipi di elaborati
- Art. 7 Elaborati costitutivi
- Art. 8 Elaborati gestionali

##### Capo 4° Parametri e classificazioni degli usi

- Art. 9 Grandezze urbanistiche
- Art. 10 Grandezze edilizie
- Art. 11 Indici e quantità edificatorie
- Art. 12 Classificazione degli usi non edificatori del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale
- Art. 13 Classificazione degli usi degli edifici
- Art. 14 Classificazione degli usi nelle aree di pertinenza degli edifici

##### Capo 5° Classificazione degli interventi

- Art. 15 Categorie di intervento urbanistico-edilizio
- Art. 16 Categorie di intervento ambientale, ecologico-paesaggistico

##### Capo 6° Modalità attuative

- Art. 17 Articolazione delle modalità
- Art. 18 Attuazione diretta ordinaria
- Art. 19 Attuazione diretta condizionata
- Art. 20 Attuazione indiretta ordinaria
- Art. 21 Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti
- Art. 22 Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria del PRG-PS
- Art. 23 Schede degli Ambiti di Trasformazione del PRG-PO
- Art. 24 Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico
- Art. 25 Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva
- Art. 26 Attuazione indiretta tramite Programma di Sviluppo Aziendale-PSA
- Art. 27 Criteri di perequazione urbanistica. Compensazioni e premialità
- Art. 28 (abrogato) Accelerazione dell'attuazione dei comparti in sede di controdeduzione al PRG-PO

##### Capo 7° Vincoli

- Art. 29 Articolazione e gestione dei vincoli

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

- Art. 30 Finalità e campo di applicazione della disciplina paesaggistica del PRG
- Art. 31 Apparati della disciplina paesaggistica di PRG
- Art. 32 Classificazione paesaggistica degli interventi di PRG-PS e di PRG-PO
- Art. 33 Modalità e procedura di definizione progettuale del corretto inserimento paesaggistico degli interventi
- Art. 34 Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi
- Art. 35 Indirizzi per la disciplina paesaggistica di PRG-PO e relativi elaborati

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

- Art. 36 Norme e criteri ai fini della sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti

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

- Art. 37 Finalità
- Art. 38 Mitigazione della vulnerabilità sismica urbana: Struttura urbana minima

##### Capo 11° Strumenti e riferimenti per la gestione - Valutazione ambientale strategica

- Art. 39 Valutazione ambientale strategica
- Art. 40 (abrogato) Fasi e modalità del procedimento VAS

##### Capo 12° Strumenti e riferimenti per la gestione – coefficienti, registri, cartografie

- Art. 41 Corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e le situazioni insediative del RR 7/2010
- Art. 42 Coefficiente di conversione volumetrica
- Art. 43 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 44 Variazione di destinazione d'uso degli edifici
- Art. 45 Prestazioni ambientali degli interventi edilizi ed urbanistici
- Art. 46 Registro degli asservimenti dei suoli
- Art. 47 Registro dei diritti edificatori privati
- Art. 48 Registro delle quantità edificatorie riservate alla P.A. nei Comparti

##### Capo 13° Norme transitorie

- Art. 49 Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche
- Art. 50 Disposizioni transitorie di salvaguardia
- Art. 51 Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano
- Art. 52 Costruzioni già iniziate
- Art. 53 Provvedimenti normativi con effetto prevalente
- Art. 54 Effetto prevalente delle prescrizioni di carattere geologico ed ambientale

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI DEL PRG PARTE STRUTTURALE

## TITOLO I PROGETTO DELLO SPAZIO NATURALISTICO

### Capo 1° Finalità e disposizioni generali

Art. 55 Finalità e componenti

### Capo 2° Disciplina delle componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali

- Art. 56 Lago Trasimeno  
Art. 57 Reticolo idrografico: fossi e corsi d'acqua  
Art. 58 Reticolo idrografico: invasi artificiali  
Art. 59 Zone perilacustri naturali  
Art. 60 Zone perilacustri agricole  
Art. 61 Zone perilacustri attrezzate  
Art. 62 Zone boscate

## TITOLO II SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

### Capo 1° Finalità e componenti

- Art. 63 Finalità  
Art. 64 Articolazione delle Componenti

### Capo 2° Rete ecologica locale

- Art. 65 Definizioni e finalità  
Art. 66 Articolazione delle componenti della Rete ecologica locale  
Art. 67 Componenti di Primo livello  
Art. 68 Componenti di Secondo livello  
Art. 69 Componenti di integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalistiche

### Capo 3° Aree di interesse naturalistico

- Art. 70 Parco naturale del Lago Trasimeno  
Art. 71 Isola Polvese  
Art. 72 Area ex aeroporto Eleuteri

### Capo 4° Paesaggio

- Art. 73 Articolazione delle componenti del Paesaggio  
Art. 74 Definizione ed articolazione dei paesaggi locali  
Art. 75 Emergenze e reti del paesaggio  
Art. 76 Beni paesaggistici e Beni culturali  
Art. 77 Beni censiti del patrimonio edilizio rurale  
Art. 78 Elementi di interesse storico-testimoniale  
Art. 79 Emergenze paesaggistiche locali  
Art. 80 Crinali  
Art. 81 Filari alberati  
Art. 82 Oliveti secolari  
Art. 83 Viabilità storica minore  
Art. 84 Viabilità panoramica principale e Punti di osservazione panoramica  
Art. 85 Itinerari di fruizione privilegiata del paesaggio  
Art. 86 Luoghi di riqualificazione paesaggistica-ecologica-ambientale

### Capo 5° Aree sensibili

- Art. 87 Articolazione della componente geologica  
Art. 88 Aree instabili  
Art. 89 Aree con predisposizione al dissesto  
Art. 90 Aree di vulnerabilità geologica degli acquiferi  
Art. 91 Classificazione sismica, Aree a pericolosità sismica locale e livelli di indagine

## TITOLO III SISTEMA DELLA MOBILITÀ, DELLE RETI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

### Capo 1° Sistema della mobilità

- Art. 92 Finalità  
Art. 93 Definizioni  
Art. 94 Articolazione delle Componenti  
Art. 95 Competenze del PRG-PS sulla rete infrastrutturale per la mobilità  
Art. 96 Identificazione della rete strutturale della mobilità  
Art. 97 Criteri di mantenimento e riqualificazione delle infrastrutture da adeguare  
Art. 98 Nuove infrastrutture lineari per la mobilità  
Art. 99 Sede stradale e fasce di pertinenza  
Art. 100 Fasce di rispetto  
Art. 101 Viabilità carrabile, pertinenze e sistemi accessori: strade extraurbane di tipo C ed F  
Art. 102 Viabilità carrabile, pertinenze e sistemi accessori: strade urbane di tipo E ed F  
Art. 103 Fasce di ambientazione delle infrastrutture  
Art. 104 Interventi di adeguamento della viabilità esistente ai fini del traffic calming  
Art. 105 Linea ferroviaria e stazioni  
Art. 106 Accessibilità intermodale  
Art. 107 Servizi alla mobilità  
Art. 108 Aree di rifornimento  
Art. 109 Parcheggi  
Art. 110 Disposizioni particolari in materia di parcheggi ed autorimesse  
Art. 111 Dispositivi e attrezzature per l'attraversamento del Lago Trasimeno  
Art. 112 Viabilità ciclopedonale

### Capo 2° Sistema delle reti e degli impianti tecnologici

- Art. 113 Reti tecnologiche aeree e disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti  
Art. 114 Impianti fissi per la telefonia fissa e mobile  
Art. 115 Impianti e reti tecnologiche  
Art. 116 Aree cimiteriali

## TITOLO IV SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Capo 1° Finalità e disposizioni generali

- Art. 117 Finalità  
Art. 118 Articolazione delle Componenti  
Art. 119 Aree finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche

### Capo 2° Obiettivi prestazionali

- Art. 120 Dotazioni di interesse sovracomunale  
Art. 121 Nuovo ospedale territoriale  
Art. 122 Aviosuperficie  
Art. 123 Crossdromo Internazionale  
Art. 124 Tiro a volo di Pozzuolo  
Art. 125 Dotazioni di interesse comunale ed a servizio degli insediamenti  
Art. 126 Dotazioni per gli insediamenti direzionali, per servizi, produttivi e turistici

## TITOLO V PROGETTO DELLO SPAZIO RURALE

### Capo 1° Finalità e disposizioni generali

Art. 127 Finalità e componenti

### Capo 2° Uso produttivo del suolo

Art. 128 Aree agricole

Art. 129 Aree agricole di pregio

Art. 130 Aree agricole periurbane

Art. 131 Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti

### Capo 3° Regole per gli usi del suolo ammessi nello Spazio rurale

Art. 132 Opere di rimodellamento del suolo e opere di sostegno

Art. 133 Opere di difesa idrogeologica

Art. 134 Regole per la pratica agricola

Art. 135 Regole per la recinzione di aree agricole

Art. 136 Regole per la coltivazione in serra e l'attività vivaistica

Art. 137 Regole per l'attività silvicolturale

Art. 138 Regole per l'attività di cava

Art. 139 Regole per la zootecnia

Art. 140 Regole per silos e serbatoi

Art. 141 Regole per le reti tecnologiche

Art. 142 Regole per gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

Art. 143 Regole per i percorsi ciclopedonali

Art. 144 Regole per i percorsi carrabili

### Capo 4° Uso insediativo

Art. 145 Edificato sparso

Art. 146 Insediato sparso a morfologia lineare

Art. 147 Insediato sparso a morfologia aggregata

Art. 148 Nuove costruzioni

### Capo 5° Progetti strategici

Art. 149 Il Chiugi fra botanica e naturalità

Art. 150 La Cerreta fra arte e ruralità

## TITOLO VI PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

### Capo 1° Disposizioni generali

Art. 151 Finalità generali e Componenti

Art. 152 Obiettivi e prestazioni da perseguire attraverso il PRG

Art. 153 Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio urbano

### Capo 2° Disciplina degli insediamenti che rivestono valore storico culturale

Art. 154 Definizione e finalità

Art. 155 Articolazione

Art. 156 Finalità e prestazioni degli Insediamenti con valore storico culturale

Art. 157 Edifici ed opere incongrue

Art. 158 Ambiti di rivitalizzazione prioritaria

Art. 159 Interventi premiali nell'ARP

### Capo 3° Obiettivi e prestazioni per gli insediamenti esistenti

Art. 160 Definizione

Art. 161 Articolazione

Art. 162 Finalità e direttive per gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti

Art. 163 Finalità e direttive per gli Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti

Art. 164 Finalità e direttive per gli Insediamenti esistenti da riqualificare

### Capo 4° Aree a disciplina particolareggiata pregressa

Art. 165 Comparti già interessati da strumento attuativo approvato

Art. 166 Comparti soggetti a strumento attuativo dal vigente PRG '97

### Capo 5° Nuovi insediamenti

Art. 167 Nuovi insediamenti per attuazione delle operazioni di trasformazione

### Capo 6° Obiettivi strategici insediativi territoriali

Art. 168 Definizione ed articolazione

Art. 169 Capoluogo

Art. 170 Quadrilatero produttivo dell'Anguillara

Art. 171 Fila di perle della collina

### Capo 7° Criteri per la formazione ed il dimensionamento del PRG-PO

Art. 172 Obiettivi e criteri

Art. 173 Modalità progressive

Art. 174 Procedure per la selezione di proposte per la formazione del PRG-PO

## **Indice Tabelle**

Tabella 1:	ITP - Indice di Edificabilità Territoriale perequato
Tabella 2:	Parametri correttivi delle quantità edificatorie
Tabella 3:	Indici correttivi delle quantità edificatorie
Tabella 4:	Soglie di rilevanza paesaggistica degli Interventi rilevanti con soglia nello Spazio rurale
Tabella 5:	Prescrizioni geometriche per le strade extraurbane C ed F
Tabella 6:	Prescrizioni geometriche per le strade urbane E ed F
Tabella 7:	Dotazione di parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso
Tabella 8:	Standards minimi di dotazioni territoriali
Tabella 9:	Usi del suolo ammessi nello Spazio Rurale
Tabella 10:	Conversione degli animali in unità di bestiame – All. V del Reg. (CE) n. 1974/2006
Tabella 11:	Disciplina delle componenti degli Insediamenti con valore storico-culturale
Tabella 12:	Indici edilizi di riferimento per insediamenti prevalentemente residenziali esistenti
Tabella 13:	Indici edilizi di riferimento per insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti



## ABBREVAZIONI USATE NEL TESTO

ACE	Area di Concentrazione delle quantità Edificatorie	ST	Superficie territoriale
APC	Accordo Preliminare di Copianificazione	SUC	Superficie Utile Coperta
APT	Area di Pertinenza Tecnica	SUM	Struttura Urbana Minima
APOT	Aree per Operazioni di Trasformazione	UBA	Unità di Bovino Adulto
ARP	Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria	VA	Valorizzazione ambientale
CIP	Corretto Inserimento Paesaggistico	VAS	Valutazione Ambientale Strategica
CQAP	Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio	VINCA	Valutazione di Incidenza Ambientale
CRP	Contesto di Riferimento Progettuale	ZAUNI	Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti – art. 3 co. 3 lett. g della LR 11/2005
DA	Densità arborea	ZPS	Zona di Protezione Speciale
DGR	Delibera Giunta Regionale		
DLgs	Decreto Legislativo		
DM	Decreto Ministeriale		
DP	Documento Programmatico		
DR	Demolizione e Ricostruzione		
ENAC	Ente Nazionale per l'Aviazione Civile		
H	Altezza di un edificio		
IC	Indice di Copertura		
IEF	Indice di Edificabilità Fondiaria		
IIP	Indice di Edificabilità Territoriale Perequato		
IP	Indice di Permeabilità		
L.R.	Legge Regionale		
MARE	Misure di Attuazione della Rete Ecologica		
MDU	Modifica della destinazione d'uso		
MIP	Mitigazione di impatto paesaggistico-ambientale		
MO	Manutenzione ordinaria		
MS	Manutenzione straordinaria		
NC	Nuova costruzione		
NTA	Norme Tecniche di Attuazione		
PAC	Piano Aziendale Convenzionato		
PCS	Piano Comunale dei Servizi		
PPU	Programma Urbanistico Preliminare		
PRAE	Piano Regionale delle Attività Estrattive		
PRG'97	Piano Regolatore Generale approvato con DD Regione Umbria n° 4968/1999		
PRG-PO	Piano Regolatore Generale – Parte Operativa		
PRG-PS	Piano Regolatore Generale– Parte Strutturale		
PSA	Programma di Sviluppo Aziendale		
PU	Programma Urbanistico		
PUD	Programma Urbanistico Definitivo		
PUT	Piano Urbanistico Territoriale		
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale		
R	Restauro scientifico		
RE	Ristrutturazione edilizia		
REL	Rete ecologica locale		
RegEd	Regolamento Edilizio		
RERU	Rete Ecologica Regionale dell'Umbria		
RI	Regolamento di Igiene		
RIP	Ripristino paesaggistico-ambientale		
RR	Regolamento Regionale		
RRC	Restauro e risanamento conservativo		
RU	Ristrutturazione urbanistica		
SA	Superficie asservita		
SAU	Superficie Agricola Utilizzabile		
SC	Superficie coperta		
SF	Superficie fondiaria		
SIC	Sito di Interesse Comunitario		
SP	Superficie permeabile		



## **PARTE PRIMA**

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

#### **TITOLO UNICO**

#### **DISPOSIZIONI COMUNI**

##### **Capo 1°**            *Oggetto e finalità*

##### **Art. 1**        **Oggetto**

1. Le presenti norme e gli elaborati di cui al Capo 3° costituiscono la Variante Generale di PRG del Comune di Castiglione del Lago, ai sensi della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (in seguito Legge Urbanistica); essi hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesaggistica dell'intero territorio comunale. Detta Variante sostituisce, con la definitiva approvazione anche del PRG-PO, l'attuale PRG, approvato con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 4968 del 2 luglio 1999, con presa d'atto del Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 15 luglio 1999. Nelle presenti norme, nella Relazione, nonché nelle legende degli elaborati grafici, la presente Variante assume la denominazione di Piano Regolatore Generale 2012 (PRG 2012).
2. Le presenti norme e gli elaborati grafici di cui al successivo Capo 3° prevalgono su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio, che non sia espressamente attribuita dalla Legge Urbanistica alla competenza del RE, del Regolamento di Igiene e di altri regolamenti comunali. Le presenti NTA e gli elaborati grafici sono invece subordinate alle modificazioni che intervengono a seguito dell'approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali, ove direttamente prevalenti, oppure in conseguenza dell'approvazione di piani territoriali e di settore di iniziativa sovracomunale, ove direttamente prevalenti, od ancora di progetti di opere pubbliche ai sensi del DPR 327/2001.
3. La disciplina del PRG 2012 si esprime attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni. Gli indirizzi sono intesi come disposizioni cui attenersi salvo casi motivati. Le direttive sono intese come disposizioni del PRG-PS e del PRG-PO alle quali è obbligatorio attenersi nella formazione rispettivamente del PRG-PO e degli strumenti attuativi del PRG. Le prescrizioni sono disposizioni cogenti, direttamente vincolanti e conformative della proprietà privata, relativamente agli usi e alle trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili e delle aree.
4. Le prescrizioni relative alle Componenti strutturali di cui alla LR 1/2015, art. 21, sono oggetto del PRG-PS e sono contenute nella Parte Seconda delle presenti norme. Le prescrizioni relative alle altre componenti del territorio saranno oggetto della disciplina del PRG- PO.

##### **Art. 2**        **Finalità**

1. Le finalità progettuali del PRG 2012 riguardano:
  - la qualificazione ecologica e paesaggistica del territorio comunale, attraverso la cura e l'integrazione della rete ecologica, la valorizzazione dei paesaggi locali e delle componenti del paesaggio (emergenze,



- reti, etc.), la tutela dei Beni Paesaggistici, in sinergia con i piani e strumenti urbanistici e paesaggistici sovraordinati;
- lo sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
  - la promozione dell'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche presenti nello Spazio rurale, mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria, favorendo l'attività dell'impresa agricola e delle sue attività, il recupero, la riabilitazione e la messa in rete degli insediamenti storici, nonché la cura progettuale ed esecutiva delle opere edilizie, di quelle infrastrutturali, di difesa del suolo, con il contenimento dell'attività di trasformazione insediativa e l'introduzione di usi ricreativi e culturali compatibili;
  - la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dalle attività di interesse turistico-ricreativo;
  - la qualificazione morfotopologica, funzionale, estetica dell'insediato esistente attraverso un processo di stratificazione, di formazione di spazi di relazione, di completamento dei margini;
  - la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dal processo insediativo residenziale, produttivo, industriale, artigianale, commerciale e terziario;
  - la valorizzazione degli spazi a dominante verde e dei luoghi dell'insediato esistente, centrali per valore funzionale, morfologico e simbolico, facilmente accessibili; la creazione di nuovi spazi di relazione;
  - la equa distribuzione tra pubblico e privato e tra privati degli oneri e dei vantaggi economici derivanti dal processo di trasformazione dell'insediato e del territorio;
  - l'acquisizione delle aree necessarie per soddisfare i fabbisogni pubblici della comunità (adeguata dotazione di standard urbanistici per verde e servizi) assicurati anche attraverso il meccanismo della perequazione;
  - la costituzione di un patrimonio pubblico di superfici fondiarie e di diritti edificatori con i quali soddisfare il fabbisogno legato alla domanda di edilizia sociale (residenziale e non) ed alle operazioni di riqualificazione urbana;
  - la diffusione delle pratiche di progettazione urbanistica ed edilizia sostenibili con il ricorso alle tecnologie finalizzate al contenimento dei consumi idrici e dell'efficienza energetica.
2. Il PRG 2012 persegue le finalità di cui al comma 1, seguendo criteri di equità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché i principi della massima partecipazione e trasparenza, dello sviluppo e della sostenibilità, privilegiando le azioni di riqualificazione e riconversione urbana, della qualità urbana e della perequazione urbanistica nel quadro della legislazione vigente.
3. Con le finalità di cui al comma 1, i contenuti del PRG 2012 intendono costituire un complesso di opportunità e di occasioni di sviluppo socio-economico e civile della comunità castiglione, anche attraverso la partecipazione a programmi regionali, nazionali e comunitari.

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

### **Art. 3                      Caratteri della disciplina del piano**

1. Il PRG 2012 è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, nonché della pianificazione territoriale e settoriale sovraordinata, ed è articolato in due parti: PRG-Parte Strutturale (PRG-PS) e PRG-Parte Operativa (PRG-PO), ai sensi dell'art. 20 della LR 1/2015.
2. Il PRG 2012 disciplina le trasformazioni di cui all'art.1 dettando indirizzi, direttive, regole e prescrizioni progettuali e procedurali che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina di piano e riguardano:





- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
  - caratteristiche funzionali (destinazioni e modalità d'uso) dell'elemento trasformato;
  - requisiti prestazionali in termini ambientali, urbanistici, paesaggistici ed energetici dell'elemento trasformato;
  - prerequisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesaggistici e delle trasformazioni sul contesto territoriale;
  - soddisfacimento degli standard di legge;
  - modalità di attuazione delle trasformazioni.
3. Le previsioni e la disciplina del PRG 2012, che si basano sull'insieme delle conoscenze raccolte e sistematizzate nel Quadro conoscitivo e sui criteri definiti dal Documento di VAS, sono in coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), sono coordinate con quelli dei piani di settore di livello sovracomunale, nonché di livello comunale. Esse derivano dal Documento Programmatico e dal relativo Accordo Preliminare di Copianificazione, di cui all'art. 9 e 11 della LR 11/2005, sottoscritto fra Regione Umbria, Provincia di Perugia e Comuni di Paciano e Panicale e tengono conto dei condizionamenti derivanti dai piani relativi alla difesa del suolo, alla difesa dalle acque, all'inquinamento elettromagnetico, alla zonizzazione acustica e alla classificazione sismica nazionale.

#### **Art. 4 Articolazione del piano**

1. La disciplina di PRG, è articolata in disciplina del PRG-PS e disciplina del PRG-PO ed è riferita ad una suddivisione del territorio comunale in Sistemi e Spazi, ciascuno dei quali suddiviso in componenti.
2. La disciplina del PRG-PS relativa alle componenti strutturali, così come definite dalla LR 1/2015, è direttamente efficace salvo le parti per le quali essa rinvii a ulteriori definizioni e/o specificazioni in sede di PRG-PO.
3. Il PRG-PS stabilisce, eventualmente, per le componenti di cui al comma 2 la disciplina da applicarsi in salvaguardia prima dell'adozione del PRG-PO.
4. Il PRG-PO completa la disciplina urbanistica generale del territorio comunale sulla base delle indicazioni e delle direttive contenute nel PRG-PS.

#### **Art. 5 Sistemi, Spazi e relative Componenti**

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



## Capo 3°      *Elaborati*

### Art. 6      **Tipi di elaborati**

1. Gli elaborati del PRG si articolano in Elaborati costitutivi ed Elaborati gestionali.
2. Gli Elaborati costitutivi, che nel loro insieme definiscono la disciplina urbanistica del territorio comunale, si articolano in Elaborati del PRG-Parte Strutturale ed in elaborati del PRG-Parte Operativa.
3. Gli Elaborati gestionali riportano i vincoli, le discipline di settore, e gli elementi di qualità del territorio dei quali tener conto nella gestione del PRG ed in particolare nella progettazione urbanistica ed edilizia degli interventi.
4. Il Quadro Conoscitivo allegato al Documento Programmatico costituisce il riferimento base per la conoscenza del territorio ed è periodicamente aggiornato dagli uffici dell'Amministrazione comunale e formalizzato con opportuno provvedimento.

### Art. 7      **Elaborati costitutivi**

1. Gli **Elaborati costitutivi del PRG-PS**, hanno ad oggetto le disposizioni comuni del PRG, la disciplina urbanistica generale immediatamente applicabile relativa alle componenti strutturali, nonché le indicazioni di cui all'art. 4, comma 3 per la definizione della disciplina urbanistica generale delle altre componenti in sede di PRG-PO. Essi sono:

PS.1	Relazione Generale - Allegati	
PS.2	PRG - Parte Strutturale: Sistemi e Spazi	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
PS.3	Norme Tecniche di Attuazione	
PS.4	Repertorio delle Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria di PRG-PS	
2. Gli **Elaborati costitutivi del PRG-PO**, completano la disciplina urbanistica di PRG a partire dal PRG-PS; gli elaborati minimi sono:

PO.1	Relazione	
PO.2	Quadro di unione delle previsioni di PRG-PO	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
PO.3	Elaborazioni dettagliate di PRG-PO	rapp. 1:5.000; 1:2.000; 1:1.000
PO.4	Norme Tecniche di Attuazione	
PO.5	Repertorio degli Ambiti di Trasformazione di PRG-PO contenente le Schede degli Ambiti e le Schede dei relativi Comparti	

### Art. 8      **Elaborati gestionali**

1. Gli **Elaborati gestionali** sono:

#### CARTE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI:

G.1	Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale	rapp. 1:25:000
G.2	Forme di tutela paesaggistica ai sensi del PTCP	rapp. 1:25.000
G.3	Vincoli di tutela ambientale	rapp. 1:25.000



G.4	Vincoli geologici e geomorfologici	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.5	Vulnerabilità geologica degli acquiferi	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.6	Carta della Pericolosità Sismica locale – livello 1 di approfondimento (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.7	Piano Stralcio del Lago Trasimeno - PS2 - Ambiti e Zone	rapp. 1:25.000
G.8	Aree percorse dal fuoco	rapp. 1:25.000

#### CARTA DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE

G.9	Rete ecologica locale	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
-----	-----------------------	--------------------------------

#### CARTE DEI VINCOLI INDOTTI:

G.10	Rete infrastrutturale per la mobilità e fasce di rispetto	rapp. 1:25.000
G.11	Fasce di rispetto elettrodotti alta tensione, impianti e servizi	rapp. 1:25.000
G.12	Aree non idonee all'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili	rapp. 1:25.000

#### PAESAGGIO

G.13	Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi	
G.13.1	Carta dei Caratteri del paesaggio e Paesaggi locali	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.13.2	Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi	

#### BENI CENSITI DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

G.14	Censimento del patrimonio edilizio rurale Edifici sparsi di interesse storico, architettonico e culturale	
G.14.1	Carta dei Beni censiti del patrimonio edilizio rurale	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.14.2	Schede dei Beni censiti	
G.14.3	Relazione	

#### MITIGAZIONE DELLA VULNERABILITÀ SISMICA URBANA

G.15	Guida per la mitigazione della Vulnerabilità sismica urbana e territoriale	
G.15.1	Carta della Sum di progetto	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.15.2	Repertorio delle azioni per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto,	
G.15.3	Guida metodologica: modalità di intervento per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto	

#### VALUTAZIONI AMBIENTALI

G.16	Zonizzazione acustica	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
------	-----------------------	--------------------------------

#### CARTE INTEGRATIVE

G.17	Carta confronto aree boscate	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD
G.18	Verifica allevamenti rispetto alla Tavola n.20 del PUT	rapp. 1:25.000
G.19	Ridefinizione ambiti 'F' del Piano Stralcio del Lago Trasimeno ai sensi dell'art. 264, comma 11, lettere a), b) e c) della L. R. 21 gennaio 2015 n.1 – Trasposizione grafica degli insediamenti	rapp. 1:10.000 NORD-CENTRO-SUD



2. Gli Elaborati gestionali possono essere ulteriormente specificati ed integrati nel tempo mediante specifico provvedimento, previa eventuale acquisizione del parere della competente Commissione Consiliare, laddove in seguito a modifiche e integrazioni del Quadro Conoscitivo, alla sopravvenienza di vincoli e di scelte di pianificazione di livello superiore, comporti una mera attività di accertamento dichiarativo, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS.

## Capo 4° *Parametri e classificazioni degli usi*

### Art. 9 Grandezze urbanistiche

1. Ai fini della definizione delle grandezze urbanistiche si fa riferimento al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2 “Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)”, sono fatte salve le definizioni sotto riportate relative alle peculiarità del territorio del Comune di Castiglione del Lago.
2. **Aree per Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria** (d’ora in poi Aree per operazioni di trasformazione) - **APOT**: Aree che ricomprendono in tutto o in parte aree individuate dal PRG-PS, ai sensi dell’art. 21, comma 2, lett. g) della LR 1/2015; aree oggetto di disciplina pregressa inattuata; aree edificate esistenti da rigenerare e riqualificare, oggetto di una Scheda di PRG-PS con Schema di Assetto Unitario con valore di indirizzo per il PRG-PO.
3. **Ambito di Trasformazione – AT**: è costituito, di norma in contiguità, da parti di insediamenti esistenti, da suoli oggetto di previsioni urbanistiche non attuate e da aree individuate dal PRG-PS, ai sensi dell’art. 21, comma 2, lett.g) della LR 1/2015, delimitate dal PRG-PO, ai sensi dell’art. 22, comma 1, lettera d) della medesima legge, le cui trasformazioni, oggetto di una Scheda con i contenuti di cui all’art. 23, sono sottoposte ad attuazione a mezzo di uno o più piani attuativi.
4. **Comparto urbanistico funzionale - CF**: articolazione urbanistico-funzionale minima del progetto di assetto unitario di un Ambito di Trasformazione AT, volta a consentire una corretta e razionale attuazione degli interventi previsti in termini planovolumetrici, paesaggistici, viari, di allaccio ai servizi e di dotazioni territoriali e funzionali; esso può comprendere anche immobili non contigui ed è oggetto di piano attuativo o di programma urbanistico ai sensi della LR 1/2015, anche tramite costituzione del consorzio dei proprietari di immobili, suoli ed edifici ricadenti nel Comparto. Il Comparto è oggetto nel PRG-PO di una Scheda con Schema di assetto unitario e Grandezze urbanistiche con valore di direttiva per il PUA di Comparto.
5. **Area di localizzazione dell’edificabilità – ALE**: indica nelle Schede degli Ambiti AT di PRG-PO la/le porzioni di suolo preferenziali di detti ambiti per l’ubicazione dell’edificazione prevista.
6. **Area di concentrazione delle quantità edificatorie - ACE**: indica la porzione del Comparto, entro cui deve essere ubicata la nuova edificazione prevista.
7. **Orientamento – O**: è la direttrice prevalente di giacitura degli edifici eventualmente indicata nelle Schede di PRG-PO con valore di direttiva per i PUA.
8. **Allineamento – Al**: è la linea a terra di attestamento delle facciate degli edifici e/o delle recinzioni delle aree di pertinenza. Nelle Schede di PRG-PO ha valore di direttiva, nei PUA ha valore prescrittivo.



9. **Capacità insediativa - Ci:** esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, tramite il rapporto  $SUC/(33\div 60)$ , dove  $33\div 60$  è in mq/ab la superficie residenziale per singolo abitante, in riferimento alle caratteristiche tipologiche degli immobili ed alle destinazioni d'uso previste, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
10. **Isolato - I:** costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio con uno o più edifici contigui delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto e/o da elementi fisici naturali e/o da spazi aperti.
11. **Unità edilizia - Ue:** rappresenta l'entità edilizia, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi aperti di pertinenza condominiale.
12. **Unità immobiliare - Ui:** rappresenta l'entità edilizia, con o senza area di pertinenza tecnica, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'unità edilizia cui appartiene.
13. **Area di pertinenza giuridica di un edificio - APG:** è la superficie di suolo che legittima l'edificio rispetto alla disciplina urbanistica in vigore; essa è costituita da una o più particelle catastali contigue asservite all'edificio attraverso atto autorizzativo del Comune. In mancanza di tale atto, per immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della richiesta obbligatoria di specifico atto autorizzativo, essa è costituita dalla particella catastale individuata al Catasto sulla quale insisteva l'immobile al momento dell'adozione del PRG1997.
14. **Area di pertinenza tecnica - APT:** di un edificio è la superficie di suolo circostante l'edificio, direttamente interessata dallo svolgimento di attività relative agli usi in esso presenti.
15. **Centro aziendale - CA:** definisce l'insieme delle strutture, fabbricati destinati ad uso abitativo, rimesse, attrezzi, stalle, fienili, etc., ove si concentrano le attività di servizio all'azienda agricola.

## Art. 10 Grandezze edilizie

1. Ai fini della definizione delle grandezze edilizie si fa riferimento al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2 "Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)".

## Art. 11 Indici e quantità edificatorie

1. Ai fini della definizione degli indici si fa riferimento al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2 "Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)".

## Art. 12 Classificazione degli usi non edificatori del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale

1. Sistemazioni



- S. - Opere sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico
  - S.1 - interventi di rimodellamento del suolo e opere di sostegno
  - S.2 - opere di difesa idrogeologica
  - S.3 - opere di regimazione dei corsi d'acqua
- V. - Opere di copertura vegetazionale
  - V.1 - rimboschimenti
  - V.2 - messa a dimora di boschetti
  - V.3 - messa a dimora di alberature isolate, in filari, siepi
  - V.4 - salvaguardia ed ampliamento dei frammenti di bosco e delle alberature esistenti

## 2. Attività

- A. - Attività agricole
  - A.1 - coltivazione tradizionale
  - A.2 - coltivazione biologica
  - A.3 - coltivazione in serra
  - A.4 - depositi all'aria aperta funzionali alla conduzione del fondo
- VI. - Attività vivaistica
  - VI.1 - Attività all'aperto
  - VI.2 - Attività in serra
- Z. - Attività zootecniche
  - Z.1 - allevamenti intensivi
  - Z.2 - allevamenti estensivi
  - Z.3 - allevamenti biologici
- RC. - Attività ricreative culturali e sportive
  - RC.1 - attrezzature per attività del tempo libero all'aria aperta
  - RC.2 - attrezzature per attività culturali all'aria aperta
  - RC.3 - attrezzature per attività sportive all'aria aperta
  - RC.4 - piscine
- REX - Attività ricettive all'aria aperta
  - REX.1 - campeggi
- AA - Altre attività all'aria aperta
  - AA.1 - depositi non funzionali alla conduzione del fondo
  - AA.2 - esposizioni commerciali

## 3. Aree di sedime di impianti di Infrastrutturazione del territorio

- II - Sistemazioni idriche
  - II.1. - laghetti
    - II.1.1 - laghetti per irrigazione
    - II.1.2 - laghetti e stagni per l'avifauna stanziale e migratoria
    - II.1.3 - laghetti per pesca sportiva
  - II.2 - canali
  - II.3 - rete idrica
  - II.4 - regimazione, compensazione e depurazione acque
- IM - Rete mobilità
  - IM.1 - percorsi ciclopedonali e relative aree di sosta
  - IM.2 - percorsi carrabili in terra stabilizzata
  - IM.3 - percorsi carrabili con pavimentazione artificiale
  - IM.4 - parcheggi pubblici
  - IM.5 - parcheggi privati di uso pubblico
  - IM.6 - stazioni di rifornimento carburanti
  - IM.7 - linea ferroviaria
- IR - Altre reti



- IR.1. - Energia elettrica
  - IR.1.1 - produzione da fonti alternative
    - IR.1.1.a impianti solari termici
    - IR.1.1.b impianti solari fotovoltaici
    - IR.1.1.c impianti eolici
    - IR.1.1.d impianti minieolici
    - IR.1.1.e impianti microeolici
    - IR.1.1.f impianti a biomassa
  - IR.1.2 - distribuzione
- IR.2. - Gasdotto
- IR.3. - Telecomunicazioni

4. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

### Art. 13 Classificazione degli usi degli edifici

1. Gli usi degli edifici sono articolati rispetto alle seguenti funzioni:
  - Residenziale
  - Servizi pubblici e Pubblica Amministrazione
  - Servizi privati di uso ed interesse pubblico
  - Rurali: agricole e attività connesse
  - Terziarie
  - Produzione di beni e servizi
2. Le destinazioni d'uso relative alle funzioni di cui al precedente comma 1, sono le seguenti:
  - Residenziale (A)
    - A1 abitazione civile
    - A2 abitazione agricola
    - A3 abitazione collettiva (comunità, studentati, collegi, convitti, case per anziani, etc)
  - Servizi collettivi (SC)
    - Sc1 istruzione inferiore
    - Sc2 istruzione superiore
    - Sc3 formazione universitaria (scuole di specializzazione, centri di ricerca)
    - Sc4 assistenza e sanità
    - Sc5 cultura
    - Sc6 Pubblica Amministrazione, sicurezza e protezione civile, enti di settore
    - Sc7 culto
    - Sc8 serviziannonari
    - Sc9 ricreativo-culturale
    - Sc10 impianti sportivi aperti al pubblico
  - Servizi privati di uso ed interesse pubblico (Sp)
    - Sp1 servizi educativi, scolastici e formativi
    - Sp2 servizi socio-sanitari, assistenziali
    - Sp3 servizi per lo sport e il tempo libero
    - Sp4 servizi culturali e per lo spettacolo
    - Sp5 servizi per il culto e servizi religiosi e sociali
    - Sp6 servizi per la mobilità (stazioni ferroviarie, stazioni di servizio, etc.)
  - Rurali: agricole ed attività connesse (R)
    - R1 servizio all'attività agro-zootecnica (stalla, etc.)
    - R2 servizio all'attività agricola (fienile, silos, ricovero per attrezzi e macchine agricole, etc.)



- R3 manufatti per la lavorazione, commercializzazione e valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture
- R4 manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli (frantoio, mulino, impianto enotecnico, etc.)
- R5 manufatti per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco
- R6 agriturismo secondo le definizioni di legge
- Terziarie (T)
  - TPE Pubblici esercizi
    - TPE1 esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, etc.)
    - TPE2 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) fino a 250 mq complessivi
    - TPE3 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) oltre 250 mq complessivi
  - TP Servizi privati
    - TP1 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, altri servizi privati al di sotto di mq 250 complessivi
    - TP2 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, servizi alla fruizione del patrimonio naturalistico, altri servizi privati al di sopra dei mq 250 complessivi
  - TC Commercio (TC)
    - TC1 attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra 251 mq e 900 mq e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori-M1)
    - TC2 attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (media strutture superiori-M2)
    - TC3 attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 2.501 e mq 5.500 e relativo magazzinaggio e deposito (grandi strutture inferiori-G1)
    - TC4 Grandi strutture superiori con superficie di vendita superiore ai limiti massimi relativi alla tipologia G1
  - TR Ricreativo-culturale-sportivo
    - TR1 attrezzature ricreativo-culturali (cinema, sala musica, etc.)
    - TR2 attrezzature ricreativo-ludico-sportivo (discoteche, bowling, palestre, etc)
- Produzione di beni e servizi
  - RA Ricettive
    - RA1 attività alberghiere
      - RA1.1 alberghi e meubl e
        - RA2.1.1 alberghi e meubl e fino a 60 posti letto
        - RA2.1.2 alberghi e meubl e oltre 60 posti letto
      - RA1.2 motels
      - RA1.3 alberghi residenziali
      - RA1.4 alberghi diffusi
      - RA1.5 villaggi-albergo
      - RA1.6 residenze della salute – beauty-farm
    - RA2 attivit  extralberghiere
      - RA2.1 country houses - residenze di campagna
      - RA2.2 case e appartamenti per vacanze
      - RA2.3 case per ferie
      - RA2.4 case religiose di ospitalit 
      - RA2.5 centri soggiorno studi
      - RA2.6 ostelli per la giovent 
      - RA2.7 kinderheimer - centri vacanze per ragazzi
      - RA2.8 rifugi escursionistici
    - RA3 attivit  ricettive all'aria aperta





- RA3.1 campeggi
- RA3.2 villaggi turistici
- RA3.3 camping-village
- RA3.4 strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico e campeggi didattico-educativi
- RA3.5 aree attrezzate di sosta temporanea
- RA4 residenze d'epoca
- RA5 strutture ricettive a gestione non imprenditoriale
  - RA5.1 affittacamere
  - RA5.2 bed & breakfast
  - RA5.3 case ed appartamenti locati ad uso turistico
- PA Produttive/Artigianali
  - PA1 produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano (non inquinante sotto il profilo atmosferico, acustico, idrico e del suolo)
  - PA2 produzione di beni e servizi incompatibile con la residenza e con l'ambiente urbano per fattori ecologici, per rischio di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, luminoso, etc.
  - PA3 logistica, magazzinaggio e deposito

3. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia e comunque il PRG-PO potrà introdurre ulteriori categorie non previste senza che ciò comporti variante al PRG-PS.

#### **Art. 14 Classificazione degli usi nelle aree di pertinenza degli edifici**

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

- Ap1- giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato)
- Ap2 - sistemazioni pavimentate
- Ap3 - parcheggio di uso pubblico a pagamento
- Ap4 - magazzinaggio a cielo aperto
- Ap5 - artigianato di servizio a cielo aperto
- Ap6 - installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, etc.)
- Ap7 - parcheggi pertinenziali

2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

### **Capo 5° *Classificazione degli interventi***

#### **Art. 15 Categorie di intervento urbanistico-edilizio**

1. In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio, come definite dall'art. 7 della L.R. 1/2015, sono le seguenti:
- a) Manutenzione ordinaria - MO
  - b) Manutenzione straordinaria - MS
  - c) Restauro e Risanamento conservativo - RRC



- d) Ristrutturazione edilizia RE
  - e) Demolizione e ricostruzione - DR
  - f) Ristrutturazione urbanistica - RU
  - g) Nuova costruzione - NC
  - h) Variazione di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 155 della LR 1/2015
2. **Sistemazioni degli spazi di pertinenza degli edifici - SP:** si individuano le seguenti opere:
- SP1** messa a dimora di alberi, arbusti e siepi
  - SP2** pavimentazione
  - SP3** volumi accessori: come definiti dal RR 9/2008
  - SP4** realizzazione o adeguamento delle recinzioni, dei cancelli, degli accessi, etc.
3. Le categorie di intervento di cui al presente articolo possono essere integrate ed articolate conseguentemente alla emanazione di nuove normative regionali e nazionali secondo le procedure ivi previste.

## **Art. 16 Categorie di intervento ambientale, ecologico-paesaggistico**

1. Gli interventi ecologico paesaggistici sono così articolati:
  - a) Ripristino ecologico paesaggistico -RIP
  - b) Mitigazione di impatto ecologico paesaggistico -MIP
  - c) Valorizzazione ecologica paesaggistica -VAP
2. La categoria **Ripristino ecologico paesaggistico - RIP** comprende l'insieme degli interventi volti alla ricostruzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate da interventi trasformativi, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale. Tali interventi possono prevedere:
  - la rimozione di rifiuti solidi e la collocazione in discarica autorizzata;
  - la demolizione di opere, edifici e impianti degradati o dimessi;
  - la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale;
  - il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le tecnologie dell'ingegneria naturalistica.
3. La categoria **Mitigazione di impatto ecologico paesaggistico - MIP** comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e/o paesaggistiche relative agli spazi aperti o agli spazi urbani, conseguenti alla realizzazione di interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali.
4. La categoria **Valorizzazione ecologica paesaggistica - VAP** comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree a verde, esistenti e di progetto. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti ecologico paesaggistiche, mediante la piantumazione di aree alberate, sistemi di siepi e cespugli, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta e il ristoro, parcheggi.



## **Capo 6°**      **Modalità attuative**

### **Art. 17**      **Articolazione delle modalità**

1. Il PRG è attuato secondo le seguenti modalità:
  - a) Attuazione diretta, articolata in:
    - Attuazione diretta ordinaria;
    - Attuazione diretta condizionata.
  - b) Attuazione indiretta, articolata in:
    - Attuazione indiretta ordinaria;
    - Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti;
    - Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico;
    - Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva di accesso al PRG-PO;
    - Attuazione indiretta tramite Programma di sviluppo aziendale.
2. La modalità attuativa delle previsioni di piano è definita nel PRG-PO, salvo determinazioni del PRG-PS.

### **Art. 18**      **Attuazione diretta ordinaria**

1. Si ha l'**Attuazione diretta ordinaria** nel caso di intervento che, nel rispetto della disciplina di piano, può essere promosso avviando procedimenti preordinati all'ottenimento del titolo abilitativo, come previsto dalle disposizioni di legge. Detto titolo, ove previsto dalla disciplina di PRG, è accompagnato da atto d'obbligo relativo alle destinazioni d'uso dei suoli e dei manufatti, alla predisposizione dei parcheggi pertinenziali ed alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

### **Art. 19**      **Attuazione diretta condizionata**

1. Si ha l'**Attuazione diretta condizionata** nel caso di intervento che, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, è subordinato ad una o più delle seguenti condizioni:
  - a) all'approvazione in sede tecnica, qualora l'intervento riguardi edifici o unità immobiliari di uno o più proprietari, di un Progetto Unitario PrU finalizzato ad assicurare, anche attraverso l'organizzazione in stralci, di soluzioni di qualità urbanistica, funzionale ambientale e paesaggistica; il progetto unitario è approvato con Determinazione Dirigenziale, previa acquisizione del parere della Commissione Consiliare;
  - b) alla presentazione di un progetto di intervento, coerente con il Progetto Unitario approvato, qualora quest'ultimo sia realizzato per stralci;
  - c) all'assunzione, da parte degli interessati, in sede di Atto Unilaterale d'Obbligo, di impegni pro quota relativi al completamento e/o nuova realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area o della zona, compresa eventualmente la cessione di porzioni di suolo per la realizzazione di standard pubblici;
  - d) alla cessione gratuita al Comune, in alternativa all'esproprio, di suoli per standard pubblici nei casi di attuazione di attrezzature e spazi pubblici di cui al Titolo IV della Parte Seconda, mediante compensazione in sito secondo l'art. 27.



2. Il **Progetto Unitario - PrU** è il disegno di inquadramento dell'intervento, di iniziativa privata, pubblica o mista, propedeutico alla progettazione delle opere ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo; esso definisce la morfotipologia degli edifici nonché, i modi del loro utilizzo e della sistemazione delle aree interne al perimetro interessato, anche con specifica normativa attuativa, con indicazione:
  - a) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti, da realizzare direttamente dal privato, o eventualmente da monetizzare;
  - b) delle eventuali aree private destinate ad uso pubblico ricadenti all'interno del perimetro di PrU;
  - c) della modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
  - d) dell'assetto morfologico, delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie degli edifici e/o degli schemi planivolumetrici previsti, anche in relazione all'insediato circostante e alla compatibilità morfologica dell'intervento;
  - e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare o da riqualificare e/o rifunzionalizzare;
  - f) degli eventuali edifici e/o impianti e relative aree di pertinenza stralciate dal PrU;
  - g) delle eventuali opere di mitigazione.
3. E' consentito lo stralcio dal perimetro di PrU di aree di pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del progetto unitario. Prima dell'approvazione del PrU, il progetto viene comunicato ai proprietari delle aree stralciate o dei proprietari non firmatari del PrU presentato, i quali hanno facoltà di presentare osservazioni entro 20 giorni, a cui dare risposta in sede di approvazione del PrU.

## Art. 20 Attuazione indiretta ordinaria

1. Si ha l'**Attuazione indiretta ordinaria** quando la trasformazione di un'area individuata come Comparto in sede di PRG-PO, è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui agli artt. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 della LR 11/2005 e s.m.i., accompagnato da convenzione urbanistica sottoscritta dai proprietari o dal Consorzio dei proprietari dell'intero Comparto; nel caso di mancato concorso di tutti i proprietari, oltre alla modalità prevista dall'art. 22, comma 3 della L.R. 11/2005, il Consorzio può essere costituito ai sensi della L.R. 11/2005, art. 22, comma 4, a fronte dell'impegno a dare attuazione al Comparto avvalendosi delle modalità previste dal comma 5 dell'art. 27 della L. 166/2002<sup>1</sup>.
2. Il **Piano Urbanistico Attuativo - PUA** esteso al Comparto individuato dal PRG-PO è sottoposto a progettazione urbanistica unitaria secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nella Scheda di Comparto avente ad oggetto gli obiettivi, i parametri urbanistici ed edilizi, gli impegni dei soggetti attuatori ed eventuali prescrizioni particolari raccolte nel Repertorio degli Ambiti di Trasformazione di PRG-PO.
3. La quantità edificatoria attribuita alle proprietà ricadenti nei Comparti e negli Ambiti di Trasformazione, matura qualora i proprietari o l'eventuale consorzio, collaborino allo sviluppo dell'insediamento urbano attraverso:
  - a) la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al Titolo IV della Parte Seconda, ed eventualmente al loro realizzazione;

---

<sup>1</sup> Comma 5 Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.



- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondarie ivi previste;
  - c) la cessione gratuita di aree o immobili da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale – ERS, nei limiti previsti dalle vigenti normative<sup>2</sup>.
4. L'incremento di quantità edificatoria attribuibile alle proprietà ricadenti nei Comparti eventualmente riconosciuta per compensazioni o premialità di cui all'art. 27, matura qualora i proprietari, o l'eventuale consorzio, collaborino allo sviluppo dell'insediamento urbano attraverso<sup>3</sup>:
- a) la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione di dotazioni territoriali di cui al Titolo IV della Parte Seconda, per opere e servizi pubblici nelle quantità stabilite nelle Schede di Ambito di cui all'art.23, ed eventualmente la loro realizzazione, in aggiunta a quanto previsto al comma 3, lettera a);
  - b) la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale - ERS;
  - c) l'accettazione degli impegni previsti nella Scheda di Ambito di cui all'art. 23;
  - d) gli interventi di miglioramento delle componenti del Sistema paesaggistico ambientale, di cui alla Parte Seconda, Titolo I, da eseguire in base alle modalità previste nella Scheda di Ambito.
5. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di cui al comma 3, lettere a), b) e c), è effettuata a titolo gratuito, come stabilito dalla Convenzione urbanistica tra Comune e proprietari, o eventuale Consorzio, che accompagna il Piano Urbanistico Attuativo; nella Convenzione sono anche definiti i contenuti del Piano Attuativo, di cui al comma 4, che originano le premialità, e le superfici fondiarie e relative quantità edificatorie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 27 ed in coerenza con la Scheda di Ambito. Sono definiti inoltre gli impegni dei proprietari e dell'Amministrazione Comunale riguardanti i tempi e le modalità della cessione, della eventuale realizzazione e della presa in consegna delle aree e delle opere di cui ai commi 3 e 4, nonché la realizzazione delle previsioni di progetto.
6. I Piani Urbanistici Attuativi possono modificare i perimetri dei Comparti ad attuazione indiretta, senza che ciò comporti variante al PRG, solo in alcuni casi e a seguito di motivate esigenze di qualità e di dettaglio progettuale, ovvero di fattibilità degli interventi; ciò sempreché la modifica riguardi tra esclusione e inclusione una superficie inferiore al 5% di quella dell'intero comparto. I casi di possibile modifica del perimetro sono i seguenti:
- a) il tratto del perimetro da modificare appartiene a due comparti confinanti; in tal caso:
    - le superfici di suolo che passano da un comparto all'altro conservano la capacità edificatoria di base (St x Indice territoriale perequato);
    - viene annullata la quota parte di premialità eventualmente prevista per le superfici escluse nel comparto di partenza;
    - alle superfici incluse sono proporzionalmente attribuiti gli impegni previsti per i soggetti attuatori, nonché le premialità eventualmente previste dal Piano nel comparto di arrivo;
  - b) il tratto del perimetro del comparto da modificare confina con un'area classificata come Zona agricola; in tal caso:
    - le superfici di suolo che passano dal comparto alla Zona agricola assumono la disciplina di quest'ultima;

---

<sup>2</sup> L.244/2007, art. 1, co. 258: Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti e' possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

<sup>3</sup> L.244/2007, art. 1, co. 259: Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.



- le superfici di suolo che passano dalla Zona agricola al Comparto assumono l'Indice perequato attribuito dal PRG ai suoli già agricoli, nonché, in quota parte, gli oneri e i vantaggi stabiliti dal PRG-PO per il Comparto.
7. Ai fini della formazione del Piano Urbanistico Attuativo di ciascun Comparto, la SUC di eventuali edifici esistenti legittimi ricadenti nello stesso, qualora non diversamente stabilito dalla relativa Scheda, rappresenta un diritto già esercitato e pertanto va sottratta dalla quantità di SUC derivante dall'applicazione dell'indice perequato alla intera ST del Comparto. Possono essere esclusi dal Comparto edifici esistenti legittimi; in tal caso deve essere stralciato dalla ST del Comparto l'edificio e il relativo suolo di pertinenza giuridica; lo stralcio è sottoposto a modalità di attuazione diretta per MO, MS, RRC, RE (ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC), con destinazioni d'uso compatibili con l'edificio esistente ed il suo contesto. In caso di demolizione di edifici legittimi, anche qualora ricadano in ACE, la quantità di SUC demolita, con destinazione d'uso compatibile alla previsione del PUA, si aggiunge a quella ottenuta dall'applicazione dell'indice perequato alla ST del Comparto. Se la destinazione dell'edificio esistente non è compatibile con l'insediamento di progetto, lo stesso è assimilato a detrattore paesaggistico-ambientale, con applicazione delle norme previste al successivo art. 87. L'edificio esistente illegittimo ricadente nei Comparti deve essere demolito e il suolo di pertinenza, in quanto porzione di ST, contribuisce alla costituzione delle quantità edificatorie del Comparto.
  8. Fino alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi nei Comparti è consentito il mantenimento delle legittime attività esistenti o in corso di realizzazione. Sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC e RE (ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC) senza variazioni delle destinazioni d'uso esistenti legittime.
  9. È facoltà dell'Amministrazione, dandone informazione preventiva ai proprietari, promuovere la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o mista di un Ambito o Comparto, la cui attuazione è prevista dal PRG-PO. Il PUA sarà accompagnato da convenzione urbanistica tra Comune e privati, che stabilisce i rispettivi impegni.
  10. L'Amministrazione dovrà entrare in possesso delle aree e delle opere e dotazioni territoriali oggetto di cessione in un Comparto, di cui ai commi 3 e 4, con le forme e nei termini stabiliti dalla Convenzione urbanistica, e comunque non oltre il rilascio della prima agibilità.

## **Art. 21 Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti**

1. L'**Attuazione indiretta a programmazione unitaria** ha la finalità di perseguire, per le Aree per Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria APOT individuate nel PRG-PS, un nuovo assetto morfologico-funzionale dell'insediamento, attraverso un insieme organico di interventi relativi ad opere di urbanizzazione, ad infrastrutture, a servizi pubblici e privati, ad edilizia residenziale e non residenziale, la cui attuazione è favorita attraverso norme che consentono, in sede di PRG-PO, la definizione nel tempo del perimetro dei Comparti di attuazione.
2. Le Aree di cui al comma 1 sono descritte nelle Schede del PRG-PS di cui all'art. 22; le Aree sono articolate in porzioni di suolo, secondo la classificazione di zona del PRG previgente, alle quali viene attribuito un Indice perequato secondo la corrispondenza stabilita nella Tabella dell'art. 27. La quantità risultante dall'applicazione di detto indice alla ST di ciascuna porzione costituisce la quantità edificatoria di base inerente la proprietà della porzione medesima. La quantità edificatoria di base dell'intera Area o dell'intero Ambito è data dalla somma delle quantità di base delle singole porzioni.



3. La quantità edificatoria totale delle Aree, costituita dalla quantità di base e dall'eventuale incremento premiale, è da realizzarsi nel tempo attraverso la individuazione delle porzioni di dette Aree che vengono inserite nel PRG-PO come Ambiti di trasformazione AT oggetto di formazione dei Comparti; i suoli da ricomprendere negli Ambiti possono essere selezionati anche attraverso procedure concorsuali. Gli Ambiti di trasformazione AT sono oggetto delle Schede d'Ambito di PRG-PO, raccolte nel relativo Repertorio contemplato all'art. 23, e sono disciplinati dal successivo comma 4, ove sono indicati i Comparti per cui è prevista l'attivazione nel periodo di validità del PRG-PO. I Comparti sono oggetto di specifiche Schede con i contenuti di cui al comma 5, raccolte nel medesimo Repertorio.
4. Le disposizioni di cui al comma 3 relative agli Ambiti di trasformazione AT riguardano:
  - a) la definizione secondo le modalità di cui al comma 2, delle quantità edificatorie di base e di incremento a fini perequativi, allocabili nell'Ambito di trasformazione AT in coerenza con le previsioni di PRG-PS relative all'Area APOT in cui l'Ambito ricade;
  - b) la eventuale indicazione delle Aree di localizzazione ALE dove prevedere la allocazione delle quantità edificatorie di base totale dell'Ambito;
  - c) il campo di variazione della dimensione minima di quantità edificatoria totale per la articolazione in Comparti dell'Ambito di trasformazione AT, da allocare in una porzione dell'Area di concentrazione ACE del comparto, senza che peraltro venga superato l'indice fondiario massimo stabilito dal PRG-PS o dal PRG-PO;
  - d) l'individuazione dei Comparti da attuarsi e il termine per la loro attivazione;
  - e) la definizione dei Comparti, comprende oltre all'Area di concentrazione ACE, anche eventuali altre aree dell'Ambito di Trasformazione la cui capacità edificatoria potrà essere allocata nel Comparto; la capacità edificatoria del Comparto è definita, dall'applicazione degli indici perequati in conformità con le previsioni del PRG-PS eventualmente incrementati a fini perequativi, secondo le disposizioni di cui alla lettera a).
5. I Comparti di cui al comma 4, lettera e) sono oggetto delle specifiche Schede di Comparto di cui all'art. 23, comma 2, raccolte nel Repertorio degli Ambiti di Trasformazione; i contenuti delle Schede costituiscono la disciplina urbanistica generale da porre a base della formazione dei relativi PUA.

## **Art. 22 Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria del PRG-PS**

1. Le disposizioni del PRG-PS per ciascuna Area per Operazioni di Trasformazione APOT, di cui all'art. 21 comma 1, sono esplicitate nelle relative Schede di PRG-PS e contengono un insieme di indirizzi e direttive per la definizione, in sede di Ambito di trasformazione AT di PRG-PO, della disciplina urbanistica generale da porre a base della successiva pianificazione attuativa.
2. Le Schede di cui al comma 1 contengono gli obiettivi relativi al Paesaggio, agli Aspetti insediativi, alle Reti infrastrutturali ed ecologiche, alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana, agli Spazi e servizi pubblici, cui vanno finalizzati gli interventi di trasformazione e i relativi esiti di assetto morfologico e funzionale che il PRG-PO deve contribuire a perseguire nella definizione della disciplina urbanistica generale di cui al comma 1.
3. Le Schede sono accompagnate da un indicativo schema grafico che illustra la possibile articolazione dell'assetto definito nell'operazione, per l'intera località interessata, e atto a perseguire gli obiettivi stabiliti dalle Schede medesime, con valore di indirizzo per la successiva definizione dei contenuti del PRG-PO, sia per la definizione delle schede di cui all'art. 23, che per la definizione nello Spazio Urbano degli interventi da perseguire con le modalità di cui agli artt. 19, 20, 21 e 24.

## **Art. 23 Schede degli Ambiti di Trasformazione del PRG-PO**



1. Il PRG-PO individua, all'interno delle APOT del PRG-PS di cui all'art. 22, comma 1, o nello Spazio Urbano, le porzioni da attivare denominate Ambiti di Trasformazione AT, in coerenza con le disposizioni del PRG-PS, e declina nelle Schede degli AT, di cui al comma 2, la disciplina urbanistica generale. Quest'ultima ricomprende l'individuazione di comparti e viene eventualmente completata ed approfondita, con valore di direttiva, dai contenuti delle Schede di Comparto di cui al comma 3. I contenuti delle Schede di AT e, qualora presenti, delle Schede di Comparto, sono propedeutici alla formazione dei relativi PUA. Tali schede sono raccolte in un elaborato del PRG-PO definito Repertorio delle Schede degli Ambiti di Trasformazione.
2. La Scheda degli Ambiti di Trasformazione contiene tutte le disposizioni normative e grafiche necessarie alla formazione del PUA; essa è composta da due Fogli:
  - a) il primo foglio della Scheda è grafico (Foglio Grafico) e contiene uno Schema planimetrico e uno Schema di Indirizzo, estesi all'intero AT in applicazione dei parametri cui alla lettera b). Lo Schema planimetrico di assetto morfologico-funzionale indica, con valore di direttiva, l'organizzazione spaziale e la distribuzione funzionale degli spazi aperti e delle ALE, le linee di continuità della rete della mobilità e di quella ecologica; l'articolazione dell'Ambito in Comparti. Lo Schema di Indirizzo contiene la possibile configurazione spaziale esemplificativa dell'assetto morfologico funzionale previsto nell'AT;
  - b) il secondo foglio della Scheda è di testo (Foglio Normativo) e contiene, in coerenza con le disposizioni di PRG-PS: una breve descrizione dello stato di fatto, i principali obiettivi di assetto; contiene inoltre, con valore prescrittivo, i parametri urbanistici di Ambito a partire dagli Indici perequati, dagli eventuali incrementi per compensazioni e premialità, coerenti con le finalità perequative di cui all'art. 27; la gamma delle destinazioni d'uso ammesse; le prescrizioni relative alla cessione di aree per standard e agli impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché eventuali impegni aggiuntivi oggetto di compensazione da inserire nella convenzione urbanistica.
3. Le Schede di Comparto previste dal comma 1, i cui elaborati sono articolati in elaborati grafici e di testo, hanno i contenuti disposti dal comma 2, in coerenza con quelli della Scheda di AT, con un livello di definizione e dettaglio propri della progettazione urbana, intesi come sistema di spazi aperti, coperti ed elementi di arredo, etc; (con un livello di definizione e dettaglio, relativamente a spazi aperti, coperti, elementi di arredo, etc., tale da costituire regola di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi). La quantità edificatoria totale del Comparto corrisponde alla capacità edificatoria di base dei suoli ricadenti nel Comparto, di eventuali suoli posti a distanza comunque connessi al Comparto attraverso la scheda di AT, di eventuali incrementi per compensazioni e premialità, in coerenza con la Scheda di AT.
4. Qualora la Scheda di AT individui per l'ambito l'attuazione della disciplina urbanistica attraverso un unico Comparto, la stessa è da intendere come Scheda di Comparto ai sensi del comma 3.

## **Art. 24 Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico**

1. Il **Programma Urbanistico PU<sup>4</sup>** interessa prioritariamente le aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, i detrattori ambientali, nonché gli edifici a

---

<sup>4</sup> Comma 7 quater LR 8/2011. In attuazione, dell'articolo 5 comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, il Consiglio Comunale può individuare, con propria deliberazione, le aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, i detrattori ambientali, nonché gli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, su cui promuovere o agevolare programmi di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per migliorare l'efficienza energetica e sviluppare l'impiego di fonti rinnovabili. La deliberazione del Consiglio comunale fissa gli obiettivi di interesse pubblico da





destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, su cui promuovere o favorire programmi di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per migliorare l'efficienza energetica e sviluppare l'impiego di fonti rinnovabili.

2. Il Programma Urbanistico PU ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti volti al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento esistente; esso è costituito da un insieme organico di interventi relativi alle opere di urbanizzazione, all'edilizia per la residenza, per le attività produttive ed i servizi, al superamento delle barriere architettoniche e agli elementi e opere per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana di cui alla lettera h) del comma 2 dell'articolo 4 della LR. 11/2005, la cui attuazione è favorita dal PRG tramite particolari incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale. In particolare l'incentivo urbanistico consiste nella possibilità di riconoscere agli immobili coinvolti nel PU una capacità edificatoria pari fino al doppio di quella ordinaria in assenza di PU, a fronte della cessione di immobili e della realizzazione di infrastrutture, servizi, spazi pubblici da perseguire in termini di maggiori dotazioni quali-quantitative delle attrezzature e degli spazi pubblici o in termini di interventi di miglioramento della qualità ambientale. Il limite massimo di zona non può comunque superare l'indice di edificazione territoriale definito dall'art. 4 della LR 11/2005.
3. Il PU può essere applicato in sede di PRG-PO, secondo le direttive del PRG-PS, alle seguenti componenti individuate dal PRG-PS, come successivamente articolate e disciplinate dal PRG-PO stesso:
  - a) Insediamenti con valore storico culturale;
  - b) Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti;
  - c) Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti;
  - d) Insediamenti esistenti da riqualificare;
  - e) Componenti di cui alle lettere precedenti ricomprese nelle APOT.
4. Il PU è promosso dal Comune e definito secondo la procedura di cui all'art. 28 della LR 11/2005 e s.m.i., così ulteriormente specificata:
  - a) formazione di un **Programma Urbanistico Preliminare PPU**, approvato dal Consiglio Comunale, che stabilisce, avvalendosi di uno Schema di assetto, obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati e pubblici, specificando gli eventuali finanziamenti pubblici disponibili o attivabili in coerenza con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
  - b) pubblicazione del PPU mediante Avviso o Bando pubblico che definisce i termini e le modalità di presentazione delle proposte di intervento;
  - c) valutazione e ridefinizione, anche mediante rapporti negoziali ad evidenza pubblica, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma Urbanistico Preliminare;
  - d) formazione e approvazione del **Programma Urbanistico Definitivo PUD**, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del PPU.
5. Il PPU esplicita il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2, lettera a) in coerenza con lo Schema di assetto, individuando in appositi elaborati grafici:
  - a) le parti non trasformabili per esigenze ambientali o perché aree a standard irrinunciabili nonché le aree private e pubbliche e l'edificato esistente in cui possono essere allocate le quantità edificatorie di compensazione e di premialità;
  - b) gli interventi relativi ad opere pubbliche di cui il PU intende favorire la realizzazione, eventualmente stabilendo priorità, compensazioni ed indirizzi di progettazione con un livello di definizione progettuale che consenta la valutazione di massima del costo delle opere;
  - c) le prestazioni oggetto di premialità.
6. L'Avviso o il Bando pubblico di cui al comma 2, lettera b) contiene:

---

perseguire con gli interventi di riqualificazione promossi da soggetti privati e stabilisce, al di fuori dei centri storici, la superficie utile coperta aggiuntiva che può essere riconosciuta come misura premiale entro i limiti di cui all'articolo 4, comma 2, lettera e).



- a) il Programma Urbanistico Preliminare (PPU) ;
  - b) i requisiti dei soggetti proponenti gli interventi;
  - c) i tempi e le modalità di presentazione delle proposte di intervento, anche in più tornate;
  - d) gli incentivi urbanistici ed eventualmente fiscali utilizzabili, nonché eventuali risorse finanziarie pubbliche disponibili in quanto inserite nel Programma Triennale o nel Piano annuale delle opere pubbliche del Comune;
  - e) i criteri di valutazione delle proposte.
7. La procedura selettiva avviene nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza, con i principi generali indicati all'art. 174.
8. Il Programma Urbanistico Definitivo (PUD) contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a differenti scale, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati. Gli interventi ad attuazione indiretta sono ricompresi in comparti, appositamente individuati, in coerenza con gli esiti dei rapporti negoziali di cui al comma 2, lettera c) con i proprietari interessati alla formazione dei relativi consorzi; per detti comparti il PUD stabilisce la programmazione temporale e definisce, in eventuale successione, i PUA e i relativi Piani finanziari e Convenzioni urbanistiche.
9. Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del PU, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 e s.m.i. e l'accordo di programma di cui all'art. 34 del DLgs 267/2000 e s.m.i..

#### **Art. 25 Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva**

1. Si ha l'**Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva** nei casi in cui il PRG-PS individua un Areale vasto di territorio classificato come area agricola, una porzione del quale, definita Ambito di intervento, sarà reso trasformabile a seguito di procedura selettiva di evidenza pubblica per la realizzazione di una attrezzatura di valenza territoriale, equiparabile a quelle elencate all'art. 128, comma 5, ed all'art. 129, comma 4.
2. Il Consiglio Comunale, in caso di comprovata necessità di realizzare una significativa attrezzatura di valenza territoriale, non già prevista dal PRG-PS, individua, all'interno degli Areali vasti definiti dal PRG-PS, l'Ambito di intervento e stabilisce, in termini di prestazioni e finalità urbanistiche, le caratteristiche e le prestazioni della trasformazione ammessa, fissa in termini percentuali le quantità di ST dell'Ambito di intervento da coinvolgere, la qualità e la quantità degli spazi pubblici, le funzioni e le quantità del costruito, la qualità paesaggistico-ambientale da perseguire.
3. In sede di procedura di evidenza pubblica, l'Amministrazione specificherà obiettivi e caratteristiche della attrezzatura da realizzare nell'Ambito di intervento di cui al comma 2 e selezionerà la proposta di migliore qualità, in riferimento a parametri ponderati dall'Amministrazione inerenti la fattibilità della proposta relativamente alla qualità del progetto dal punto di vista dell'assetto paesaggistico, della sostenibilità ambientale, delle soluzioni urbanistiche ed architettoniche, ed agli aspetti e sviluppi funzionali dell'offerta.
4. L'attuazione dell'Ambito di intervento avviene tramite la formazione di un unico Comparto inserito nel PRG-PO che, in coerenza con l'esito della procedura selettiva, detta la disciplina per la formazione del relativo PUA ad Attuazione indiretta ordinaria ai sensi dell'art. 20.

#### **Art. 26 Attuazione indiretta tramite Programma di Sviluppo Aziendale-PSA**



1. Il **Programma di Sviluppo Aziendale PSA**, redatto da tecnici abilitati, è finalizzato alla esplicitazione di esigenze di trasformazione urbanistico-edilizia dell'azienda agricola nello Spazio rurale conseguenti allo sviluppo delle attività agricola, zootecnica e forestale, così come definita dal DLgs 227/2001 e DLgs 228/2001. Il PSA dovrà essere obbligatoriamente finalizzato anche al miglioramento delle componenti del Sistema paesaggistico ambientale, di cui alla Parte Seconda, Titolo I, per una quota parte non inferiore al 3% dell'investimento complessivo proposto. Il PSA è sottoscritto congiuntamente dal richiedente e dai tecnici e presentato all'Amministrazione per la sua approvazione, nel rispetto della disciplina dello Spazio rurale definita dal PRG.
2. Il PSA è costituito dalla seguente documentazione:
  - a) Schede tecniche su:
    - a1- caratteristiche generali, attività e modalità di conduzione dell'azienda agricola;
    - a2- caratteristiche agronomiche, fisiche e strutturali dell'azienda;
    - a3- parco macchine aziendale;
    - a4- infrastrutture, fabbricati destinati ad abitazione e fabbricati di servizio, con evidenziazione delle superfici utile coperta SUC totale disponibile;
    - a5- superfici potenziali, esistenti e realizzabili;
    - a6- ordinamento produttivo attuale, con relativo piano colturale dell'ultimo triennio;
    - a7- rapporti commerciali e modalità di commercializzazione dei prodotti aziendali.
  - b) Relazione illustrativa contenente:
    - b1- gli obiettivi che si intendono perseguire con l'attuazione del Piano;
    - b2- il programma degli investimenti;
    - b3- i bilanci economici, conti colturali e/o di settore, ex-ante ed ex-post, che dimostrino la validità economica degli interventi secondo gli obiettivi previsti;
    - b4- la valutazione costi/benefici degli interventi;
    - b5- interventi specifici per il miglioramento e l'integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalistiche della Rete Ecologica Locale.
  - c) Elaborati cartografici e fotografici:
    - c1- corografia scala 1:25.000, con evidenziazione delle vie d'accesso al centro aziendale ed ai diversi corpi aziendali;
    - c2- planimetria catastale a scala non inferiore a 1:5.000 con evidenziazione dei corpi aziendali e del centro aziendale;
    - c3- foto aerea dell'area di intervento;
    - c4- carta plano-altimetrica con ubicazione dei fabbricati e/o infrastrutture esistenti e degli interventi progettuali;
    - c5- planimetria catastale scala 1:2.000 con ubicazione dei fabbricati e/o infrastrutture esistenti e degli interventi progettuali;
    - c6- documentazione fotografica panoramica dell'area di intervento e degli edifici ove esistenti;
    - c7- simulazione degli effetti paesaggistici dell'intervento di cui al Capo 8° Titolo Unico, Parte Prima delle presenti norme;
  - d) Documenti:
    - d1- documentazione relativa alla qualifica di proprietario del richiedente;
    - d2- documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
    - d3- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda nonché certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari relativa ad eventuali vincoli derivanti da precedenti utilizzazioni edificatorie;
    - d4- consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sui fondi;
    - d5- piano di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento;
    - d6- atto di costituzione del vincolo di asservimento e di destinazione d'uso di cui all'art. 34, comma 1, LR 11/2005.



3. Il PSA ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle opere ed alla loro successione. Durante il predetto periodo possono essere richiesti e rilasciati titoli abilitativi ai sensi della LR 1/2004 solamente in conformità al PSA approvato. Qualora il concessionario dimostri che il PSA non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà l'Amministrazione può concedere un nuovo termine.
4. Il PSA è approvato dall'Amministrazione previo parere scritto di un dottore agronomo-forestale dalla medesima designato, con oneri e spese per la validazione a carico del richiedente.

## Art. 27 Criteri di perequazione urbanistica. Compensazioni e premialità

1. I contenuti del PRG sono definiti secondo criteri di perequazione tra le proprietà degli immobili, aree ed edifici interessati da previsioni trasformatrici, nonché nel rapporto tra pubblico e privato, e cioè nella partecipazione della proprietà valorizzata dalle previsioni urbanistiche ai costi del miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Tali criteri comportano anche il ricorso a meccanismi di premialità e compensazione.
2. La perequazione nei confronti dei privati consiste nell'attribuire alla proprietà privata le medesime opportunità edificatorie nelle medesime situazioni; ciò in particolare nei casi di attuazione indiretta di cui all'art. 20 o di attuazione diretta condizionata di cui all'art. 19, lettera d), attraverso l'applicazione dell'Indice territoriale perequato. Il PRG-PS individua l'Indice perequato secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto, in particolare, della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
3. Il PRG-PS individua nella Tabella 1 gli Indici territoriali perequati. Tali indici sono utilizzati dall'Amministrazione Comunale per le seguenti finalità:
  - per il calcolo della capacità edificatoria relativamente alle aree interessate dalle APOT;
  - per la definizione dei diritti di compensazione per l'acquisizione di aree per dotazioni territoriali, come previsti all'art. 120;

**Tabella 1:** ITP - Indice di Edificabilità Territoriale perequato

INDICI TERRITORIALI PEREQUATI			
DESTINAZIONI		INDICI TERRITORIALI PRG 1997	MASSIMO INDICE TERRITORIALE PEREQUATO (*)
<b>PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	<b>B0</b>	IF 0,30 mc/mq - Hmax 6,50	ITP 0,07 mq/mq
	<b>B1</b>	IF 0,75 mc/mq - Hmax 6,50	ITP 0,17 mq/mq
	<b>B2</b>	IF 1,00 mc/mq - Hmax 7,50	ITP 0,23 mq/mq
	<b>B3</b>	IF 1,00 mc/mq - Hmax 9,50	ITP 0,23 mq/mq
	<b>B4</b>	IF 1,50 mc/mq - Hmax 9,50	ITP 0,35 mq/mq



	<b>BR</b>	IF 1,00 mc/mq - Hmax 7,50 - Rc 50%	IIP 0,23 mq/mq
	<b>C0</b>	IT 0,30 mc/mq - Hmax 6,50	IIP 0,05 mq/mq
	<b>C1</b>	IT 0,75 mc/mq - Hmax 6,50	IIP 0,13 mq/mq
	<b>C2</b>	IT 1,00 mc/mq - Hmax 7,50	IIP 0,17 mq/mq
	<b>C3</b>	IT 1,00 mc/mq - Hmax 9,50	IIP 0,17 mq/mq
	<b>C4</b>	IT 1,50 mc/mq - Hmax 9,50	IIP 0,24 mq/mq
<b>PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE</b>	<b>D</b>	RC 40% - Hmax 10	IIP 0,30 mq/mq
	<b>DM</b>	RC 40% - Hmax 15	IIP 0,30 mq/mq
	<b>DT</b>	IT max 2,5 mc/mq	IIP 0,40 mq/mq
<b>AREE AGRICOLE</b>	<b>E</b>		IIP 0,03 mq/mq Solo se ricadente nell'APOT
<b>DOTAZIONI</b>	<b>F</b>		IIP 0,07 mq/mq Previsioni non attuate ricadenti nell'APOT
	<b>P</b>		IIP 0,07 mq/mq Previsioni non attuate ricadenti nell'APOT

(\*) Inteso come indice massimo da applicare ai fini della determinazione della SUC di base. Il PRG-PO nelle schede di cui all'art. 23, può utilizzare tale IIP massimo qualora l'Amministrazione Comunale determini che nell'Ambito di Trasformazione insista un complesso di interventi necessari per assicurare le dotazioni territoriali e funzionali destinate al miglioramento della qualità urbana e ambientale, i cui oneri siano assunti dalla proprietà.

4. L'applicazione dell'IIP alla ST, come definita nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, definisce la quantità edificatoria di base inerente la proprietà; detta quantità può essere incrementata per premialità e compensazioni secondo quanto stabilito dalle norme del piano.
5. La premialità è finalizzata ad incentivare l'assunzione da parte della proprietà di impegni aggiuntivi a quelli di legge nella progettazione e realizzazione degli interventi volti al perseguimento della loro qualità ambientale, urbanistica ed edilizia; essa si esprime attraverso il riconoscimento di incrementi di quantità edificatorie rispetto alle quantità di base e può esprimersi anche attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso.
6. Nel caso di interventi ad attuazione diretta o diretta condizionata ad atto d'obbligo la premialità di cui al comma 5 si applica allo scopo di favorire la riqualificazione edilizia ed ambientale. Le quantità edificatorie di premialità sono da valutarsi secondo la modalità di cui al comma 10, lettera c), tenendo conto dell'eventuale variazione delle destinazioni d'uso. Nel caso di interventi ad attuazione indiretta la premialità ha la finalità, oltre quella di favorire la qualità del progetto, quella di incentivare, con il consenso



della proprietà, la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale ERS<sup>5</sup> nonché la messa a disposizione dell'Amministrazione comunale di superfici fondiarie e relative quantità edificatorie secondo quanto stabilito al comma 10.

7. La compensazione consiste nell'attribuire alla proprietà privata quantità edificatorie a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale di aree e/o immobili per standard e funzioni, esterni ai Comparti, in alternativa all'esproprio. Nel caso di interventi ad attuazione indiretta può riguardare anche impegni aggiuntivi del consorzio dei proprietari per opere extrastandard interne o esterne al Comparto, comunque ad esso funzionali. La definizione dei valori di compensazione può essere attuata sulla base di quanto indicato in Tabella 1 o in alternativa, sulla base di perizie tecnico-estimative, e sono deliberate dal comune.
8. Le premialità e le compensazioni relative ad interventi ad attuazione diretta o diretta condizionata sono utilizzate, secondo quanto stabilito dal PRG-PO, in sito ovvero a distanza nelle superfici fondiarie messe a disposizione dell'Amministrazione all'interno dei Comparti. Le premialità e le compensazioni relative ad interventi ad attuazione indiretta costituiscono incremento della quantità edificatoria di base attribuita al Comparto cui detti interventi si riferiscono.
9. Nei Comparti il carico urbanistico massimo, stabilito nella Scheda di Ambito AT, non può in ogni caso superare la SUC di base incrementata del 100%. Tale incremento è, secondo quanto stabilito nelle citate Schede, percentualmente suddiviso in due parti: una per premialità attribuibili al consorzio dei proprietari del Comparto a fronte dell'accettazione delle condizioni di cui al successivo comma; l'altra a disposizione dell'Amministrazione Comunale per allocazione di Edilizia Sociale o di quantità edificatorie trasferite attribuite a proprietà esterne al Comparto per premialità e compensazioni di cui ai commi 6 e 7.
10. Le premialità di cui al comma 9, sono attribuite alla proprietà qualora questa si impegni, in conformità con quanto stabilito dalla Scheda di Comparto, a:
  - a) mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, superfici fondiarie e relativa edificabilità per allocare Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nonché per allocare quantità edificatorie trasferite riconosciute a proprietà di terzi esterni al Comparto per premialità, ovvero per compensazioni;
  - b) realizzare, nell'ambito della SUC di base del Comparto, quote di Edilizia Residenziale Sociale;
  - c) redigere ed eseguire le previsioni del Piano urbanistico attuativo del Comparto secondo i requisiti di qualità stabiliti dal PRG all'art. 36
11. L'attribuzione dell'incremento premiale di cui al comma 6 avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) la premialità di cui al comma 10, lettera a) è pari ad 0,5 mq per ogni mq di ERS allocata nel comparto o di quantità edificatorie trasferite;
  - b) la premialità di cui al comma 10, lettera b) è pari ad 1 mq per ogni mq di SUC di base realizzato come Edilizia sociale, a condizione che lo stesso incremento sia di Edilizia sociale;
  - c) il valore dell'incremento premiale di cui al comma 10, lettera c) deve corrispondere al maggior costo che gli attuatori dovranno sostenere per assicurare le prestazioni di qualità non già stabilite per legge.
12. Le compensazioni per l'acquisizione dei suoli esterni ai compartimenti, ai fini del soddisfacimento degli standard sono valutate applicando ai suoli stessi l'Indice perequato di cui al comma 3, ed eventualmente applicando, per le compensazioni a distanza, i parametri correttivi di cui al comma 14; nel caso della realizzazione di opere pubbliche all'interno del Comparto da parte del consorzio dei proprietari, ovvero all'esterno da parte dei medesimi o di terzi, le compensazioni sono valutate facendo corrispondere al costo di tali opere il valore delle quantità edificatorie di compensazione.

---

<sup>5</sup> ERS si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno trentennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Ciò peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote minoritarie di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, housing sociale, interventi di edilizia agevolata e convenzionata, co-housing, autocostruzione.



13. Il valore delle quantità edificatorie di compensazione è calcolato tenendo conto della destinazione d'uso e sulla base di un campo di variazione dei valori unitari a mq di compensazione, stabiliti con atto del Consiglio Comunale, in relazione all'andamento del mercato immobiliare nelle diverse parti dello Spazio Urbano, nonché in coerenza con gli atti relativi alla definizione dell'IMU.

14. Nel caso di compensazioni a distanza di cui al comma 7 il calcolo deve tener conto del diverso valore che le quantità edificatorie eventualmente assumono nei luoghi di origine rispetto a quelli di utilizzazione. In tali casi le quantità edificatorie valutate nell'ipotesi della compensazione in sito vanno rimodulate applicando i parametri correttivi stabiliti nelle Tabelle seguenti:

**Tabella 2:** Parametri correttivi delle quantità edificatorie

<b>ZONA 1</b> Capoluogo - Soccorso - Quadrilatero	<b>ZONA 2</b> Pozzuolo - Piana - Vitellino - Badiaccia	<b>ZONA 3</b> Petignano - Gioiella - Vaiano - Villastrada	<b>ZONA 4</b> Porto - Casamaggiore - Frattavecchia - Badia - Ferretto e altre località	<b>SPAZIO RURALE</b>
1,000	0,850	0,750	0,600	0,050

**Tabella 3:** Indici correttivi delle quantità edificatorie

Origine Destinazione	<b>ZONA 1</b>	<b>ZONA 2</b>	<b>ZONA 3</b>	<b>ZONA 4</b>	<b>SPAZIO RURALE</b>
<b>ZONA 1</b>	1,000	0,850	0,750	0,600	0,050
<b>ZONA 2</b>	1,175	1,000	0,880	0,700	0,059
<b>ZONA 3</b>	1,330	1,130	1,000	0,800	0,067
<b>ZONA 4</b>	1,665	1,415	1,250	1,000	0,083

**Art. 28** (Abrogato)

## **Capo 7°**            **Vincoli**

### **Art. 29**    **Articolazione e gestione dei vincoli**

1. Il territorio di Castiglione del Lago risulta soggetto in larga parte a vincoli di tutela volti, da un lato, a preservare le notevoli bellezze di carattere ambientale e paesaggistico, dall'altro, a regolare l'attività antropica in relazione alle fragilità del territorio stesso in correlazione con la strumentazione urbanistica.
2. Costituiscono vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale le norme legislative e regolamentari vigenti, con particolare riferimento ai Piani sovracomunali (LR 1/2015, PTCP, Piani di Bacino, Piani di Settore).
3. I vincoli sovraordinati di carattere paesaggistico-ambientale sono mappati negli elaborati gestionali del PRG-PS, di cui all'art. 8, e riguardano le categorie di tutela descritte ai successivi commi.



4. Il PRG-PS individua nell'Elaborato G.1 - Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale, le aree e siti archeologici (Vincolo A.A.A.I. e Vincolo Z.I.A.R.), sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere m) del D.Lgs. 42/2004. In queste aree, per gli interventi che comportino scavi o movimenti di terreno, deve essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria prima dell'inizio dei lavori, al fine di eventuali sopralluoghi e controlli. In caso di inottemperanza alla presente norma sono applicate le sanzioni previste dalle vigenti norme.
5. Il PRG-PS individua nell'Elaborato G.1 - Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale, gli immobili sottoposti a tutela, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, definiti come Beni culturali (edifici e/o complessi di interesse storico-artistico e monumentale).
6. Il PRG-PS individua nell'Elaborato G.1 - Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale le zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere b), c), (Aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi) ed f) (Parco del Lago Trasimeno L.R. n. 9/2005) del D.Lgs. 42/2004.
7. Il PRG-PS individua nell'Elaborato G.3 - Vincoli di tutela ambientale, le zone sottoposte al Vincolo idrogeologico, istituito con Regio Decreto n. 3267 del 30.01.1923 e successive modifiche ed integrazioni. In tali aree sono consentiti interventi conformi al PRG-PS per le singole zone omogenee, previa autorizzazione delle Autorità competenti.
8. Il PRG-PS riporta nell'Elaborato G.7 - Piano Stralcio del Lago Trasimeno - PS2 - Ambiti e Zone, gli ambiti definiti dal piano di Bacino del Fiume Tevere secondo stralcio funzionale per il Lago Trasimeno PS2 che sono:
  - Ambito "A": specchio lacustre;
  - Ambito "B": ambito circumlacuale e le isole;
  - Zona "B1": zone agricole di riqualificazione ambientale
  - Zona "B2": zone ad usi misti e frammentati;
  - Zona "B3": zone di riserva naturale;
  - Zona "C1": zone della pianura irrigua;
  - Zona "C2": zone del Sito di Interesse Comunitario;
  - Ambito "F": ambito degli insediamenti (zone aree urbane).
9. Il PRG-PS individua nell'Elaborato G.8 - Aree percorse dal fuoco, degli elaborati gestionali del PRG-PS le aree percorse dal fuoco, sottoposte a vincolo di in edificabilità ai sensi della L. 353/2000. Tali aree sono censite ed aggiornate annualmente con delibera di Consiglio Comunale.
10. Nel territorio di Castiglione del Lago ricadono le aree SIC IT55210018-Lago Trasimeno e SIC IT55210020-Boschi del Ferretto-Bagnolo e l'area ZPS IT525210070 del Lago Trasimeno. Gli interventi urbanistici ed edilizi in tali aree sono subordinati alla redazione di una Valutazione di Incidenza da redigersi in base alle disposizioni dell'allegato G all'art.5, comma 4 del DPR 357/97 e sue modifiche ed integrazioni.
11. Sono intese come Fasce di rispetto le aree di tutela con inedificabilità totale o parziale, che si attivano con la distanza da un impianto, da una dotazione, da una infrastruttura di mobilità. Il PRG-PS definisce le modalità di attuazione degli interventi all'interno di tali fasce, all'interno di ogni Spazio o Sistema, anche rimandando al PRG-PO. Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di PRG, ricadenti in tutto o in parte nelle fasce di rispetto, sono ammessi, fino alla eventuale utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiamento di destinazione d'uso.

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





### **Art. 30 Finalità e campo di applicazione della disciplina paesaggistica del PRG**

1. Il PRG, in ordine alla promozione dell'attenzione e qualificazione del paesaggio alle diverse scale e in ragione dei diversi gradi di valore paesaggistico del territorio, definisce la propria disciplina paesaggistica in riferimento ai Paesaggi locali nei quali articola il territorio comunale ed ai relativi caratteri di cui al successivo art. 65, al differente grado di rilevanza e significatività paesaggistica degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti, nonché in riferimento alle discipline paesaggistiche sovraordinate.
2. La disciplina paesaggistica del PRG ha la specifica finalità di orientare, regolare e verificare gli esiti paesaggistici risultanti dalla ordinaria attuazione del PRG nel tempo, attraverso la prescrizione per tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi e previsti dalle norme degli Spazi e dei Sistemi, di processi differenziati di definizione progettuale ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi, di cui al successivo comma 4, in relazione alla classificazione paesaggistica degli stessi interventi di cui all'art.32, alla progressiva definizione della disciplina urbanistica tra PRG-PS e PRG-PO, nonché in relazione alla presenza di vincoli di tutela paesaggistica. In particolare:
  - a) tutti gli interventi di cui alle successive lettere b), c) e d) sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica stabiliti per ciascuno dei Paesaggi locali e delle relative articolazioni contenuti nell'elaborato G.13 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi, di cui al successivo art. 31, comma 4;
  - b) le trasformazioni derivanti da interventi ammessi nei diversi Spazi e Sistemi, classificate come ordinarie al successivo art. 32, sono esclusivamente condizionate alle prescrizioni di cui alla precedente lettera a), con le eccezioni di cui all'art. 33, lett. a);
  - c) le trasformazioni derivanti da previsioni urbanistiche e/o da interventi urbanistico-edilizi ammessi prevalentemente nello Spazio rurale e nel Sistema paesaggistico-ambientale, classificati come rilevanti e significativi al successivo art. 32, devono osservare i criteri, gli indirizzi e le procedure per l'inserimento paesaggistico di cui all'elaborato G.13.2 - Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi;
  - d) le trasformazioni ricadenti all'interno dei suoli ricompresi nelle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i) e nelle aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), la cui ammissibilità è definita dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), devono osservare la relative prescrizioni stabilite dallo stesso PPR, rispetto alle quali il presente PRG metterà a punto la propria disciplina paesaggistica ai sensi del successivo comma 6; fino all'entrata in vigore del PPR, tali interventi devono osservare la disciplina paesaggistica di PRG, nel rispetto della disciplina di tutela così come definita dai competenti organi statali e/o regionali.
3. Gli interventi previsti nello Spazio urbano, salvo quanto diversamente stabilito dal PRG-PS e disciplinato dal PRG-PO, sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale nel quale ricadono. Per tali interventi, il PRG-PO definisce la disciplina urbanistica propria delle diverse componenti, che costituisce anche disciplina paesaggistica, in quanto i suoi contenuti regolativi dovranno riguardare anche gli aspetti tipo-morfologici, ambientali e percettivi delle trasformazioni dell'esistente.
4. Per Corretto Inserimento Paesaggistico - CIP il PRG intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate perché possano stringere adeguate relazioni funzionali, formali e percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore, perseguendo gli obiettivi di qualità fissati per i paesaggi alle diverse scale dalla pianificazione sovraordinata e dal presente Piano.



5. L'applicazione della modalità del corretto inserimento di cui al comma 4, secondo le disposizioni di cui al comma 2, va documentata e verificata in sede di presentazione della richiesta del titolo abilitativo e/o in sede di procedimento relativo all'approvazione dei piani attuativi, ai sensi dell'art. 34 e secondo le procedure e modalità specificate all'art. 33.
6. Il PRG-PS promuove il corretto inserimento delle proprie previsioni urbanistiche rilevanti attraverso l'indicazione al PRG-PO dei relativi campi di attenzione paesaggistica e criteri di cui all'art. 31, comma 3, lettera c), ai quali dovrà riferirsi in sede di definizione della disciplina dello Spazio Urbano coinvolto nelle trasformazioni previste per le APO'T per la pianificazione attuativa.
7. All'entrata in vigore del PPR, la disciplina paesaggistica del PRG-PS di cui al precedente comma 2, sarà oggetto di verifica e, qualora necessario, di adeguamento alla disciplina paesaggistica sovraordinata; ciò avverrà in sede della procedura di adozione e/o approvazione del PRG-PS o in sede di atto specifico di adeguamento del PRG-PS stesso, a seconda della data di approvazione del PPR.

### **Art. 31    Apparati della disciplina paesaggistica di PRG**

1. Gli apparati di cui si avvale la disciplina paesaggistica del PRG sono costituiti dall'elaborato G.13 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi, articolato in: G.13.1 Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali; G.13.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.
2. Nell'elaborato G.13.1 Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali, il paesaggio castiglioneese è descritto mediante l'individuazione dei “segni” naturali e antropici e delle reciproche relazioni che ne caratterizzano l'immagine, in riferimento alla consistenza e alla forma degli stessi, e attraverso la conseguente individuazione dei Paesaggi locali di cui ai successivi articoli. L'elaborato G.13.1 costituisce il riferimento di base per l'applicazione dei criteri e degli indirizzi ai fini della definizione progettuale, alle diverse scale, delle previsioni e degli interventi ammessi in sede di PRG-PS, di PRG-PO, nonché in sede di PUA di attuazione degli Ambiti di Trasformazione del PRG-PO. Le principali morfotipologie paesistiche riconosciute nel paesaggio castiglioneese e individuate nell'elab. G.13.1, definite come combinazioni/relazioni tra componenti naturali e antropiche che si ripetono in modo simile nel territorio o che emergono come distintive di specifiche situazioni insediative, rappresentano forme riconoscibili e caratterizzanti i differenti Paesaggi locali. Le morfotipologie paesistiche ricorrenti e speciali costituiscono il riferimento di base della definizione della disciplina paesaggistica di PRG-PS, in particolare alla scala locale e puntuale contenuta nell'elaborato G.13.2 di cui al successivo comma.
3. L'elaborato G.13.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi contiene:
  - a) la descrizione dei Paesaggi locali e gli obiettivi di qualità paesaggistica stabiliti per ogni Paesaggio locale ed eventuale relativa articolazione;
  - b) la definizione dei criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico relativi alle trasformazioni e agli interventi rilevanti e significativi, previsti e ammessi dal PRG-PS, prevalentemente ricadenti al di fuori dello Spazio Urbano, riguardanti l'edificato esistente e/o la nuova edificazione, sia residenziale che per attività, e le relative aree di pertinenza, le infrastrutture a rete e i relativi impianti, il verde e gli elementi di arredo del territorio;
  - c) la definizione dei criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico, nonché le misure di mitigazione paesaggistica, per gli interventi/previsioni rilevanti demandati al PRG-PO, da assumere nella elaborazione dello stesso; indirizzi, criteri e misure sono riferiti a campi di attenzione paesaggistica individuati dal PRG-PS, quali riferimenti e temi specifici del paesaggio castiglioneese che devono



guidare prioritariamente la progettazione degli interventi ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi.

4. I contenuti dell'elaborato G.13.2 costituiscono, unitamente alla classificazione degli interventi e alle modalità e procedure di contestualizzazione o inserimento paesaggistici degli stessi di cui al successivo art.33, i riferimenti da assumere nella definizione progettuale e nella valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi dal punto di vista morfologico, architettonico, percettivo, della sistemazione delle aree di pertinenza, della mitigazione dell'impatto percettivo, della fruizione fisica e visiva del paesaggio.
5. Gli apparati di cui ai precedenti commi sono integrati dagli obiettivi di qualità paesaggistica specifici delle APOT contenuti nelle relative Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria del PRG-PS di cui all'art. 22.
6. I contenuti dell'elaborato G.13 costituiscono un riferimento obbligatorio per la definizione dei contenuti paesaggistici di tutti gli interventi promossi dal PRG.

## **Art. 32 Classificazione paesaggistica degli interventi di PRG-PS e di PRG-PO**

1. La classificazione degli interventi promossi dal PRG, in relazione alla rilevanza e significatività paesaggistica, è finalizzata a favorire una corrispondente qualificazione paesaggistica degli stessi, nonché a stabilire l'applicazione progressiva di procedure e modalità di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici dei medesimi interventi, ai fini del loro inserimento nel paesaggio locale di appartenenza.
2. Gli interventi rilevanti e significativi sono classificati dal PRG-PS secondo soglie di rilevanza stabilite in base alle caratteristiche morfologiche e/o dimensionali dell'intervento, nonché in base alla specifica caratterizzazione dei Paesaggi locali individuati dal PRG-PS nei quali le trasformazioni sono ammesse, così come specificato ai commi seguenti, nonché nelle apposite tabelle di riepilogo contenute nell'elaborato G.13.2 , 1. Tabella di riepilogo interventi e relativi indirizzi progettuali per gli Interventi ammessi dal PRG-PS nello Spazio rurale, 2.Tabella di riepilogo interventi e relativi indirizzi progettuali per gli interventi previsti dal PRG-PS e interventi disciplinati dal PRG-PO in tutti gli Spazi e Sistemi. L'elenco degli interventi rilevanti associati alle relative soglie di rilevanza e la definizione degli indicatori delle soglie di rilevanza sono definiti nella successiva Tabella - 4.
3. Sono **interventi ordinari**, in quanto non significativi sotto il profilo paesaggistico, gli interventi previsti e ammessi dal PRG-PS nelle componenti di tutti gli Spazi e Sistemi, non ricompresi fra quelli di cui ai successivi commi.
4. Sono **interventi significativi** sotto il profilo paesaggistico quelli previsti e ammessi dal PRG-PS, in quanto interventi diffusi che possono determinare effetti cumulativi degli impatti sul paesaggio, o in quanto incidenti su paesaggi locali di particolare esposizione visiva. Gli interventi significativi sono:
  - a.1) coltivazione dei suoli e opere di copertura vegetazionale;
  - a.2) interventi sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico: rimodellazione dei suoli e opere di sostegno e di consolidamento; laghetti e invasi; opere di difesa idrogeologica; opere di regimazione dei corsi d'acqua; laghetti per irrigazione; riconversione di cave; eliminazione di terrazzamenti e ciglionamenti, quando non superano le stabilite soglie di rilevanza di cui al successivo comma 5
  - a.3) apertura e modifica di viabilità rurale;
  - a.4) NC di manufatti per la conduzione dei vivai e serre, quando non superano le stabilite soglie di rilevanza di cui al successivo comma 5;
  - a.5) nuovi percorsi ciclopedonali;



- a.6) interventi su attrezzature per attività ricreative, culturali e sportive all'aria aperta;
  - a.7) interventi relativi agli impianti tecnologici e reti nelle componenti dello Spazio rurale;
  - a.8) installazione di impianti fotovoltaici integrati alle componenti architettoniche dei manufatti rurali e impianti con moduli al suolo e potenza inferiore a 20 kW;
  - a.9) nuove strutture per il commercio e il marketing: deposito ed esposizione all'aria aperta (esposizione di materiali e prodotti, deposito di materiali edili, rottamai, parcheggio di automezzi e macchinari); cartellonistica pubblicitaria (totem pubblicitari; supporti per manifesti e pubblicità multimediali);
  - a.10) tutti gli interventi di NC, RE, RE/S, RE/AL, DR su edifici residenziali o complessi e relativi annessi o su edifici o complessi produttivi agricoli allevamenti nello Spazio rurale dei Paesaggi locali di versante (PL4, PL6) e di crinale (PL 5, PL7), quando non superano le stabilite soglie di rilevanza di cui al successivo comma 5;
  - a.11) interventi di MS e RRC sui Beni censiti nel patrimonio edilizio rurale di cui all'Elab. G.14;
  - a.12) interventi di NC e RE di edifici residenziali ammessi nello Spazio Urbano che saranno disciplinati dal PRG-PO, localizzati al margine dell'insediamento e in continuità con lo Spazio rurale.
5. Sono **interventi rilevanti** sotto il profilo paesaggistico quelli previsti e ammessi dal PRG-PS, in quanto superano almeno una delle rispettive soglie dimensionali di rilevanza paesaggistica, di cui alla seguente Tabella 4 - Soglie di rilevanza paesaggistica degli Interventi rilevanti con soglia nello Spazio rurale:
- b.1) interventi sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico;
  - b.2) interventi per la conduzione dei vivai e serre;
  - b.3) installazione di impianti fotovoltaici con moduli al suolo e potenza superiore a 20 kW;
  - b.4) installazione di impianti a biomassa solida, liquida, gassosa potenza 50-1000 KWe;
  - b.5) interventi di RE, RE/S, RE/AL, DR, sull'edificato residenziale esistente sparso nello Spazio rurale;
  - b.6) interventi di NC di edifici o complessi residenziali e relativi annessi nelle zone dello Spazio rurale;
  - b.7) interventi di NC, RE, RE/S, RE/AL, DR, di edifici o complessi produttivi agricoli e allevamenti nelle zone dello Spazio rurale;
  - b.8) interventi di NC, RE/S, RE/AL, DR di edifici ad uso abitativo nell'insediato sparso a morfologia lineare e a morfologia aggregata dello Spazio rurale;
  - b.9) interventi di NC di impianti per il trattamento dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;
  - b.10) nuove infrastrutture per la mobilità: strade per l'accessibilità ai centri urbani; opere di ammodernamento e potenziamento della rete stradale; manufatti per l'attraversamento; svincoli e rotatorie; opere di ammodernamento e potenziamento della rete ferroviaria; impianti meccanizzati per la mobilità alternativa; Aree di servizio e distributori carburante.



**Tabella 4:** Soglie di rilevanza paesaggistica degli Interventi rilevanti con soglia nello Spazio rurale

Intervento	Soglia di rilevanza/Caratteri morfologici dell'intervento					
	Puntuale <sup>6</sup>		Lineare <sup>7</sup>		Areale <sup>8</sup>	
	H <sup>9</sup>	S <sup>10</sup>	H	S	H	S <sup>11</sup>
Interventi sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico			>3 m	>50 mq	> +/-1,5 m	0,10 ha
Interventi per la conduzione dei vivai e serre			>4,5 m	>20 mq		
Installazione di impianti fotovoltaici con moduli al suolo					potenza superiore a 20 kW <sup>12</sup>	
Installazione di impianti a biomassa solida, liquida, gassosa					potenza 50-1000 KWe	
Interventi di RE, DR, sull'edificato residenziale esistente sparso nello Spazio rurale		> di 200 mq di sedime rispetto alla S preesistente			>6.5 m	>0.20 ha
Interventi di NC di edifici o complessi residenziali e relativi annessi nelle zone dello Spazio rurale	>6.5 m (per gli annessi)	>100 mq di Sedime			> 6.5 m (per gli annessi)	> 0.20 ha
Interventi di NC, RE, DR, di edifici o complessi produttivi agricoli e allevamenti nelle zone dello Spazio rurale	> 6.5 m	> 200 mq			> 6.5 m	> 0.20 ha
Interventi di NC, RE, DR di edifici ad uso abitativo nell'insediato sparso a morfologia lineare e a morfologia aggregata dello Spazio rurale;	> 1 m rispetto all'H media degli edifici confinanti	> di 1/3 rispetto alla media dell'area di sedime degli edifici confinanti			> H media edifici confinanti	> 0.20 ha
Interventi di NC di impianti per il trattamento dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue					>3,5 m	>5000 mq
Nuove infrastrutture per la mobilità	> 1,5 m	> di 500 mq	> 2 m	>500 m (Larghezza carreggiata>6m)		

<sup>6</sup> L'intervento si considera puntuale quando le dimensioni planimetriche sono trascurabili rispetto alla misura dell'altezza ovvero quando la dimensione areale dell'intervento e della superficie da esso coinvolta è riconducibile ad un carattere puntuale rispetto alla scala d'area vasta; le dimensioni sono espresse in metri di altezza e mq di superficie coinvolta dall'intervento.

<sup>7</sup> L'intervento si considera lineare quando nella forma planimetrica dell'intervento una dimensione prevale sull'altra; le dimensioni sono espresse in metri di lunghezza (L) o mq di superficie coinvolta dall'intervento (S).

<sup>8</sup> L'intervento si considera areale quando le dimensioni planimetriche dell'intervento e della superficie da esso coinvolta è riconducibile ad un carattere areale se rapportata alla scala del territorio comunale; le dimensioni sono espresse in metri di altezza (H) e Ha di superficie coinvolta dall'intervento(S).

<sup>9</sup> H: altezza massima degli edifici e manufatti previsti; per gli interventi sulla morfologia del suolo, metri di altezza massima della variazione di quota (sia per lo scavo che per il rilevato), misurata sul piano di campagna considerato prima e dopo l'intervento.

<sup>10</sup> S: Sedime e area di pertinenza degli edifici.

<sup>11</sup> S: ST dell'intervento.

<sup>12</sup> La soglia dimensionale è riferita alla potenza dell'impianto oltre la quale la procedura da seguire per la richiesta del titolo abilitativo è la Procedura Abilitativa Semplificata -PAS, secondo quanto previsto dal Regolamento regionale 29 luglio 2011, n. 7 Disciplina regionale per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, Allegato A Procedure amministrative.



6. Sono **interventi rilevanti** sempre, in quanto modificativi degli assetti paesaggistici consolidati per caratteristiche proprie delle trasformazioni indotte, i seguenti interventi previsti e ammessi dal PRG-PS in tutte le componenti dello Spazio rurale e del Sistema paesaggistico ambientale, sulle componenti del Sistema della mobilità ricomprese nello Spazio rurale, su specifiche componenti dello Spazio naturalistico, nonché nelle componenti dello Spazio urbano la cui definizione è rimandata al PRG-PO:
  - c.1) interventi di RE e NC per ampliamento a distanza sui beni censiti nel patrimonio edilizio rurale ai sensi della LR 1/2015;
  - c.2) interventi di RE, DR, RU sugli insediamenti turistico ricettivi (campeggi, villaggi, ecc) nelle zone perilacustri dello Spazio naturalistico;
  - c.3) interventi di NC, RE, DR di edifici produttivi, per attività, per servizi e/o destinati ad altre funzioni compatibili ammessi nella componente dello Spazio Urbano dal PRG-PS, di cui all'art. 154, che saranno disciplinati dal PRG-PO;
  - c.4) tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica RU, ricadenti in tutte le componenti dello Spazio rurale;
  - c.5) nuova viabilità di livello territoriale: strade extra urbane a 4 corsie; strade extra urbane a 2 corsie;
  - c.6) tutti gli interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di VIA ai sensi del DLgs n.152/2006 e s.m.i.
  - c.7) tutti gli interventi ricadenti nei Beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Dlgs 42/2004 e s.m.i.;
  - c.8) interventi di RU negli insediamenti di valore storico culturale, previsti all'art. 156, comma 6;
  - c.9) interventi di ampliamento negli insediamenti di valore storico culturale, previsti all'art. 157, comma 3.
7. Le previsioni urbanistiche di PRG-PS nello Spazio rurale e nello Spazio urbano la cui attuazione è demandata agli Ambiti di trasformazione del PRG-PO e i relativi PUA costituiscono sempre trasformazioni/interventi rilevanti ai fini dell'inserimento paesaggistico.
8. Nel caso in cui gli interventi rilevanti e significativi di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 siano ricompresi all'interno del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) di cui al precedente art. 24, detto Piano costituisce intervento rilevante ai fini della disciplina paesaggistica. In questo caso il PSA deve coordinare e integrare, dal punto di vista paesaggistico, la progettazione del complesso degli interventi previsti in applicazione dei criteri e degli indirizzi progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti contenuti nell'elaborato G.13.2, compresi gli eventuali interventi relativi alla Rete ecologica locale ricompresi nelle aree oggetto di PSA.

### **Art. 33    Modalità e procedura di definizione progettuale del corretto inserimento paesaggistico degli interventi**

1. Al diverso grado di significatività e rilevanza degli interventi, corrispondono differenti procedure di predisposizione e presentazione dei progetti degli interventi stessi, per la richiesta del relativo titolo abilitativo, ai fini della verifica di inserimento paesaggistico di cui all'art. 34. Le citate modalità e procedure, secondo quanto illustrato nella Parte I dell'elab. G.13.2, si applicano progressivamente agli interventi secondo quanto stabilito ai successivi commi.
2. Gli interventi previsti dal PRG-PS e dal PRG-PO con esclusione di quelli ricadenti nella MO, nella MS salvo se relativa alle opere esterne, e nel RRC salvo se relativo ai beni censiti di cui all'art.33 c.5 della LR. 11/2005, devono essere definiti in riferimento alla contestualizzazione nel Paesaggio locale nel quale ricadono, ovvero devono contribuire al perseguimento degli Obiettivi di Paesaggio locale nella Parte II dell'elaborato G.13.2. Detto riferimento va esplicitato mediante specifica Integrazione della relazione tecnica di progetto, prevista dal Regolamento edilizio per il rilascio del relativo titolo abilitativo.



3. Nel caso degli interventi classificati come interventi significativi, di cui al precedente art. 32, comma 4, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento alla contestualizzazione motivata nel Paesaggio locale in cui ricadono. Detto riferimento va esplicitato mediante specifica Integrazione di contestualizzazione motivata ai contenuti degli elaborati e documenti progettuali previsti dal Regolamento edilizio, per il rilascio del relativo titolo abilitativo, attraverso la puntuale rispondenza e applicazione dei criteri e delle attenzioni contenuti nella Parte III dell'elaborato G.13.2. Detta Integrazione riguarda: la individuazione del Paesaggio locale di appartenenza; la individuazione dei “segni” del paesaggio con i quali i segni delle trasformazioni entrano in relazione; la motivazione delle scelte progettuali finalizzate al perseguimento di uno o più obiettivi di Paesaggio e la esplicitazione delle relazioni percettive ed ambientali della trasformazioni con il contesto.
4. Nel caso degli interventi rilevanti, di cui al precedente art.32 commi 5, 6 e 7, e degli interventi significativi di cui al precedente art. 32, comma 4 nel caso in cui superino la soglia di rilevanza, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento all'inserimento paesaggistico nel Paesaggio locale in cui ricade. I contenuti di detto inserimento paesaggistico costituiscono la Scheda di inserimento paesaggistico dell'intervento in applicazione dei criteri e delle attenzioni forniti dall'elaborato G.13.2. La Scheda di inserimento paesaggistico, da predisporre secondo le indicazioni riportate nell'elaborato G.13.2 e da allegare agli elaborati e documenti progettuali previsti dal Regolamento edilizio, riguarda: oltre ai contenuti di cui al precedente comma 3, la simulazione degli effetti sul paesaggio dell'intervento progettato.
5. Per i PUA di attuazione degli Ambiti di trasformazione che saranno individuati dal PRG-PO, classificati come rilevanti al precedente art. 32, comma 7 e per il progetto degli interventi di cui al comma 6, lett. c.3), nonché degli interventi di cui al comma 4, lett. a.12), il PRG-PO definisce, in coerenza con le modalità di cui al presente articolo, le relative procedure di predisposizione e presentazione dei PUA e dei progetti degli interventi ai fini della verifica di inserimento paesaggistico di cui all'art.34. Il progetto di PUA e degli interventi, attraverso specifici contenuti della relazione tecnica e opportuni elaborati grafici, così come sarà definito dal PRG-PO, dovrà in ogni caso dimostrare l'assunzione di criteri progettuali finalizzati all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni anche in riferimento ai contenuti dell'elaborato G.13, nonché in base a specifici indirizzi di inserimento paesaggistico eventualmente definiti dallo stesso PRG-PO ai sensi dell'art. 35.
6. Qualora gli interventi richiedano, sulla base di disposizioni legislative nazionali o regionali e di norme locali, l'attivazione di strumenti preventivi di valutazione e compatibilità ambientale, di cui al Capo 11° del presente Titolo Unico, e/o paesaggistica (Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/2005), i contenuti relativi alla contestualizzazione, alla contestualizzazione motivata o alla scheda di inserimento paesaggistico, saranno esplicitamente inseriti e integrati all'interno della documentazione prevista per la predisposizione dei citati strumenti preventivi. In particolare per gli interventi ammessi all'interno dei suoli ricadenti nei Beni Paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i la disciplina paesaggistica del PRG richiede, oltre alla applicazione delle prescrizioni derivanti dal PPR, il perseguimento degli obiettivi del Paesaggio locale stabiliti nell'elab. G.13.

#### **Art. 34 Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi**

1. La verifica e valutazione da parte degli Uffici e della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio (CQAP), in relazione alle rispettive competenze, della definizione progettuale della contestualizzazione e dell'inserimento paesaggistico degli interventi è finalizzata a stimare il livello di integrazione dell'intervento nel Paesaggio locale di appartenenza almeno in termini di:
  - puntuale rispondenza del progetto ai criteri, agli indirizzi e alle attenzioni di cui all'elab. G.13;
  - contributo al perseguimento degli obiettivi paesaggistici di Paesaggio locale;



- miglioramento della percezione visiva del paesaggio;
  - riduzione e/o eliminazione di eventuali impatti e/o detrattori del paesaggio.
2. Le attività di verifica e valutazione delle attenzioni paesaggistiche dei progetti si basano sui contenuti dell'elaborato G.13 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi.
  3. I criteri da assumere per la verifica e valutazione della definizione progettuale della contestualizzazione e dell'inserimento paesaggistico degli interventi, sono riportati nell'elaborato G.13.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi. Tali criteri possono essere specificati ed integrati con provvedimento Dirigenziale, anche sulla base di specifici indirizzi della CQAP.

### **Art. 35 Indirizzi per la disciplina paesaggistica di PRG-PO e relativi elaborati**

1. Il PRG-PO, in base agli Obiettivi di qualità paesaggistica per i Paesaggi locali, ai campi di attenzione paesaggistica, e ai criteri, indirizzi e misure di mitigazione paesaggistica, contenuti nella Parte III dell'elaborato G.13.2, di cui all'art. 31, comma 4, nonché agli obiettivi di qualità paesaggistica delle APOI di cui all'art. 31, comma 5, lett. a), specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi significativi e rilevanti ammessi e previsti dallo stesso PRG-PO nelle componenti dello Spazio urbano e del Sistema della mobilità e delle dotazioni nelle quali tali interventi ricadono.
2. Per la realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione, a corredo delle regole prescrittive, il PRG-PO fornisce ai PUA, sulla base di quanto prescritto al precedente comma 1, gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali, alla scala della pianificazione attuativa, che concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica. I criteri da assumere in sede di PRG-PO per la definizione degli indirizzi sono:
  - a) criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.;
  - b) criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi;
  - c) criteri di "raccordo" con la Rete ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione e continuità; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici.
3. Per la realizzazione delle infrastrutture rilevanti, il PRG-PO definisce i criteri e gli indirizzi di inserimento paesaggistico per la progettazione di tali infrastrutture, attraverso apposite schede di inserimento paesaggistico, che specificano i criteri generali contenuti nell'elaborato G.13 di cui all'art. 31.
4. L'apparato di indirizzi contenuto nella Parte Seconda dell'Elab. G.13.2, sezione "Indirizzi di inserimento e mitigazione paesaggistica delle previsioni urbanistiche rilevanti demandate al PRG-PO", vale come verifica paesaggistica delle previsioni rilevanti del PRG-PS.





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

### **Art. 36**      **Norme e criteri ai fini della sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti**

1. Il PRG, al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, favorendo l'applicazione di norme e criteri da porre in essere nella progettazione di dette componenti secondo quanto stabilito dalla LR 1/2015.
2. In fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, i proponenti dovranno procedere alla realizzazione di quote di investimento per opere e spazi pubblici, finalizzato al miglioramento delle componenti del Sistema paesaggistico ambientale, di cui alla Parte Seconda, Titolo I. Nel caso in cui tale quota superi la soglia del 5% di investimento, viene compensata, ai sensi dell'art. 27, con diritti edificatori pari a 0,01 mq/mq di SUC riferiti all'area interessata dall'intervento solo nel caso di rimboschimento e/o ricostituzione della vegetazione ripariale, da assegnare sia al proponente che al proprietario dell'area di intervento. Tali interventi possono essere realizzati esclusivamente nelle aree che consentono l'integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalistiche, come previsto all'art. 69.
3. Il PRG-PS persegue nelle previsioni di nuovi insediamenti l'uso sostenibile del territorio adottando i seguenti criteri e quelli di cui all'art. 95 comma 2 della LR 1/2015: contiguità con ambiti e insediamenti già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di attuazione nel rispetto della rete ecologica; possibilità di collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili; predisposizione nelle strutture e negli spazi pubblici o aperti al pubblico, di livelli di sicurezza adeguati ai bisogni delle diverse fasce di età e dei diversamente abili; attrezzamento ecologico-ambientale delle nuove aree produttive, industriali e artigianali; realizzazione e riqualificazione delle aree destinate ad impianti produttivi a rischio di incidente rilevante secondo criteri specifici; presenza di impianti di trattamento dei reflui e di smaltimento dei rifiuti, nonché di adeguato approvvigionamento idrico ed energetico, installazione di distributori automatici di acqua potabile.
4. Il PRG-PS, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici demandando al PRG-PO la definizione degli indirizzi da assumere nella progettazione edilizia dei PUA di attuazione degli Ambiti di trasformazione-AT secondo i seguenti criteri e quelli di cui al Regolamento regionale 2/2015: adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana, mantenimento e il ripristino della permeabilità dei suoli, risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso, utilizzo di materiali naturali ed ecologici con particolare riferimento a quelli provenienti da produzioni locali.
5. Il Piano favorisce l'adozione della certificazione di sostenibilità ambientale per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonché per quelli di adeguamento delle strutture esistenti non rientranti nelle citate categorie di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come stabilito dalla LR 1/2015; detta certificazione si ottiene attraverso la determinazione delle prestazioni ambientali dei singoli edifici in riferimento ai requisiti specifici di cui all'art. 162, comma 2 della LR 1/2015 (qualità dell'ambiente esterno; risparmio delle risorse naturali; riduzione dei consumi energetici; riduzione dei carichi ambientali; qualità dell'ambiente interno; qualità della gestione e del servizio; integrazione con il sistema della mobilità pubblica).



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

### **Art. 37**      **Finalità**

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

### **Art. 38**      **Mitigazione della vulnerabilità sismica urbana: Struttura urbana minima**

1. I contenuti del PRG-PS utili per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana sono raccolte nell'Elaborato gestionale G.14-Guida per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e territoriale che comprende gli elaborati G.14.1, G.14.2, G.14.3 di cui ai commi successivi.
2. Il PRG-PS individua:
  - a) nell'Elab. G.14.1-Carta della Sum di progetto, gli elementi strategici che costituiscono la Sum ad esito delle previsioni del PRG-PS;
  - b) nell'Elab. G.14.2-Repertorio delle azioni per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto, le azioni, le relative priorità e gli interventi volti all'attuazione delle finalità di cui all'art. 37;
  - c) nell'Elab. G.14.3-Metodologia e modalità di intervento per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto, i criteri per l'attuazione delle azioni e degli interventi individuati nell'Elab. G.14.2.
3. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 37 il PRG-PS nell'Elab. G.14:
  - a) individua gli interventi specifici per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana;
  - b) determina le priorità degli interventi previsti dal PRG stesso in ordine alla loro strategicità all'interno della Sum;
  - c) indica le modalità perché le trasformazioni da esso previste vengano attuate in modo da contribuire alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana.
4. L'Elab. G.14 di cui al comma 1 contiene direttive per le componenti disciplinate dal PRG-PS e indirizzi e modalità per le trasformazioni relative alle componenti rinviate dal PRG-PS al PRG-PO. Ai fini della realizzazione degli interventi per la Sum, il PRG-PO nella specifica disciplina delle Componenti stabilisce, ai sensi dell'art. 3, comma 3, punto d) della LR 11/2005, eventuali meccanismi premiali e incentivanti gli interventi e le relative quantità all'interno delle modalità di perequazione di cui all'art. 27.
5. La programmazione degli interventi per la Sum, con riferimento alle relative premialità di cui al comma 3, è comunque stabilita dal PRG-PO in coerenza con le previsioni dallo stesso disciplinate e con la programmazione e progettazione delle opere pubbliche così come definite dall'Amministrazione Comunale.



## **Capo 11°**      *Strumenti e riferimenti per la gestione - Valutazione ambientale strategica*

### **Art. 39**    **Valutazione ambientale strategica**

1. Il PRG-PS si pone come obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e individua nella Valutazione Ambientale Strategica lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: Documento Strategico Regionale, Disegno Strategico Territoriale, la LR 1/2015, il PAT, il PTCP della Provincia di Perugia, il PS2 dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere, il PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

### **Art. 40**    **(Abrogato)**

## **Capo 12°**      *Strumenti e riferimenti per la gestione - coefficienti, registri, cartografie*

### **Art. 41**    **Corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale, le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e le situazioni insediative del RR 2/2015**

1. Il PRG-PS si configura con la seguente corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale e le zone omogenee di cui al DM 1444/68:
  - Aree agricole - Zona territoriale omogenea E;
  - Aree agricole di pregio - Zona territoriale omogenea E;
  - Aree agricole periurbane - Zona territoriale omogenea E;
  - Aree agricole ricomprese tra infrastrutture - Zona territoriale omogenea E;
  - Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti - Zona territoriale omogenea E, il PRG-PO può classificare una porzione di tale area nelle zone territoriali omogenee B, C, D, F;
  - Insediamenti per attrezzature e servizi - Zona territoriale omogenea F;
  - Insediamenti che rivestono valore storico culturale - Zona territoriale omogenea A;
  - Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - Zona territoriale omogenea B, C, D, F;
  - Insediamenti prevalentemente direzionali, per servizi, produttivi e turistici esistenti - Zona territoriale omogenea B, C, D, F;
  - Aree a disciplina particolareggiata pregressa - Zona territoriale omogenea A, B, C, D, F;
  - Dotazione territoriali funzionali - Zona territoriale omogenea F;
  - Sistema della mobilità delle reti e degli impianti tecnologici – Zona territoriale omogenea F;

### **Art. 42**    **Coefficiente di conversione volumetrica**

1. Il calcolo della superficie utile coperta di edifici esistenti è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.



2. Ai fini della determinazione della Superficie Utile Coperta SUC di un edificio residenziale esistente si applica l'art. 17 del RR 2/2015.
3. La SUC di un edificio esistente, non destinato alla residenza, è calcolata in base alle reali superfici calpestabili dell'edificio, comprese le murature interne e perimetrali, indipendentemente dall'altezza del fabbricato.
4. Per la definizione della SUC di un lotto con disciplina particolareggiata pregressa a cui è stata assegnata una volumetria, il coefficiente di conversione da applicare è pari a 3,00.

### **Art. 43 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
  - a) le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o strade di quartiere o locali, come classificate alla successiva Parte Seconda, Titolo II, Capo1°;
  - b) i percorsi ciclopeditoni di cui al successivo art. 80;
  - c) i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta o di parcheggio di quartiere di cui all'art. 78, le piazze e gli altri spazi liberi;
  - d) le intersezioni stradali e gli interventi per l'attuazione degli obiettivi di traffic-calming;
  - e) le fognature e gli impianti di depurazione;
  - f) le reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono, etc;
  - g) le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa in opera di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione ai sensi dell'art. 40 della L.166/2002;
  - h) la pubblica illuminazione,
  - i) il verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici;
  - j) gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti;
  - k) le piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale.
2. Le quantità di parcheggi pubblici, di spazi di sosta e di verde attrezzato per abitante convenzionale insediabile sono definite in quantità percentuale rispetto alla ST di Comparto nelle Schede di Ambito o Comparto.
3. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le opere esterne al Comparto strettamente necessarie alla sua attuazione, nonché le opere funzionali al completamento degli spazi verdi attrezzati, cioè non riconducibili per funzione e dimensione ad opere di urbanizzazione secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal soggetto attuatore, su aree da cedere gratuitamente al Comune, o di proprietà del Comune stesso.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
  - a) le strade urbane di scorrimento e penetrazione, le strade extraurbane, come classificate alla successiva Parte Seconda, Titolo II, Capo1°;
  - b) gli asili nido, le scuole d'infanzia e le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - c) attrezzature per servizi sociali e sanitari, per pubblica amministrazione, per attività culturali e sociali, per il culto, e interventi assimilabili;
  - d) la sistemazione degli spazi pubblici a parco e per lo sport



- e) le aree per dotazioni territoriali e funzionale destinate ad attrezzature di interesse sovra comunale, di cui all'art. 120.

#### **Art. 44 Variazione di destinazione d'uso degli edifici**

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 155 LR 1/2015, è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza dei documenti sopra citati, la destinazione d'uso può essere attestata tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, producendo documentazione probante.
2. Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, in conformità con la disciplina urbanistica vigente, è comunque subordinato all'adeguamento degli standard pubblici e privati connessi alla nuova destinazione, in conformità agli artt. 85, 86, 87 e 88 del RR 2/2015.
3. Il ricorso alla monetizzazione ai fini del soddisfacimento degli standard negli insediamenti è ammesso solo in casi di comprovata impossibilità di reperire gli standard in loco. La monetizzazione è valutata secondo modalità e parametri da definirsi con le modalità previste dall'art. 88 del RR 2/2015.
4. Il ricorso alla monetizzazione può essere applicato anche nel caso di reperimento degli standard in località remote, disposte all'interno dello spazio rurale con le modalità previste dal Regolamento edilizio e di igiene.

#### **Art. 45 Prestazioni ambientali degli interventi edilizi ed urbanistici**

1. Le prestazioni richieste dall'Amministrazione in sede di Piano attuativo o di titolo abilitativo ai fini di assicurare agli interventi urbanistici ed edilizi una maggiore qualità ambientale ed urbana hanno ad oggetto aspetti ecologici e aspetti morfologico-funzionali alla scala del progetto urbanistico e del progetto edilizio.
2. Le prestazioni relative agli interventi urbanistici sono le seguenti:
  - a) assetto planivolumetrico attento a: orientamento corretto degli edifici in relazione alla ventilazione, all'esposizione solare, anche con riferimento all'utilizzazione della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la formazione del microclima (progetto bioclimatico), al recupero e/o al trattamento innovativo delle acque attraverso la previsione di reti duali e di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue (progetto per l'uso sostenibile delle acque), all'autoproduzione di energia sia per i consumi privati sia per i consumi pubblici legati alla illuminazione pubblica;
  - b) sistemazione a fini ecologici degli spazi pubblici compresi i parcheggi, le aree attrezzate per la pratica dello sport, etc;
  - c) piantumazione e sistemazione vegetazionale delle aree di pertinenza degli edifici privati e pubblici.
3. Le prestazioni relative agli interventi edilizi sono le seguenti:
  - a) orientamento ed esposizione degli ambienti in relazione al fabbisogno di soleggiamento e illuminazione naturale; facilitazione della ventilazione naturale degli edifici e delle relative unità immobiliari, assicurando, in particolare negli edifici residenziali, il doppio affaccio;
  - b) disposizione e dimensionamento delle superfici vetrate tenendo conto dell'orientamento delle pareti con eventuale uso di schermature naturali e/o artificiali ad oggetto orizzontale per la protezione dalla radiazione solare;
  - c) installazione sulle coperture o sulle pareti degli edifici con idonee soluzioni tecnologiche integrate con i caratteri architettonici dell'edificio di pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario



- da posizionare all'interno degli edifici, e/o di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- d) riduzione del consumo di energia attraverso opportuni interventi sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti;
  - e) riduzione del consumo di acqua e utilizzo delle acque meteoriche comprese quelle provenienti dalle coperture degli edifici, raccolte in cisterne interrato nel lotto di pertinenza, da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale e per gli scarichi dei WC;
  - f) utilizzo di materiali ecocompatibili al fine di migliorare il benessere abitativo, scelti in base alle loro caratteristiche biologiche ed ecologiche, privilegiando materiali naturali e non di sintesi petrolchimica, di produzione locale o tradizionali.

#### **Art. 46 Registro degli asservimenti dei suoli**

1. L'Amministrazione Comunale provvede a registrare su una specifica serie di Fogli catastali dell'intero territorio comunale a ciò destinata, chiamata Registro degli Asservimenti, le aree di pertinenza giuridica APG relative a ciascun Permesso di costruire rilasciato per interventi di Nuova Costruzione - NC in attuazione del piano, sia nello Spazio urbano che nello Spazio rurale.
2. Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiariae nelle quali esse ricadono e sono di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di utilizzazione fondiaria, la quantità risultante corrisponde alla SUC dell'edificio; non è ammesso successivamente il frazionamento delle aree che hanno concorso a determinare la SUC edificata.
3. Non è ammesso asservire aree di altra componente di spazio e/o sistema o aree non contigue. Per queste ultime si intendono escluse le zone ricomprese nello spazio rurale per quanto espressamente specificato agli art. 90 e 91 della LR 1/2015.

#### **Art. 47 Registro dei diritti edificatori privati**

1. Il Comune conserva ed aggiorna un registro in cui sono annotati i diritti edificatori generati da operazioni di trasformazione urbana, demolizione di edifici senza ricostruzione e/o derivati dall'applicazione dell'indice territoriale perequato e degli eventuali incrementi per compensazioni e/o premialità, nonché la traccia degli eventuali trasferimenti fino alle aree nelle quali avviene il loro effettivo utilizzo.
2. La quantità edificatoria non utilizzata o non utilizzabile nell'ambito del PUA approvato, e quella ospitata per effetto del trasferimento, incrementata della quota premiale, sono attribuite a singole particelle di terreno catastalmente identificate.
3. Nel Registro dei diritti edificatori privati sono annotati i seguenti elementi:
  - a) il numero progressivo;
  - b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
  - c) gli estremi anagrafici del soggetto a cui viene rilasciato il certificato
  - d) quantità e destinazione urbanistica della SUC riconosciuta dal Comune;
  - e) dati identificativi catastali delle aree che hanno generato le quantità edificatorie sopra definite;
  - f) estremi degli atti notarili relativi alle successive volturazioni;
  - g) estremi del titolo abilitativo previsto dalla LR 1/2015 con il quale sono consumati i diritti edificatori maturati con il certificato.



4. Il trasferimento delle quantità edificatorie è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile trascritto nei registri immobiliari. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione al Comune che, attraverso i propri Uffici Urbanistici, definisce le quantità edificatorie da riconoscere in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica e rilascia il Certificato di Conformità con tali indicazioni.
5. Quantità di SUC possono essere riconosciute dal Comune anche quali compensazioni, nel rispetto del Capo V Sezione I della LR 1/2015, che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, previa cessione all'Amministrazione dei beni oggetto di vincolo. Il valore della capacità edificatoria deve corrispondere al valore dei beni ceduti.
6. Quantità di SUC possono essere riconosciute dal Comune quale incentivazione al ripristino ambientale, previa demolizione di detrittori ambientali e manufatti incongrui, rimozione di impianti pericolosi, decontaminazione dei suoli ed altri analoghi interventi.
7. Le quantità edificatorie riconosciute quali compensazioni o incentivazione sono annotate nel Registro comunale.

#### **Art. 48 Registro delle quantità edificatorie riservate alla P.A. nei Comparti**

1. Nell'ambito delle operazioni di trasformazione urbana, oltre i diritti edificatori a favore dei privati, possono essere attribuiti diritti edificatori anche a favore della pubblica amministrazione, per favorire in via preferenziale l'Edilizia Sociale e le compensazioni nei confronti di terzi esterni al Comparto. Qualora tali quantità edificatorie assegnate alla Pubblica Amministrazione, derivate dall'applicazione dell'art. 27 al PUA, non siano utilizzate o non siano utilizzabili nell'area trasformata, le stesse saranno iscritte nel Registro delle quantità edificatorie riservate alla P.A., conservato ed aggiornato dal Comune stesso.
2. Nel Registro delle quantità edificatorie riservate alla P.A. nei Comparti sono annotati i seguenti elementi:
  - a) dati identificativi catastali delle aree da cui sono state generate le quantità edificatorie sopra definite;
  - b) quantità e destinazione urbanistica della SUC riconosciuta al Comune;
  - c) estremi degli atti comunali relativi alla costituzione della quantità edificatoria;
  - d) dati identificativi catastali della particella/particelle a cui sono assegnate le quantità edificatorie riservate alla P.A.

### **Capo 13° Norme transitorie**

#### **Art. 49 Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche**

1. Le indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala maggiore prevalgono sulle altre.
2. I dati numerici forniti dal PRG (schede normative dei Comparti/Ambito) in ordine alle superfici, sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati; in sede di piano urbanistico attuativo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare detti dati, documentando la consistenza dei terreni con i riferimenti catastali.



3. Per l'edificio esistente e la sua superficie utile, si dovrà fare riferimento alla aerofotogrammetria di base del PRG o alla consistenza catastale alla data dell'adozione del PRG, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici risultanti agli atti.

#### **Art. 50 Disposizioni transitorie di salvaguardia**

1. Prima dell'adozione del PRG-PO si applica la disciplina del PRG '97, purché ci sia corrispondenza, in termini di appartenenza alla medesima zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68, tra destinazione del PRG '97 e componente di Spazio e di Sistema così come classificata dal PRG-PS all'art. 39.
2. Il PRG-PS esplicita, nella normativa delle singole componenti, le eventuali situazioni per le quali, fino all'adozione del PRG-PO, si applica la disciplina di salvaguardia che il PRG-PS stesso stabilisce.

#### **Art. 51 Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano**

1. Nelle zone e negli edifici che alla data del 25 settembre 2012 hanno una destinazione d'uso diversa da quella del presente PRG è consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti dal presente piano.
2. In tale aree non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e/o di manufatti in contrasto con il presente PRG.
3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RRC, eliminazione barriere architettoniche BA, opere pertinenziali OP.

#### **Art. 52 Costruzioni già iniziate**

1. I titoli abilitativi rilasciati prima del 25 settembre 2012, conservano la loro validità anche se in contrasto con il PRG-PS, purché i lavori autorizzati siano iniziati nei termini temporali di validità previsti dal titolo abilitativo.
2. Restano efficaci a tutti gli effetti i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso già trascritti, relativamente ad autorizzazioni o titoli abilitativi rilasciati in zona agricola precedentemente alla data del 25 settembre 2012.

#### **Art. 53 Provvedimenti normativi con effetto prevalente**

1. L'emanazione di nuovi provvedimenti normativi (leggi, regolamenti, direttive comunitarie ecc..) recanti prescrizioni in contrasto con la presente normativa, comporterà la variazione a queste ultime e, se necessario, variazione alla cartografia di piano secondo le procedure previste dalla Legge vigente in materia.





#### **Art. 54      Effetto prevalente delle prescrizioni di carattere geologico idraulico ed ambientale**

1. Le zonizzazioni di carattere geologico, idrogeologico idraulico ed ambientale, derivanti dalle relative indagini e dagli studi di settore effettuati sul territorio comunale, sono riportate nelle cartografie ed elaborati specialistici, che costituiscono parte integrante e sostanziale del PRG-PS che, pertanto, prevede una normativa specifica derivante da tali studi specialistici, nell'applicazione della quale occorre tenere conto dei vincoli e delle eventuali disposizioni di settore che vigono sulle diverse porzioni del territorio comunale o su specifici edifici o manufatti così come indicato sugli Elaborati stessi.
2. Per tali zonizzazioni le presenti Norme, al Capo 5°, Titolo II della Parte Seconda, e negli elaborati G.4 - Vincoli geologici e geomorfologici e G.5 - Vulnerabilità geologica degli acquiferi riportano la specifica normativa a carattere geologico tecnico.
3. Le norme relative agli aspetti geologici del territorio, riportate al Capo 5° del Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia delle previsioni di PRG-PS e PRG-PO relative alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal PRG stesso.



## **PARTE SECONDA DISPOSIZIONI DEL PRG PARTE STRUTTURALE**

### **TITOLO I PROGETTO DELLO SPAZIO NATURALISTICO**

#### **Capo 1° Finalità e disposizioni generali**

##### **Art. 55 Finalità e componenti**

1. Per lo Spazio naturalistico il PRG-PS ha la finalità di conservare il patrimonio naturalistico e di biodiversità e di conservare e valorizzare eventuali elementi del patrimonio storico-culturale in esso presenti, dando attuazione anche agli obiettivi e alle finalità dettate dal Piano del Parco del Lago Trasimeno e dalla normativa delle zone SIC e ZPS che definiscono habitat e specie faunistiche e vegetali di interesse comunitario. Ciò attraverso interventi di controllo e riduzione dei fattori che incidono negativamente sulla qualità dei siti (impatti di attività antropiche) nonché interventi di ampliamento degli spazi naturali e di riduzione della loro frammentazione. Le politiche/azioni previste dal PRG-PS per lo Spazio naturalistico costituiscono un contributo positivo per la sostenibilità ambientale del Piano relativamente al bilancio dei gas serra, alla conservazione e tutela del patrimonio naturale e della biodiversità ed alla tutela del territorio.
2. Lo Spazio naturalistico è costituito da Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali, individuate nell'Elab. PS.2 ed articolate in:
  - Lago Trasimeno;
  - Reticolo idrografico;
  - Zone perilacustri;
  - Zone boscate.
3. Il Reticolo idrografico di cui al comma 2 è articolato in Fossi e corsi d'acqua e Invasi artificiali.
4. Le Zone perilacustri di cui al comma 2, sono distinte in: Zone perilacustri naturali, Zone perilacustri agricole e Zone perilacustri attrezzate.

#### **Capo 2° Disciplina delle componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali**

##### **Art. 56 Lago Trasimeno**

1. L'areale riportato, nell'Elaborato PS.2 del PRG-PS comprende lo specchio lacustre del Lago Trasimeno; l'areale così determinato corrisponde all'ambito A del Piano di Bacino del Fiume Tevere – II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno – PS2. Lo specchio d'acqua lacustre costituisce il principale serbatoio di risorse biologiche e faunistiche del bacino. Si tratta di un sistema classificato come SIC-ZPS, riconosciuto come zona umida di valore internazionale, ed è considerato come componente naturale e paesaggistica e,



come tale, risorsa essenziale del territorio da sottoporre a tutela. Il recupero ed il mantenimento della sua qualità complessiva, attraverso il miglioramento e la tutela delle risorse presenti e l'abbattimento delle sostanze inquinanti provenienti dall'esterno, garantiscono la salvaguardia dell'ecosistema Lago Trasimeno.

2. Le azioni di carattere generale sono mirate alla salvaguardia biologica dell'ecosistema lacustre attraverso le seguenti azioni combinate:
  - monitoraggio sullo stato ambientale per gli effetti indotti dalle attività esterne;
  - controllo e la regolamentazione delle attività esercitate direttamente al suo interno;
  - incentivare le attività atte a favorire la crescita ed il ripopolamento della fauna acquatica ed in particolare del fragmiteto.
  - mantenere la vegetazione acquatica ed elofitica dei prati allagati e della rete di drenaggio anche tramite modalità di gestione che tengano conto del periodo di nidificazione dell'avifauna e della riproduzione degli anfibi e di altre specie igrofile;
3. Fino al completamento delle reti irrigue del sistema occidentale dell'Ente Irriguo Umbro-Toscano i prelievi diretti annui devono essere progressivamente ridotti e comunque non possono essere superiori alla quantità annue complessive assentite per l'anno 1999. Nel caso di decremento del livello del lago, debbono essere rispettate le prescrizioni dettate dalla lettera b), comma 6, art. n. 18 delle NTA del PS2.
4. Sono considerati interventi vietati all'interno dell'area definita specchio lacustre:
  - estirpazione della flora acquatica e del fragmiteto a terra, ad eccezione della zona appositamente autorizzata dalla provincia di Perugia;
  - le attività agricole e qualsiasi intervento che comporti modifiche morfologiche o la realizzazione di barriere od opere di recinzione, nella fascia di 5 ml. contigua alle aree demaniali prospicienti il Lago.
5. Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema del Lago Trasimeno, in particolare per il mantenimento del fragmiteto:
  - il taglio periodico del canneto nei momenti del massimo ricrescimento affinché il fragmiteto ottemperi alla sua funzione di filtro attuato in profondità per evitare danni possibili all'apparato radicale e per non alterare l'ecosistema lacustre;
  - l'apertura di canali per favorire la circolazione delle acque all'interno del fragmiteto;
  - l'eliminazione della vegetazione galleggiante con frequenza bi-triennale, i quali possono essere vantaggiosamente riutilizzati.
6. Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano di bacino del Fiume Tevere II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno – P.S.2" e sono assoggettati alla disciplina del DPR 357/1997 e alla Direttiva Comunitaria n. 92/43/(Habitat) e loro ss. mm. e ii..

## **Art. 57 Reticolo idrografico: fossi e corsi d'acqua**

1. Il PRG-PS individua nell'elaborato PS.2 i corsi d'acqua pubblica e il reticolo idrografico dei fossi comuni. Sono sottoposti a tutela ai sensi della lettera c), comma 1, art. n. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 il Fosso "Paganico", il Fosso "Pescia", il Fosso "Rio Maggiore" e il Canale artificiale "Anguillara"; intesi come fossi d'acqua nel presente dispositivo. Sono inoltre salvaguardati i corpi idrici minori e le formazioni di vegetazione ripariali ad essi collegati, intesi come corsi d'acqua nel presente dispositivo.
2. Al fine di garantire l'integrità dei fossi d'acqua e delle loro funzioni ecologiche e idrogeologiche, vengono individuate le seguenti fasce di salvaguardia:



- per i fossi d'acqua pubblica 150 ml dalla sponda o dal piede dell'argine, dal confine demaniale o almeno a partire dal piede degli argini e loro accessori e, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda;
- per i corsi d'acqua comune 10 ml dalla sponda o dal piede dell'argine.

**3. Sono considerati interventi vietati:**

- la realizzazione di scogliere in pietrame non rinverdite;
- le attività estrattive;
- il tombamento e la copertura dei fossi e corsi d'acqua ed opere che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini, alle rive ed alle presenze bio-vegetazionali, salvo le opere di canalizzazione che si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico sanitario, da pubblico interesse o per usi consortili agricoli;
- gli sbancamenti, i terrazzamenti, gli sterri che interessano direttamente gli alvei dei fossi e corsi d'acqua;
- i rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- le rettifiche e le modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e la risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero e/o ripristino ambientale, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della loro vegetazione ripariale;
- le derivazioni abusive delle piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei, lo sradicamento e l'abbruciamento dei ceppi degli alberi aderenti alle sponde;
- la posa di tronchi di alberi o di qualsiasi altro elemento per ostruire il regolare corso dell'acqua nel letto dell'alveo.

Nella fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti ex art. 142 del D.Lgs. 42/04, co. 1 lett. c), con esclusione delle parti di cui al comma 2, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione delle opere e degli interventi di recupero ambientale e degli interventi di ripristino ambientale, definiti all'art. 69.

**4. Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema del reticolo idrografico, quale elemento di connessione primaria o secondaria della REL:**

- le opere di sistemazione idraulica improntate a criteri di semplicità e naturalità, con l'uso di tecniche di bio-ingegneria ed ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di tracciati pedonali, ciclabili ed equestri attraverso la riconnessione ed il recupero delle viabilità pedonali e vicinali esistenti;
- l'annuale spurgatura e riattivazione dei fossi, da parte dei frontisti, in modo da lasciare scorrere liberamente le acque, sia sorgive che piovane.
- le opere necessarie alla realizzazione di casse d'espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene, realizzate sulla base di un progetto approvato dall'autorità idraulica competente;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, ciclabili e/o equestri.

**5. Con riferimento al patrimonio edilizio gravante nell'area dei fossi e corsi d'acqua si prevede che nelle aree ricomprese dalla fascia di rispetto, come indicata al precedente comma 2, poste all'esterno dello Spazio Urbano sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

- nell'areale compreso fra 100 e 150 ml. gli interventi di MO, MS, RRC, RE, RU nonché gli ampliamenti degli edifici di cui all'art. 91 della LR n. 1/2015; per gli edifici agricoli non destinati a residenza è ammesso il cambio di destinazione d'uso, nei limiti di quanto disposto dalla LR n. 1/2015;
- nell'areale compreso fra 30 e 100 ml. gli interventi di MO, MS, RRC, RE, RU;
- qualora l'intervento di RU riguardi edifici posti fra 0 e 30 ml. la ricostruzione dovrà avvenire ad una distanza superiore ai 30 ml. dalla sponda o dal piede dell'argine;



6. All'interno dello Spazio Urbano, nella fascia di 30 ml. misurata come disposto dall'art. 108 LR 1/2015 dal confine demaniale o almeno a partire dal piede degli argini e loro accessori e, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda, sono vietati gli interventi di nuova edificazione, ad eccezione, fermo restando il divieto di edificabilità per una fascia di dieci metri dalle sponde, delle aree classificate come zone B dalla pianificazione generale vigente (PRG 1999) - sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, geologico, delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali - e delle zone C, D, F (DM 1444/68) dotate di piano attuativo adottato alla data del 23 luglio 2002. Il PRG-PO definisce i perimetri fondiari delle zone con le caratteristiche di cui sopra.
7. Sono vietate le edificazioni e gli scavi nei pressi dei corsi d'acqua a distanza inferiore a metri 10 dal piede degli argini e loro accessori nonché, nel caso in cui i corsi d'acqua fossero sprovvisti di argini, dal ciglio superiore degli stessi. In conformità all'art. 96 del R.D. 523/1904 va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

## Art. 58 Reticolo idrografico: invasi artificiali

1. Il PRG-PS individua nell'Elab. PS.2 i bacini e invasi artificiali esistenti allo scopo di assicurare le seguenti condizioni di carattere generale:
  - assicurare il mantenimento da più alti livelli di sicurezza e di prevenzione dei rischi da calamità alluvionali connessi al comportamento dei corpi di intercettazione della corrente idrica;
  - assicurare la salvaguardia e la delicatezza del contesto ambientale nel quale sboscamenti ed invasi sono inseriti;
  - con riferimento alla REL qualificare gli areali interessati dai bacini ed invasi, comprensivi dei fragmitati e della vegetazione ripariale, come "aree di nucleo secondarie".
2. Allo scopo di mantenere il più alto livello di sicurezza per ogni invaso artificiale esistente dovrà essere definito il "rischio intrinseco", ovvero quello valutato tenendo presente il livello e la tipologia di antropizzazione del territorio a valle dello sbarramento o nei dintorni dell'invaso. L'analisi del rischio globale connesso con l'opera esistente viene effettuata mediante la verifica delle dimensioni del bacino, dell'altezza del corpo diga, delle sponde lacuali, nonché della tipologia di alimentazione, dell'area interessata dallo sbarramento e della sensibilità al rischio della zona a valle o circostanti. A tale proposito l'area da investigare, nella valutazione del rischio, a valle dello sbarramento, non deve risultare inferiore a quella relativa ai seguenti parametri:

D x L

dove:  $D = V/104$       distanza dall'argine o riva a monte estesa verso valle, espressa in chilometri  
          V                rappresenta il volume di massimo invaso in mc.  
           $L = l \times 6$       dove l rappresenta la massima larghezza trasversale (rispetto alla direzione monte-valle) dello specchio d'acqua, espressa in chilometri

Inoltre dovrà essere investigata la stabilità dei versanti circostanti considerando la sismicità della zona, le costruzioni e le infrastrutture presenti a valle nell'area sopra indicata.

3. I titolari della proprietà degli invasi, dei laghetti artificiali e delle vasche di accumulo, esistenti alla data di approvazione del PRG-PS, devono, entro due anni da tale data, redigere lo studio idraulico di cui al successivo comma e definire l'eventuale area di protezione, nonché le necessarie opere idrauliche al fine di garantire la sicurezza alle persone e agli edifici. Nelle more della predisposizione di tale studio è fissata, a valle degli invasi, dei laghetti artificiali e delle vasche di accumulo, l'area di protezione come individuata al



comma 2. All'interno di detta area è vietata ogni forma di nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti che comportino aumento del carico urbanistico. Trascorsi i due anni senza che lo studio idraulico sia stato redatto, il Comune provvede con diffida alla sua redazione ed, entro 6 mesi, alla rimozione degli invasi, dei laghetti artificiali e delle vasche di accumulo, con oneri e spese a carico del proprietario.

4. L'analisi del rischio globale di invasi artificiali, deve essere corredata di uno studio idraulico che evidenzi la necessità o meno di un'area di protezione entro cui le acque degli invasi possono defluire senza creare rischi alle persone e agli edifici. Tale area, sia per grandezza che per forma deve essere definita sulla base delle caratteristiche orografiche della zona, della forma geometrica e dalla capacità degli invasi nonché dalla presenza di insediamenti o edifici ad uso abitativo. All'interno di tale area l'analisi del rischio definirà le zone in cui saranno vietati interventi di NC
5. Sono considerati interventi vietati:
  - la realizzazione di nuovi invasi privati.
6. Il trattamento dei materiali inerti provenienti dagli scavi per la manutenzione dei manufatti di cui al presente articolo, è sottoposto alle prescrizioni di cui all'art. 18 ter della LR 2/2000 e s.m. i. nonché alle disposizioni contenute nella DGR 674/2006.
7. Nel caso di invasi artificiali, regolarmente autorizzati dagli organi competenti e conformi alle disposizioni delle presenti norme in materia idraulica e della legislazione vigente, utilizzati per la pesca sportiva, è consentita la realizzazione di strutture temporanee di supporto a detta attività, realizzate in legno, nei limiti di 50 mq di NC temporanea quinquennale ed H di 3 m, in assenza di manufatti esistenti da recuperare in via privilegiata, da autorizzare con titolo abilitativo ai sensi della LR 1/2015 e con presentazione di fidejussione a garanzia della rimozione e della rinaturalizzazione dei luoghi. Entro tre mesi dalla cessazione dell'attività di pesca sportiva, o alla scadenza del periodo quinquennale autorizzato, le strutture di supporto devono essere rimosse a cura e spese del titolare della proprietà, con ripristino e rinaturalizzazione dei luoghi. Qualora il titolare della proprietà non provveda, interverrà il Comune con rivalsa delle spese sullo stesso. Si applica la disposizione di cui al comma 1 dell'art. 26 riferito alle opere di miglioramento delle componenti del Sistema paesaggistico ambientale.

## **Art. 59    Zone perilacustri naturali**

1. L'areale riportato nell'Elab. PS.2 del PRG-PS comprende le parti delle sponde interessate dalla presenza del fragmiteto e da un franco di salvaguardia rispetto alla effettiva consistenza della zona umida e del canneto.
2. Le azioni di carattere generale sono mirate alla salvaguardia biologica dell'ecosistema lacustre attraverso le seguenti azioni combinate:
  - monitoraggio sullo stato ambientale per gli effetti indotti dalle attività esterne;
  - controllo e la regolamentazione delle attività esercitate direttamente al suo interno;
  - incentivare le attività atte a favorire la crescita ed il ripopolamento della fauna acquatica ed in particolare del fragmiteto.
  - mantenere la vegetazione acquatica ed elofitica dei prati allagati e della rete di drenaggio anche tramite modalità di gestione che tengano conto del periodo di nidificazione dell'avifauna e della riproduzione degli anfibi e di altre specie igrofile;
3. Sono considerati interventi vietati all'interno dell'area:
  - qualsiasi tipologia di intervento edilizio, fatti salvi i dispositivi e le attrezzature per l'attraversamento del Lago Trasimeno di cui all'art. 111;



- estirpazione della flora acquatica e del fragmiteto a terra, ad eccezione della zona appositamente autorizzata dalla provincia di Perugia;
  - le attività agricole e qualsiasi intervento che comporti modifiche morfologiche o la realizzazione di barriere od opere di recinzione, nella fascia di 5 ml. contigua alle aree demaniali prospicienti il Lago;
  - lo spandimento al suolo delle acque di vegetazione provenienti dai frantoi oleari e dai reflui zootecnici;
  - l'irrigazione a pioggia;
  - l'utilizzo di diserbanti, fitofarmaci e fertilizzanti chimici di sintesi;
  - l'aratura del terreno per una profondità superiore a 30 cm;
  - la perforazione al fine di realizzare nuovi pozzi.
4. Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema del Lago Trasimeno, in particolare per il mantenimento del fragmiteto:
- il taglio periodico del canneto nei momenti del massimo ricrescimento affinché il fragmiteto ottemperi alla sua funzione di filtro attuato in profondità per evitare danni possibili all'apparato radicale e per non alterare l'ecosistema lacustre;
  - l'apertura di canali per favorire la circolazione delle acque all'interno del fragmiteto;
  - la promozione degli interventi volti a favorire le dinamiche evolutive dei caratteri di naturalità;
  - la formazione di prati umidi;
  - la ricerca e sperimentazione sui temi e aspetti specifici dell'ecosistema lacustre.
5. Per gli edifici e le infrastrutture esistenti, autorizzati e legittimi, sono consentiti i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC.
6. Sono consentite le opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico, purché conformi alle disposizioni contenute nel Piano di Bacino del Fiume Tevere, II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno PS2. È consentita la manutenzione e il ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti, anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico, il ripristino e la manutenzione della sentieristica esistente, anche con la realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta e garantendone l'uso pubblico. È vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione delle opere in cemento armato; sono tuttavia ammesse tipologie di manto superficiale atte a evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco locali ma tali da non determinare l'impermeabilizzazione dei suoli o l'utilizzo di materiali che possano esercitare alcun tipo di impatto diretto e indiretto sul suolo e sulle acque superficiali e sotterranee
7. Gli interventi sono assoggettati alla disciplina del DPR 357/1997 e alla Direttiva Comunitaria n. 92/43/(Habitat) e loro ss. mm. e ii..

## **Art. 60 Zone perilacustri agricole**

1. La porzione territoriale perimetrale allo specchio lacustre, così come rappresentata nell'elaborato PS.2 del PRG-PS, si presenta delimitata verso ovest dalla S.R. n. 71, con un'alternanza di spazi aperti, civili abitazioni e annessi pertinenziali, aree occupate da campeggi o attività ricettive - turistiche in genere; l'areale così determinato corrisponde all'ambito B del Piano di Bacino del Fiume Tevere-II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno-PS2. Tale fascia perimetrale costituisce un filtro territoriale "compensativo" tra le attività residenziali e agricole che si svolgono nel bacino (anche pedecollinare e collinare) e lo specchio d'acqua; rappresenta la parte più sensibile dell'ecosistema Trasimeno.
2. Le azioni di carattere generale sono volte alla salvaguardia e al mantenimento della risorsa acqua e suolo e nello specifico sono:



- incentivare le pratiche agricole a ridotto impatto ambientale e del tipo biologico;
  - riqualificare le aree degradate;
  - incentivare la creazione di fasce di compensazione ambientale costituite da prato perenne e polifita.
3. Sono considerati interventi vietati:
- lo spandimento al suolo delle acque di vegetazione provenienti dai frantoi oleari e dai reflui zootecnici.
  - l'irrigazione a pioggia.
  - l'utilizzo di diserbanti, fitofarmaci e fertilizzanti chimici di sintesi.
  - l'aratura del terreno per una profondità superiore a 30 cm.
  - la perforazione al fine di realizzare nuovi pozzi.
  - la realizzazione di infrastrutture viarie, salvo le modifiche ai tracciati stradali e ferroviari esistenti, le infrastrutture viarie di cui alle lettere e), h), i) e l) del comma 1, art. 5, della LR 46/1997;
  - l'edificazione di tipo industriale e artigianale;
  - gli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;
  - le strutture zootecniche;
  - la nuova edificazione di tipo residenziale e turistico, di tipo produttivo agricolo, fatte salve le opere pertinenziali e gli interventi edilizi sul patrimonio esistente;
  - la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo i tracciati stradali confinanti con l'ambito B del PS2 e la loro realizzazione è prevista al di fuori del perimetro del bacino naturale del lago come delimitato nella tavola n. 11 dello stesso PS2;
  - la realizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante, di cui al D. M. 9 maggio 2001;
  - la realizzazione di impianti per la produzione di energie alternative quali realizzazione a terra di impianti fotovoltaici e del solare termico, impianti eolici, minieolici, centrali a biomasse ed altri impianti omologhi;
  - l'apposizione di cartelli pubblicitari a carattere permanente di ogni tipo e dimensione. E' consentita l'installazione di quelli per la circolazione dei veicoli e dei natanti, di quelli direzionali turistici e commerciali, che comunque dovranno essere dimensionati e localizzati nel rispetto dei caratteri del paesaggio, tutelando le vedute verso lo specchio d'acqua.
4. Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema, in qualità di elementi di connessione primaria o secondaria della REL:
- la promozione degli interventi volti a favorire le dinamiche evolutive dei caratteri di naturalità del lago e della fascia perilacustre agricola, anche con la possibilità di utilizzare aree per lo stoccaggio dei materiali di dragaggio e l'eventuale loro utilizzo per opere di miglioramento dei terreni, solo a seguito di accertamento sulla qualità dei materiali depositati;
  - la formazione di prati umidi;
  - l'esecuzione delle lavorazioni agricole e la strutturazione e valorizzazione dei canali di scolo in direzione perpendicolare alla sponda del lago;
  - la ricerca e sperimentazione sui temi e aspetti specifici dell'ecosistema lacustre.
5. (Abrogato)
6. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono consentite le opere di arredo, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature, impianti e opere pertinenziali secondo quanto disposto dal RR 2/2015.
7. Le pavimentazioni delle corti degli edifici devono essere del tipo permeabile e dovranno essere estese solo al 30% della superficie di pertinenza.





## Art. 61 Zone perilacustri attrezzate

1. Nell'areale circumlacuale e nelle isole oltre alle attività agricole volte alla salvaguardia e al mantenimento delle risorse acqua e suolo, è consentito il mantenimento e la valorizzazione delle attività per attrezzature turistico-ricettive e di tempo libero, ivi comprese le attività di balneazione.
2. Per gli edifici e le attività di cui sopra, sono consentiti modesti ampliamenti e integrazioni ai fini della loro riqualificazione nonché la realizzazione di strutture di limitate dimensioni a supporto di tali attività e della balneazione, purché conformi alle leggi regionali di settore e nei limiti di cui ai successivi commi. Tali interventi comprendono anche le necessarie infrastrutture tecnologiche e di servizio per il corretto funzionamento dell'attività da insediare, ivi compresi gli spazi per assicurare il rispetto degli standard stabiliti della normativa vigente.
3. Gli interventi di cui sopra dovranno essere attuati, con sensibilità a basso impatto ambientale, mediante l'adozione dei seguenti criteri generali :
  - impiego della minima tecnologia necessaria escludendo opere sovradimensionate o comunque opere a complessità eccessiva, privilegiando l'impiego di materiali naturali;
  - caratterizzazione di progetti con spiccata valenza interdisciplinare attraverso analisi di tipo geomorfologica, idraulica, floristico - vegetazionale e faunistica;
  - attenzione e cura al recupero ambientale nelle fasi di progettazione e di esecuzione degli interventi, puntando a ricostruire gli elementi culturali che caratterizzano l'area interessata dall'intervento.
4. L'attuazione di tutti gli interventi, con esclusione di MO, MS, è indiretta, attraverso PUA di iniziativa privata o mista, che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - lungo il perimetro della aree interessate e degli spazi destinati a verde e parcheggi dovranno essere poste a dimora specie vegetali arboree e arbustive autoctone certificate, in quantità non inferiore al rapporto di una essenza ogni 40 mq di superficie libera da costruzioni. Le diverse essenze, in numero non inferiore a 4, dovranno essere posizionate non in maniera regolare lungo il perimetro in almeno due file per una fascia dello spessore di non meno di 2 ml;
  - garantire la presenza di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e quelli per le piazzole di fermata del trasporto locale privato e pubblico;
  - la pavimentazione dei tracciati viari e dei percorsi interni dovrà realizzarsi con materiali e tecnologie a basso impatto ambientale che garantiscono la permeabilità dei suoli;
  - prevedere impianti di pubblica illuminazione, compatibili con il contesto naturalistico e ambientale, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia.
5. Sono considerati interventi vietati:
  - la perforazione al fine di realizzare nuovi pozzi;
  - l'apposizione di cartelli pubblicitari a carattere permanente di ogni tipo e dimensione; è consentita l'installazione di quelli per la circolazione dei veicoli e dei natanti, di quelli direzionali turistici e commerciali, che comunque dovranno essere dimensionati e localizzati nel rispetto dei caratteri del paesaggio, tutelando le vedute verso lo specchio d'acqua;
  - la realizzazione di superfici al suolo di tipo impermeabile.
6. Sono considerati interventi da incentivare:
  - la realizzazione di piazzole destinate alla costruzione di una rete di bike-sharing fra le attrezzature e le attività esistenti.
7. Ai fini del miglioramento del patrimonio edilizio e della incentivazione delle attività a supporto della ricettività turistica, sono consentiti:



- la realizzazione di spazi all'aperto per attività ludico-sportive, per servizi, per la balneazione e ricreative, le relative opere di ricezione ed accesso, di sicurezza, tecnologiche, igienico sanitarie, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di arredo degli spazi aperti;
  - le attività di balneazione comprendono le piscine e le spiagge;
  - le piscine sono realizzate completamente interrato e prive di copertura;
  - le nuove spiagge sono realizzate mediante inerbimento del terreno ed in stretta contiguità ad analoghe strutture già esistenti.
8. L'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuove strutture edilizie non potrà superare il rapporto di 0,06 mq di SUC ogni 10 mq di superficie territoriale della zona omogenea oggetto di intervento. La realizzazione di spazi coperti, quali: gazebo, tettoie, porticati e rimessa nella misura aggiuntiva del 30% della SUC consentita. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 4 ml. Le piscine sono consentite con una superficie utile ai fini natatori non superiore a 320 mq.
9. Al supporto dell'attività di tipo turistico-ricettiva all'area aperta per campeggi, è consentita la realizzazione di bungalow, mobil house e di manufatti per servizi e attrezzature; tali strutture di accoglienza sono ammesse nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale sopra riportato e nella misura massima del 30% del numero complessivo delle piazzole previste. Le strutture non dovranno essere vincolate permanentemente al suolo, e la loro forma dovrà essere improntata alla semplicità e tradizione. I bungalow o similari, dovranno avere una superficie utile coperta massima non superiore a 40 mq. e un'altezza massima al colmo non superiore a 3,50 ml.
10. Gli interventi edilizi sono assoggettati alla disciplina del D.P.R. n. 357/1997 e alla Direttiva Comunitaria 92/43/(Habitat) e ss. mm. e ii..

## **Art. 62 Zone boscate**

1. Le aree boscate riportate nell'Elab. PS.2 del PRG-PS, così come definite dall'art. 5 della LR 28/2001 e dall'art. 85 della LR 1/2015, sono considerate come ecosistemi complessi e cioè come formazioni vegetali che comprendono oltre agli alberi (di una o più specie), gli arbusti, la piante erbacee, le crittogame, le foglie morte e gli altri detriti vegetali; le stesse sono vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, articolo 142, comma 1, lett. g).
2. Sono assimilate al bosco le aree prive di coperture arboree o arbustive a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi nonché le radure di estensione inferiore a 2000 mq. che interrompono la continuità della copertura arborea forestale; nonché i fondi gravati dell'obbligo di rimboschimento.
3. Alle aree boscate, poste al di fuori degli ambiti individuati come Spazio Urbano, viene associata una fascia esterna di transizione profonda 50 m in cui l'attività edilizia è limitata ai soli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto all'art. 85 c. 4 L.R. 1/2015.
4. Per le aree boscate localizzate all'interno o adiacenti gli ambienti individuati come Spazio Urbano, la fascia di transizione è ridotta a 10 ml.
5. Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 90 L.R. 1/2015.
6. Sono considerati interventi vietati:
  - il prelievo non regolamentato di biomassa;



- le nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali; è consentita la sola esecuzione di opere di rilevante interesse pubblico, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative;
  - le opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;
  - l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area ad attività di allevamento o pascolo;
  - la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
  - nuovi interventi edilizi.
- 7.** Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema, in qualità di elementi di connessione primaria o secondaria della REL:
- l'apertura e la manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e mulattiere finalizzati all'esbosco a soma della legna;
  - la realizzazione di sentieri in terra battuta e/o pietrisco naturale, senza ricorrere all'espianto di alberature;
  - la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone certificate scelte attingendo all'abaco delle essenze vegetali;
  - 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;
  - l'utilizzazione del suolo per attività collettive ricreative-culturali e del tempo libero all'aria aperta e attività sportiva all'aria aperta, volte alla fruizione del bosco;
  - le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi, e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio e alla prevenzione e all'estinzione degli incendi.
- 8.** Con riferimento al patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti al comma 4 dell'art. 85 LR 1/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo.
- 9.** È consentita l'esecuzione di opere necessarie alla difesa del suolo, alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione delle risorse naturali e antropiche del bosco; utili anche alla conservazione e valorizzazione del patrimonio boschivo, alla cura e allo sviluppo dei cicli biologici di carattere vegetale e animale. Gli interventi dovranno essere eseguiti esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica.
- 10.** La destinazione ad area boscata risulta prevalente sulle altre eventuali destinazioni urbanistiche previgenti fino al definitivo accertamento negativo (non presenza di bosco) della Comunità Montana, ai sensi della DGR 1098/2005. Gli scostamenti dovranno, preventivamente a qualsiasi intervento, essere certificati dalla Comunità Montana ai sensi della D.G.R. 1098/2005. La rimozione del vincolo che accerta la non presenza di aree boscate sarà oggetto di variante ai sensi della lettera g) comma 4 art. 32 L.R. 1/2015.



## **TITOLO II** **SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

### **Capo 1°**      *Finalità e componenti*

#### **Art. 63**      **Finalità**

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

#### **Art. 64**      **Articolazione delle Componenti**

1. Il Sistema paesaggistico-ambientale e la relativa disciplina sono articolati nelle seguenti famiglie di componenti, individuate nei rispettivi elaborati sotto indicati e come meglio specificato nei corrispondenti successivi articoli:
  - Rete ecologica locale, riportata negli elabb. PS.2 e G.9;
  - Aree di interesse naturalistico, riportate negli elabb. G.1 e G.3;
  - Paesaggio, riportato, secondo le differenti componenti, negli elabb. PS.2 e G.1-2-3-13;
  - Aree sensibili, riportate negli elabb. PS.2 e G.4-5-6-7.
2. Qualora componenti del Sistema paesaggistico-ambientale costituiscano ovvero appartengano, in tutto o in parte, a componenti di altro Sistema o dello Spazio rurale, naturalistico o urbano, a dette componenti o parti di componente si applicano congiuntamente le regole derivanti da ambedue le appartenenze; in caso di contrasto prevale la disciplina di componente più restrittiva, senza peraltro che vengano annullati gli eventuali diritti edificatori attribuiti dalla disciplina di altro Sistema, dello Spazio naturalistico, rurale o urbano. Tali diritti potranno essere esercitati altrove, nei modi indicati dalla specifica disciplina di componente del Sistema paesaggistico-ambientale.
3. Le componenti di cui al comma 1 possono essere ricomprese nei Vincoli di cui al Capo 7° del Titolo Unico della Parte Prima delle presenti norme. In tale caso la disciplina delle componenti è subordinata alla specifica disciplina dei vincoli insistenti sulle stesse.



## Capo 2° *Rete ecologica locale*

### Art. 65 Definizioni e finalità

1. Si definisce Rete Ecologica Locale il sistema interconnesso delle componenti di alto valore naturalistico del territorio, composta da nodi (aree) e connessioni (corridoi). Il PRG-PS assume la Rete Ecologica Locale, individuata in forma sintetica nell'Elab. PS.2, come trama strutturante al fine di configurare una pianificazione di elevata complessità “ecosistemicamente” orientata, finalizzata a mantenere la continuità strutturante e funzionale delle aree naturali ed al favorire il ripristino della stessa continuità ove risulti compromessa dall'intervento antropico dell'uomo. La REL è intesa nel PRG-PS come specificazione e declinazione operativa della rete ecologica multifunzionale a scala regionale (RERU), in coerenza con la finalità da questa perseguita, al fine di integrare gli aspetti dell'assetto ecosistemico nei processi delle trasformazioni dei suoli e nelle attività di gestione del territorio umbro. In particolare la trama della REL si basa sull'analisi della connettività e sull'analisi della persistenza definite nella RERU, in relazione ai seguenti ecosistemi considerati:
  - a) Ecosistema prateria, connettività con direttrice mono-direzionale nord/sud.
  - b) Ecosistema bosco, connettività con direttrice bidirezionale nord/sud, est/ovest.
  - c) Ecosistema acquatico connettività con direttrice multidirezionale coincidente con fiumi, torrenti, laghi, paludi, invasi esistenti.
2. Il PRG-PS, al fine di individuare la REL, considera prioritariamente i seguenti elementi:
  - gli specchi d'acqua lacustri (Trasimeno, Chiusi, Montepulciano).
  - la rete delle aree naturali protette (ambito circumlacuale, isola Polvese, SIC e ZPS del lago Trasimeno, Boschi del Ferretto).
  - i corsi d'acqua principali del territorio comunale (Paganico, Pescia, Rio Maggiore, Anguillara e Tresa);
  - il pettine delle valli interessate dalla presenza di corpi idrici minori (fossi comuni), disposte con prevalente orientamento est/ovest sia sul versante di bacino del lago Trasimeno, sia sul versante dei bacini dei laghi di Chiusi e Montepulciano.
  - i frammenti di naturalità e pregio paesistico dispersi nel territorio rurale, nonché gli elementi di connettività diffusa dalla pianura irrigua e dall'ambito pede-collinare e collinare.
3. Il PRG-PS promuove un insieme di pratiche di innovazione sul tema della REL e sulle relazioni fra i differenti elementi biologici e paesaggistici che la costituiscono, in particolare promuove le seguenti sensibilità:
  - mantenimento e valorizzazione degli habitat, riconosciuti di elevato valore e/o potenzialità eco sistemica;
  - miglioramento della connettività ecologica attraverso la conservazione di corridoi primari individuati e il potenziamento di quelli secondari.
  - salvaguardia dei corpi idrici e delle zone umide dalla frammentazione della loro naturale connettività e dal peggioramento fisico, chimico e biologico della qualità delle loro acque;
  - adeguamento e realizzazione di infrastrutture lineari della mobilità e delle reti tecnologiche secondo modalità che garantiscano la continuità delle aree e dei corridoi;
  - potenziamento della funzionalità ecologica delle aree agricole;
  - miglioramento e integrazione degli elementi naturalistici all'interno degli insediamenti urbani;
  - caratterizzazione della REL come infrastruttura verde di fruizione ambientale e paesaggistica del territorio.
4. Il PRG-PS promuove la costruzione del progetto di REL attraverso la diffusione di una cultura e sensibilizzazione ambientale negli attori della comunità locale, che possa permettere per mezzo della



ordinaria attuazione delle proprie previsioni, la realizzazione degli interventi ammessi dalla disciplina di componente di Spazio o Sistema nella quale ricadono le componenti della REL stessa secondo quanto stabilito ai successivi commi e nella cognizione dell'attuazione delle seguenti azioni:

- Attivazione di processi di coordinamento nella pianificazione, anche di carattere transregionale.
- Attivazione di processi di cooperazione amministrativa anche attraverso nuove misure di intervento normativo e fiscale.
- Incentivazione agli interventi di deframmentazione attraverso formule perequative (per trasferimento di diritti edificatori o per compensazione di indici edificatori), attraverso formule di vincolo (ablativo e/o ricognitivo).

5. Al fine di migliorare la funzione svolta dallo Spazio Rurale come connettivo ecologico diffuso della REL, il PRG-PS condiziona lo svolgimento dell'attività produttiva agricola per ridurre gli impatti negativi della stessa attività sull'agrosistema e a favorire la diversificazione produttiva, a promuovere forme d'uso colturale del suolo con la fruizione del paesaggio rurale, anche attraverso il rispetto e l'applicazione delle Regole per gli usi contenute al Capo 3° del Titolo V delle presenti norme. Qualora si proceda ad interventi ammessi in una componente dello Spazio rurale, secondo la disciplina per questo stabilita, ed in essa ricada una componente della REL, il soggetto attuatore è tenuto alla progettazione e realizzazione contestuale degli interventi relativi alla componente di Spazio rurale e a quelli riguardanti la componente della REL, anche mediante provvidenze provenienti dalla programmazione dello sviluppo rurale di matrice regionale e/o comunitaria
6. Al fine di integrare la REL anche all'interno delle componenti dello Spazio Urbano, il PRG-PO, in conformità con le presenti norme, specifica e disciplina la formazione delle componenti della REL ricadenti nello Spazio urbano. I progetti di interventi urbani devono essere orientati alla conservazione delle componenti della REL esistenti, alla connessione delle aree urbane con le zone agricole contigue, attraverso elementi funzionali della REL introdotti nei margini dello Spazio Urbano, secondo il menù di indirizzi contenuto nelle schede di trasformazione. Le nuove strutture insediative a carattere economico produttivo e tecnologico di servizio devono essere dotate di idonei accorgimenti mitigativi al fine di apportare benefici compensativi in termini di deframmentazione della REL. In particolare nel caso di interventi ad attuazione diretta condizionata e ad attuazione indiretta, la progettazione e realizzazione delle componenti della REL costituiscono parte integrante degli impegni da assumere da parte dei soggetti attuatori le previsioni dello stesso PRG-PO.
7. In coerenza con quanto stabilito al Capo 9° del Titolo unico della Parte Prima delle presenti norme, nella progettazione e realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e per attività devono essere previste adeguati interventi che assicurino la continuità della REL in contesto urbano e la qualificazione paesaggistica degli stessi insediamenti, secondo quanto sarà disciplinato dal PRG-PO.

## **Art. 66 Articolazione delle componenti della Rete ecologica locale**

1. Il PRG-PS, negli elaborati PS.2 e G.9, individua le aree e gli elementi costituenti la Rete ecologica locale di cui all'art.67, che articola nelle seguenti tipologie di componenti:
  - a) Componenti di Primo livello
  - b) Componenti di Secondo livello
  - c) Componenti di integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalisticheGli interventi relativi a componenti esistenti e di progetto della REL dovranno essere attuati nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme, e secondo le disposizioni di cui al Capo 8° del Titolo unico della Parte Prima delle stesse norme.
2. Le Componenti di Primo livello di cui al punto a) del precedente comma 1 sono:
  - Aree di nucleo primarie
  - Connettività primarie



3. Le Componenti di Secondo livello di cui al punto b) del precedente comma 1 sono:
  - Aree di nucleo secondarie
  - Connettività secondarie
4. Le Componenti di integrazione della connettività ecologica di cui al punto c) del precedente c.1 sono:
  - Aree di integrazione della rete ecologica
  - Corridoi di connettività ecologica
  - Corridoi di mitigazione di infrastrutture esistenti
  - Corridoio diffuso della campagna della Carraia
  - Varchi ecologici
  - Forestazione di margine urbano

#### Art. 67 Componenti di Primo livello

1. Sono classificate come **Aree di nucleo primarie** (habitat) le aree naturali di grande dimensione, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche, che costituiscono la struttura fondamentale della REL anche ai fini delle sue relazioni di scala vasta. Il PRG-PS individua come Aree di nucleo primarie le seguenti aree, in prevalenza già ricomprese in aree naturali protette:
  - lo specchio d'acqua del lago Trasimeno, del lago di Chiusi, del lago di Montepulciano, e l'ambito circumlacuale interessato da zone umide e fragmiteto (canneto di cannuccia di palude);
  - i boschi di Ferretto;
  - i boschi di versante di Caioncola.
2. In tali aree gli interventi devono essere volti esclusivamente alla conservazione e al miglioramento ambientale nel rispetto di quanto previsto dai Piani di gestione dei SIC; gli eventuali interventi ammessi sugli edifici esistenti devono essere effettuati con particolare cura alla sistemazione delle aree di pertinenza, relativamente alla delimitazione e recinzione degli spazi aperti e alla mitigazione di eventuali impianti tecnologici, affinché gli elementi di arredo vegetazionale si raccordino alle componenti della REL presenti nelle aree circostanti all'area di intervento.
3. Le **Connettività primarie** sono collegamenti naturali lineari e strutturati fra Aree di nucleo primario e fra esse e le altre componenti della REL. La loro funzione è di costituire habitat adeguati e di mantenere e favorire le connessioni e relazioni dinamiche fra aree naturali. Il PRG-PS individua come Connettività primarie, quali corridoi ecologici esistenti da mantenere, recuperare e rafforzare, i seguenti corsi d'acqua e la relativa vegetazione associata:
  - Paganico, Pescia, Rio Maggiore, Anguillara e Tresa;
  - le fasce perilacustri dei laghi Trasimeno, Chiusi e Montepulciano.In tali elementi i soggetti preposti alla gestione e manutenzione dei corsi d'acqua devono garantire la conservazione, il miglioramento e la continuità ecologica mediante interventi di rinaturalizzazione delle sponde, manutenzione e rafforzamento della copertura vegetazionale.



## Art. 68 Componenti di Secondo livello

1. Sono classificate **Aree di nucleo secondarie** le aree naturali minori, che costituiscono “nodi” della REL, localizzate prevalentemente nelle aree agricole, con funzione di complemento dei nuclei primari e di mantenimento della connettività per le specie in movimento tra gli habitat esistenti. Il PRG-PS individua come nuclei secondari le seguenti aree:
  - i boschi di Vitellino;
  - altri boschetti e macchie boscate diffusi sul territorio.In tali aree gli interventi sono finalizzati al mantenimento e al rafforzamento della copertura vegetazionale.
2. Le **Connettività secondarie** sono collegamenti lineari che assicurano la continuità capillare della REL nel territorio, prevalentemente tra aree di nucleo secondarie. Il PRG-PS individua come Connessioni secondarie i seguenti elementi:
  - i corsi d’acqua minori naturali e artificiali con la relativa vegetazione ripariale.In tali elementi gli interventi sono finalizzati alla manutenzione delle sponde e al rafforzamento della vegetazione ripariale.

## Art. 69 Componenti di integrazione della connettività ecologica per l’incremento di prestazioni naturalistiche

1. Le **Componenti di integrazione della connettività ecologica**, di cui al comma 4 dell’art.66, sono elementi naturalistici esistenti e/o di progetto, limitrofi o di connessione tra componenti di primo e/o secondo livello, dei quali il PRG-PS prevede il rafforzamento e/o la formazione ai fini di protezione e di riduzione della frammentazione delle stesse componenti primarie e secondarie e di ampliamento della REL nel suo complesso.
2. Le **Aree di integrazione della rete ecologica** sono aree a ridotto uso agricolo e/o incolte da rinaturalizzare, limitrofe alle aree di nucleo primarie e secondarie, che hanno funzione protettiva nei confronti di queste ultime rispetto agli effetti negativi della matrice antropica sulle specie più sensibili. In tali aree gli interventi sono finalizzati al potenziamento e nuova creazione di aree ed elementi naturalistici di collegamento con componenti circostanti della REL, tramite la formazione di elementi areali (boschi, boschetti, zone umide) e lineari (siepi, filari, alberature).
3. I **Corridoi di connettività ecologica**, presenti nello Spazio rurale, sono segmenti degli elementi di connettività secondaria per i quali risultano necessari, ai fini dell’integrazione della connettività, interventi lineari per rinaturare corsi d’acqua e elementi lineari vegetazionali, mediante risagomatura delle sponde, ampliamento del dominio fluviale e messa a dimora di vegetazione ripariale per il rafforzamento e/o la formazione di elementi lineari vegetazionali.
4. I **Corridoi di mitigazione ecologica delle infrastrutture** sono porzioni di territorio a ridotto uso agricolo dominati dalla presenza di barriere infrastrutturali, che necessitano di interventi finalizzati a ridurre e mitigare l’effetto barriera, mediante il potenziamento della copertura vegetazionale arborea e arbustiva, anche di forestazione, la riqualificazione ambientale dei margini delle infrastrutture, la realizzazione di attraversamenti per la fauna, con l’obiettivo di realizzare una rinnovata caratterizzazione paesaggistica di dette infrastrutture; nel caso che tali infrastrutture siano di nuova realizzazione, il soggetto attuatore nelle aree del corridoio che risulteranno libere dal tracciato infrastrutturale, si deve assumere l’onere degli interventi, di formare le relative fasce di mitigazione, gli attraversamenti per la fauna, e assicurare l’inserimento paesaggistico della stessa infrastruttura che dovrà caratterizzarsi anche come connessione ecologica lineare.





5. Il **Corridoio diffuso della campagna della Carraia** interessa le aree dello Spazio rurale dell'area tra Carraia ed il fosso Anguillara, per le quali si prevedono interventi di miglioramento delle prestazioni naturalistiche attraverso un ritorno alle pratiche agricole biologiche e biodinamiche, una corretta manutenzione della rete di affossature e scoli, il ripristino delle 'scese idrauliche' verso il Lago Trasimeno intese come sistema di permeabilità e dispersione delle specie. Gli interventi di forestazione degli argini e delle aree contigue al Fosso Anguillara consentono l'integrazione del Corridoio diffuso con le Componenti primarie e secondarie presenti nel territorio contiguo e in direzione dei laghi minori.
6. Sono inoltre considerati componenti di integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalistiche anche i seguenti:
  - qualificazione di **Varchi ecologici**, assimilabili ad aree di continuità ambientale che si frappongono alla saldatura di forme insediative e costituiscono fasce di separazione, più o meno ampie, di carattere agro ambientale, prevalentemente lungo i crinali e i contro crinali delle aree collinari sulla direttrice Petrignano-Villastrada, allo scopo di assicurarne il mantenimento e la caratterizzazione naturalistico-ambientale; gli interventi sono finalizzati a mantenere la continuità ecologico-ambientale e a rafforzare gli elementi vegetazionali di connessione della REL;
  - implementazione di **Aree per la forestazione di margine urbano**, finalizzate alla formazione di boschi urbani, anche attrezzati per la fruizione, attraverso la piantumazione di aree agricole ai margini degli insediamenti allo scopo di costituire nuove componenti della REL capaci di favorire la rigenerazione atmosferica, mediante il potenziamento delle prestazioni di assorbimento della CO<sub>2</sub>, la regolazione delle condizioni termoigrometriche degli spazi urbani circostanti, la definizione dei margini di questi ultimi e la realizzazione di nuove dotazioni di spazi verdi attrezzati.
7. Gli interventi di cui ai commi 3, 4 e 5, oltre che nell'elaborato PS.2 del PRG-PS, sono indicati anche nel repertorio delle schede delle Operazioni di Trasformazione; la loro realizzazione sarà promossa e incentivata come disposto dal comma 4 dell'art. 65
8. Tutti gli interventi ai fini dell'integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalistiche possono essere attuati con le modalità previste agli artt. 19 e seguenti, con il PSA, con i PUA, con interventi previsti dagli Ambiti di Trasformazione.

### **Capo 3°**      **Aree di interesse naturalistico**

#### **Art. 70**      **Parco naturale del Lago Trasimeno**

1. Il PRG-PS riporta con apposito perimetro nell'elaborato G.3 l'Area Naturale Protetta del "Parco del Lago Trasimeno", come definita e disciplinata dalla L.R. 9/1995 e dall'art. 87 della LR 1/2015, ricadente nel territorio comunale.
2. Il PRG-PS ai fini della salvaguardia dell'ecosistema lacustre, attraverso il controllo e la regolamentazione delle attività esercitate al suo interno, ed il monitoraggio ambientale degli effetti indotti dalle attività esterne, recepisce all'interno di tale area la disciplina d'uso e di intervento stabilita dal Regolamento del piano del Parco.
3. Fino all'approvazione del Piano del Parco del Lago Trasimeno e del suo Regolamento, ferme restando le disposizioni dettate dal PS2 per l'ambito "B", zone "B3" e dall'art. 87 LR 1/2015, sono consentiti per gli edifici esistenti soltanto gli interventi di MO, MS, RC, RE.



4. Allo scopo di recuperare le antiche discese al lago e i percorsi di avvicinamento e servizio, gli interventi che interessino questi percorsi dovranno prevederne la restituzione all'uso pubblico e il loro completo recupero funzionale ottenuto con metodologie e tecnologie uguali o compatibili con quelle originarie

## **Art. 71 Isola Polvese**

1. L'Isola Polvese è qualificata come "Riserva Generale Orientata" del Parco del Lago Trasimeno. Qualsiasi piano o progetto, non direttamente connesso e necessario alla semplice gestione dell'area ma che possa produrre incidenze significative su di essi, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, devono essere oggetto di VINCA, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.
2. Sono consentite le attività e gli interventi che garantiscono la salvaguardia della qualità dell'acqua e della componente biologica, il miglioramento e la tutela delle risorse naturali presenti e l'abbattimento delle sostanze inquinanti, nonché quelli volti alla valorizzazione e fruizione compatibile dell'isola, come meglio specificato ai successivi commi.
3. La lecceta di S. Leonardo viene individuata come area forestale da avviare ad evoluzione spontanea. All'interno della lecceta di S. Leonardo sono vietati il taglio delle specie legnose e l'asportazione di legno morto, fatti salvi gli interventi ai fini della difesa fitosanitaria e dell'incolumità pubblica e per la fruibilità dei sentieri esistenti; qualsiasi altro intervento deve essere autorizzato nel rispetto delle finalità conservazionistiche.
4. Sono vietati, qualsiasi mutamento dell'utilizzazione dei terreni e quant'altro possa incidere sulla morfologia del territorio, sugli equilibri ecologici ed idrologici ed in generale sulle finalità istitutive dell'area protetta. In caso di necessità ed urgenza, la Provincia di Perugia, in accordo con Regione, Soprintendenza e Comune di Castiglione del Lago può autorizzare la esecuzione di lavori ed opere idonei a salvaguardare l'integrità dei luoghi e dell'ambiente naturale nonché per adeguare le strutture esistenti alle esigenze della mobilità e dei trasporti.
5. Sono consentite, secondo gli usi tradizionali e incentivando i metodi di agricoltura biologica, le attività agro-silvo-pastorali, la raccolta dei prodotti naturali. I prodotti di scarto delle lavorazioni agricole, incluso gli sfalci erbacei vanno accumulati in siti di stoccaggio in aree non occupate da vegetazione acquatica, palustre, di transizione o forestale spontanea.
6. Nell'Isola Polvese è vietata la costruzione di nuovi edifici, nonché eseguire interventi di trasformazione del territorio, al di fuori delle finalità e dei contenuti della disciplina di cui al presente articolo.
7. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE e sono consentiti gli interventi di ampliamento nei limiti previsti per lo spazio rurale dalla LR 1/2015. Negli edifici sono ammessi gli usi compatibili con quelli già esistenti e con la qualità del sistema naturalistico del luogo. Nel caso di completo recupero degli annessi agricoli esistenti proposto dal soggetto proprietario, finalizzato al miglioramento della fruizione turistica, il PRG-PO potrà definire eventuali quantità premiali da applicare, con le modalità previste dall'art. 27.
8. Negli spazi aperti non boscati e non coltivati dell'Isola sono ammesse le pratiche agricole ed ogni pratica sportiva all'aperto compatibile con la valenza naturalistico e paesaggistica del luogo
9. Nell'area denominata "ex-frutteto" è consentita la realizzazione di attrezzature sportive che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo o l'installazione di strutture fisse; esse non devono comunque ledere le finalità conservazionistiche su cui si basa l'istituzione della Sottozona 1.



10. Sull'Isola Polvese è vietata la realizzazione di nuovi impianti quali: elettrodotti aerei, depuratori serbatoi fuori terra, serbatoi interrati finalizzati allo stoccaggio di materiali potenzialmente inquinanti per le acque o il suolo, impianti a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili e/o produzione di energie alternative, antenne (se non a fini di studio e monitoraggio), ripetitori e simili e di opere di trasformazione e bonifica agraria.
11. Ai fini della fruizione turistica sono consentiti i seguenti interventi: sistemazione, adeguamento, messa in sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche della viabilità e dei percorsi ciclopedonali esistenti con l'utilizzo di tecniche e materiali compatibili e di ingegneria ambientale; MO, MS, e RE dei manufatti e delle strutture esistenti per l'approdo dei natanti; la messa in opera di segnaletica e la cartellonistica finalizzata alla visita e alla educazione ambientale.

## **Art. 72 Area ex aeroporto Eleuteri**

1. La disciplina di cui al presente articolo è finalizzata sia alla conservazione delle risorse naturalistiche, paesaggistico-ambientali e antropiche esistenti, sia alla loro valorizzazione con usi e attività compatibili, volte alla funzionalizzazione e fruizione sostenibili di uno dei luoghi più significativi per la memoria e l'identità della comunità castiglionesa.
2. La destinazione d'uso dell'area è quella prevista, nei modi e nelle forme stabiliti, dall'Accordo di Valorizzazione, stipulato in data 26 marzo 2012 tra Comune di Castiglione del Lago, Agenzia del Demanio - filiale Toscana e Umbria, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria. La disciplina degli usi e degli interventi ammessi è quella di cui ai commi seguenti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 – Zona B3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Tevere II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno P.S.2.
3. Qualsiasi piano, progetto e iniziativa, non previsti dall'Accordo di valorizzazione di cui al precedente comma 2, e che possono produrre significative incidenze nell'Area, devono essere oggetto di VINCA, tenendo conto degli obiettivi di conservazione e valorizzazione dell'Accordo medesimo.
4. In detta area è vietato edificare nuovi fabbricati, nonché eseguire interventi di trasformazione radicale del territorio. Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RE, RU, nonché contenuti ampliamenti dovuti ad esigenze igienico sanitarie e funzionali, nel limite del 20% della SUC esistente per ogni edificio. È ammessa la ricostruzione degli edifici di valenza storica.
5. Nell'area è autorizzata dall'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) l'aviosuperficie denominata "Trasimeno", dedicata all'attività turistica e al volo da diporto e sportivo, nonché per finalità di protezione civile. Sono ammesse, previo specifico parere di ENAC, le opere relative ad eventuali traslazioni e/o rotazioni dell'asse della pista.
6. Sull'aviosuperficie e sulle fasce di raccordo sono consentiti gli sfalci necessari, garantendo che nell'esecuzione non si verifichi la rottura del cotico erboso. In caso di necessità, è possibile eseguire rinfoltimenti del tappeto erboso nei punti soggetti ad eventuale degrado e usura, esclusivamente mediante utilizzo di semi o propaguli di specie autoctone di provenienza locale; è auspicabile l'utilizzo di fiorume derivante dallo sfalcio delle aree attigue alla pista.
7. È consentita la delimitazione delle aree interessate dalle attività di fruizione, esclusivamente mediante realizzazione di staccionate in legno e/o nastri segnaletici. È consentita in forma temporanea l'installazione di transenne o altre barriere mobili.



8. Per lo svolgimento di attività di fruizione compatibili con le finalità di conservazione dell'area, è consentito l'allestimento di piccole strutture di carattere precario il cui utilizzo è di durata limitata ed esclusivamente nell'area sud-est, nelle vicinanze degli edifici esistenti. È inoltre consentita l'organizzazione di aree per la sosta delle auto, delimitate provvisoriamente, in occasione delle manifestazioni, come definiti nell'Accordo di valorizzazione. Le attività di cui sopra dovranno avvenire nel rispetto integrale e rigoroso dello stato dei luoghi, garantendo a manifestazione conclusa, il perfetto ripristino dello stato precedente delle aree utilizzate.
9. Allo scopo di conservare la vegetazione erbacea presente, è vietato qualunque intervento che comporti il danneggiamento della vegetazione spontanea, l'impermeabilizzazione o il cambio d'uso del suolo.

## **Capo 4°           Paesaggio**

### **Art. 73   Articolazione delle componenti del Paesaggio**

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

### **Art. 74   Definizione ed articolazione dei Paesaggi locali**

1. Il PRG-PS individua nell'elaborato PS.2, i **Paesaggi locali** e le relative articolazioni territoriali quale approfondimento dei paesaggi locali individuati in sede di Documento Programmatico. Ciò al fine di evidenziare le caratteristiche significative del paesaggio castiglionelese rispetto alle quali definire, verificare e valutare le trasformazioni ammesse dal PRG-PS, con particolare riferimento per lo Spazio rurale, per le situazioni insediative di margine fra Spazio rurale e Spazio urbano, nonché per le trasformazioni urbanistiche di maggiore consistenza la cui disciplina è demandata al PRG-PO.
2. I Paesaggi locali e le relative articolazioni territoriali sono porzioni di territorio comunale contraddistinte da caratteri e relazioni paesistico-territoriali omogenei e riconoscibili alla scala territoriale/locale e locale/puntuale. Il PRG-PS indica nei Paesaggi locali e nelle relative articolazioni territoriali, il riferimento da assumere nelle previsioni urbanistiche di PRG-PS e di PRG-PO e nella progettazione e realizzazione delle opere e degli interventi edilizi, ai fini del corretto inserimento paesaggistico delle trasformazioni come stabilito dalla disciplina paesaggistica di cui al Titolo unico Capo 8° della Parte Prima delle presenti norme. I Paesaggi locali sono:
  - a) PL.1 Paesaggio lacustre del Lago Trasimeno e Promontorio di Castiglione, articolato in:



- PL.1a Fascia perilacustre a nord del promontorio
  - PL.1b Promontorio di Castiglione
  - PL.1c Fascia perilacustre a sud del Promontorio di Castiglione
  - PL.1d Isola Polvese
  - b) PL.2 Paesaggio della diffusione insediativa nella pianura retrolacustre di Castiglione, articolato in:
    - PL.2a Sistema insediativo della “fila del Paganico”
    - PL.2b Centro urbano di Castiglione del Lago
    - PL.2c Sistema insediativo del “quadrilatero dell’Anguillara”
  - c) PL.3 Paesaggio dei boschi di Ferretto
  - d) PL.4 Paesaggio delle basse colline del Lago Trasimeno, articolato in:
    - PL.4a Vallecole del Paganico, del Rio Pescia e del Rio Maggiore
    - PL.4b Crinale di Sanfatucchio
  - e) PL.5 Paesaggio degli insediamenti del Crinale dei tre Laghi (Chiusi-Montepulciano-Trasimeno)
  - f) PL.6 Paesaggio delle basse colline del lago di Montepulciano e di Chiusi
  - g) PL.7 Paesaggio della Val di Chiana
3. In riferimento alle caratteristiche specifiche dei Paesaggi locali e relative articolazioni territoriali, la definizione progettuale delle trasformazioni promosse dal PRG-PS e del PRG-PO orientata al corretto inserimento sarà mirata a:
- a) mantenimento e miglioramento delle componenti significative dei paesaggi e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
  - b) riqualificazione delle situazioni di degrado e ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
  - c) introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i paesaggi di appartenenza e la loro fruizione.
4. Al fine di fornire gli adeguati elementi conoscitivi e valutativi necessari all’applicazione della disciplina paesaggistica, sia per le trasformazioni concentrate e di maggiore consistenza, sia per quelle diffuse e di minore entità, il PRG-PS individua cartograficamente i segni che contraddistinguono i Paesaggi locali nell’elaborato G.13.1 Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali e descrive i Paesaggi e le relative articolazioni nella Parte Prima dell’elaborato G. 13.2 Repertorio dei Paesaggi locali, stabilendo gli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire e le prestazioni da assicurare in ciascun paesaggio.
5. Qualora gli interventi conseguenti alle trasformazioni di cui al precedente comma interessino, in tutto o in parte, componenti costituenti Emergenze e reti del paesaggio, a dette componenti o parti di componente si applicano congiuntamente le discipline derivanti dagli elaborati G.13 Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi, di cui al Titolo unico Capo 8° della Parte Prima delle presenti norme, e dai seguenti articoli.

## **Art. 75    Emergenze e reti del paesaggio**

1. Il PRG-PS individua le componenti che costituiscono le Emergenze e reti del paesaggio quali elementi di elevata caratterizzazione paesaggistica e fruitivo-percettiva del territorio alla scala territoriale e locale, da salvaguardare, migliorare e valorizzare per una sempre maggiore qualificazione e fruizione del paesaggio castiglione.
2. Le **Emergenze del paesaggio** sono costituite da porzioni di territorio di riconosciuto valore paesaggistico, da singoli edifici o da complessi di edifici di interesse storico architettonico e testimoniale, da elementi vegetazionali che rappresentano la permanenza di segni distintivi del paesaggio rurale castiglione, nonché da luoghi in cui le strette relazioni fra le componenti naturali e antropiche presenti e



le possibilità di percezione offerte determinano una situazione unica di rilievo paesaggistico nel territorio comunale. Esse sono:

- a) Beni paesaggistici
- b) Beni culturali
- c) Beni censiti del patrimonio edilizio rurale
- d) Elementi di interesse storico-testimoniale
- e) Emergenze paesaggistiche locali
- f) Crinali
- g) Alberature monumentali
- h) Oliveti secolari

3. Le **Reti del paesaggio** sono costituite da percorsi e luoghi esistenti ed itinerari di progetto con ruolo primario nella fruizione paesaggistica dei valori naturalistico-ambientali e storico culturali del territorio comunale, nonché da aree e luoghi che risultano particolarmente percepibili da detti percorsi e itinerari. Essi sono:

- a) rete della viabilità storica;
- b) percorsi panoramici principali, punti di osservazione panoramica;
- c) percorsi e itinerari tematici.

#### **Art. 76 Beni paesaggistici e Beni culturali**

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'elaborato G.1 i Beni paesaggistici, articolati rispettivamente in Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e in Aree tutelate per legge di cui all'art. 142, e i Beni culturali di cui all'art.10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Per i Beni paesaggistici e per i Beni culturali valgono le discipline di tutela vigenti così come definite dagli organi competenti e nei relativi strumenti sovraordinati di pianificazione, nonché quanto previsto dagli artt. 38 e 39 del vigente PTCP e nelle presenti norme del PRG-PS.
3. Agli interventi ammessi nei Beni paesaggistici e nei Beni culturali si applica, in quanto compatibile, la disciplina paesaggistica del PRG-PS.

#### **Art. 77 Beni censiti del patrimonio edilizio rurale**

1. Il PRG-PS assume i Beni censiti del patrimonio edilizio rurale dal Censimento del patrimonio edilizio rurale di cui all'elaborato G.14, redatto ai sensi dell'art. 89, comma 4, della LR 1/2015, riportandone l'individuazione nell'elaborato PS.2. I Beni censiti sono articolati nelle seguenti categorie corrispondenti alle classi citate di cui all'art.3 della DGR 420/2007:
  - a) Edifici di particolare valore storico-architettonico e testimoniale, assimilabili all'Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui alla DGR 420/2007
  - b) Edifici di valore testimoniale prevalentemente integri, assimilabili all'Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui alla DGR 420/2007
  - c) Edifici di valore testimoniale prevalentemente alterati, assimilabili all'Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata di cui alla DGR 420/2007
  - d) Edilizia storico produttiva, assimilabili all'Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui alla DGR 420/2007
  - e) Annessi di valore storico, assimilabili all'Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui alla DGR 420/2007



2. Gli interventi sui **Beni censiti del patrimonio edilizio rurale**, ammessi ai sensi della LR 1/2015 ~~44/2005~~, devono essere progettati e realizzati secondo le modalità previste dalla DGR 420/2007, in riferimento alle diverse classi di edifici individuate e a quanto meglio specificato nei successivi commi, e sono condizionati all'applicazione della disciplina paesaggistica di inserimento nel Paesaggio locale nel quale ricadono di cui alla Parte Prima, Titolo Unico, Capo 8° delle presenti norme e all'elaborato G.13.2 Criteri e indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.
3. Sono classificati **Edifici di particolare valore storico-architettonico e testimoniale** gli edifici dello spazio rurale che presentano caratteri architettonici di particolare valore artistico o che risultano di interesse storico legato alle vicende dei luoghi e/o che nel tempo hanno conservato l'aspetto originario. Rientrano nella presente categoria tutti gli edifici indicati all'art. 96 comma 1 lettera h) della LR 1/2015, e gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/2004 e s.m.i. Sono classificati in questa categoria immobili prevalentemente delle seguenti tipologie:
  - casa padronale, palazzetto gentilizio o edifici con elementi di particolare valore artistico.
4. Sono classificati **Edifici di valore testimoniale prevalentemente integri** gli edifici tipici dello spazio rurale castiglione: i casolari, le case coloniche, ed in generale gli edifici ad uso agricolo-residenziale, con i rispettivi annessi. Nella categoria è stata ricompresa anche la tipologia dei "villini", riconoscibili per caratteri tipologici e architettonici di interesse, e presenti in diverse parti del territorio comunale. Sono classificati in questa categoria immobili delle seguenti tipologie:
  - tipologie rurali;
  - tipologie rurali compatte e atipiche;
  - tipologie articolate a crescita diacronica con addizioni successive storicizzate;
  - tipologie a villino (caratteri minori), uso del mattone faccia a vista, epoca primo '900.
5. Sono classificati **Edifici di valore testimoniale prevalentemente alterati** gli edifici che, pur avendo subito processi di modificazione e stratificazione edilizia, conservano comunque carattere e riconoscibilità come edilizia tradizionale per tipologia e materiali. Sono classificati in questa categoria immobili delle seguenti tipologie:
  - edifici prevalentemente integri compromessi da addizioni recenti o da forte alterazione del contesto;
  - edifici compromessi da interventi poco attenti ma che conservano carattere e riconoscibilità come edilizia tradizionale per tipologia e materiali;
  - edifici di scarso valore.
6. Gli edifici classificati nella categoria **Edilizia storico produttiva** sono i manufatti storicamente utilizzati per attività produttive, quali quelle agricole, artigianali, industriali e per servizi, che presentano particolari caratteristiche tecniche, costruttive e tipologiche di interesse storico e architettonico, attualmente anche in condizioni di degrado o disuso o utilizzati per finalità diverse da quelle originarie.
7. Sono classificati **Annessi di valore storico** gli annessi rurali legati all'attività agricola che spesso circondano il casale o la casa padronale secondo una tipologia insediativa caratterizzante il territorio rurale di Castiglione, destinati in origine a fienili, stalle, seccatoi, rimesse, forni e pozzi. Per tali edifici e manufatti sono ammessi interventi che mantengono riconoscibili le caratteristiche tipologico-architettoniche originarie, con riferimento alla disciplina di intervento di cui al Titolo IV Capo I Sezione III della LR 1/2015.



#### **Art. 78 Elementi di interesse storico-testimoniale**

1. Il PRG-PS evidenzia nell'elaborato PS.2 gli **Elementi di interesse storico-testimoniale** costituenti un fragile e antico sistema di antropizzazione del territorio, testimonianza di valori tradizionali e devozioni consolidate, e fondato su riferimenti colturali agricoli e vegetazionali, e sulla rete infrastrutturale podereale e locale.
2. Tale armatura puntuale è considerata invariante territoriale da salvaguardare come testimonianza per le future generazioni.
3. Gli Elementi di interesse storico-testimoniale costituiti da Chiese di campagna, maestà, edicole religiose, lavatoi, puntualmente individuati nell'elaborato G.13.1, possono essere solo sottoposti ad interventi di MO, MS, RRC.
4. Il PRG-PO nello Spazio Urbano delle frazioni potrà attivare eventuali diritti edificatori premiali, finalizzati al coinvolgimento di investimenti privati nel recupero di questo “prezioso” patrimonio storico e testimoniale.

#### **Art. 79 Emergenze paesaggistiche locali**

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'elaborato PS.2 le emergenze locali di cui alla lett. e) del comma 2 dell'art. 75, delle quali tutelare il valore paesaggistico attraverso una disciplina mirata alla conservazione e valorizzazione dell'insieme delle relazioni significative sotto il profilo paesaggistico fra le singole componenti.
2. La progettazione degli interventi è soggetta alla elaborazione di un Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19, di iniziativa privata, pubblica o mista, dell'area coinvolta da dette relazioni, nonché soggetta alla disciplina paesaggistica per gli interventi rilevanti di cui all'art. 34.
3. Il PRG-PO sulla base della proposta di Progetto Unitario può individuare le tipologie di intervento che permettano l'applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 27

#### **Art. 80 Crinali**

1. Il PRG-PS individua con specifica simbologia nell'elaborato G.2 i Crinali dei quali salvaguarda il valore paesaggistico di emergenza percettiva ai sensi dell'art. 35 comma 7 del PTCP; nella fascia di 150 metri di ampiezza dalla linea di crinale per ogni lato, gli interventi ammessi sono quelli dettati dalla disciplina di componente in cui essi ricadono, condizionati alla verifica del corretto inserimento degli stessi secondo quanto prescritto dalla disciplina paesaggistica di cui al Titolo unico Capo 8° della Parte Prima delle presenti norme. La progettazione degli interventi dovrà tenere conto e verificare le condizioni di visibilità e intervisibilità delle trasformazioni prodotte rispetto all'obiettivo di mantenere e migliorare la percezione dei crinali e, contestualmente, le visioni da essi godibili. Per un'ampiezza di m. 30 dalla linea dei crinali individuati nell'elaborato G.2 è preclusa ogni attività di modificazione del territorio e dell'ambiente ad esclusione dei tagli colturali dei boschi e dell'attività silvopastorale, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni non amovibili, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.
2. Nella fascia indicata di 150 metri per ogni lato è vietata l'installazione di impianti eolici e minieolici.





### **Art. 81 Filari alberati**

1. Il PRG-PS, nell'Elaborato G.3 - Vincoli di tutela ambientale, individua con specifica simbologia nell'elaborato G.3 i Filari alberati, costituite da singoli individui e/o da filari alberati, al fine di salvaguardare la presenza degli stessi in quanto elementi naturali che connotano in modo riconoscibile il paesaggio comunale. Gli interventi ammessi sono esclusivamente la manutenzione attraverso potature e interventi fitosanitari, fatta eccezione nei casi di situazioni di pericolo dovute all'instabilità o deterioramento delle piante, in cui è ammesso il necessario abbattimento. Gli interventi di manutenzione delle piante sono a carico dei relativi proprietari, privati e pubblici, e sono soggetti a specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 82 Oliveti secolari**

1. Il PRG-PS, nell'Elaborato G.3 - Vincoli di tutela ambientale, individua con specifica simbologia nell'elaborato G.3 gli oliveti secolari, testimonianza di una pratica agronomica storica che caratterizza il paesaggio comunale. Per essi il PRG-PS prescrive il divieto di abbattimento e di espianto, dato l'alto valore di caratterizzazione paesaggistica da salvaguardare. Agli oliveti, anche non secolari, si applica quanto previsto dall'art. 94 LR 1/2015.
2. Non è consentita la realizzazione di strutture di qualsiasi genere e/o nuovi edifici. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di MO, MS, RRC e RE. Sono vietati gli ampliamenti e l'attività di DR, qualora comporti la modifica di sagoma ed area di sedime.

### **Art. 83 Viabilità storica minore**

1. La Viabilità storica minore, individuata nell'elaborato G.2, costituita dalla rete delle strade minori e interpoderali, rappresenta un fondamentale sistema di uso compatibile del territorio per l'escursionismo, le attività connesse al tempo libero e la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio. Il PRG-PS persegue l'obiettivo della salvaguardia e valorizzazione di tale viabilità ai fini della stratificazione dell'immagine storica del paesaggio rurale castiglionesse, promuovendone il recupero funzionale per i suddetti usi. A tal fine prescrive che:
  - a) l'utilizzo della viabilità deve comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche geometriche e costruttive originali se presenti o il ripristino delle medesime nel caso in cui siano perdute, ma comunque definite;
  - b) l'orditura della viabilità storica è riferimento determinante rispetto alla definizione degli allineamenti dei nuovi interventi di trasformazione territoriale; nel caso ciò non fosse possibile tale orditura va comunque tutelata e valorizzata attraverso il suo richiamo, con l'installazione di elementi simbolici che ne permettano la riconoscibilità all'interno degli assetti planimetrici, al fine di una leggibilità del segno come persistenza del paesaggio rurale consolidato nel paesaggio trasformato;
  - c) nel caso risulti necessario modificare il tracciato per evitare l'attraversamento di nuclei, borghi e aggregati rifunzionalizzati per attività agrituristiche, extralberghiere e simili, l'intervento è ammesso a condizione che: il progetto di intervento illustri, anche con prefigurazioni prospettiche, la soluzione di modifica del tracciato rispetto all'assetto complessivo degli edifici e delle relative aree di pertinenza, così da consentire il controllo e la verifica dell'inserimento paesaggistico del nuovo tratto di viabilità; nella sistemazione delle aree di pertinenza si mantenga riconoscibile, con appropriate soluzioni di disegno e trattamento del suolo, il tracciato originario della viabilità storica; il progetto dovrà essere oggetto di procedura di inserimento paesaggistico di cui alla Parte Prima, Titolo Unico, Capo 8°;



- d) dovrà essere evitata l'asfaltatura, è ammessa la depolverizzazione e l'impiego di bitumi di basso impatto.

#### **Art. 84 Viabilità panoramica principale e Punti di osservazione panoramica**

1. Il PRG-PS individua la Viabilità panoramica principale nell'elab. G.2 e i Punti di osservazione panoramica nell'elab. PS.2, questi ultimi articolati in Promontorio di Castiglione del Lago, i "Belvedere" verso i tre laghi, Poggi, Belvedere delle frazioni di crinale, così come riportati nell'elaborato G.2. Il PRG-PS stabilisce per tali componenti una fascia di rispetto delle visuali di 100 metri rispettivamente dai limiti della viabilità, per i tratti panoramici individuati, e dal punto di osservazione panoramica individuato. All'interno di dette fasce valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) non è ammessa la nuova edificazione; gli eventuali diritti edificatori sono esercitabili all'esterno delle fasce e comunque secondo forme che non ostacolino o limitino la fruizione delle vedute panoramiche;
  - b) la trasformazione e/o l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente sono consentiti esclusivamente qualora non ostacolino o limitino la fruizione delle vedute panoramiche;
  - c) lungo il tracciato panoramico e attorno ai punti di visuale panoramica non è ammesso l'allestimento di cartelli pubblicitari e la realizzazione di depositi di materiali;
  - d) lungo la Viabilità panoramica principale sono ammessi interventi di sistemazione dell'arredo stradale volti a favorire la fruizione, anche ciclopedonale, delle vedute panoramiche;
  - e) nei Punti di visuale panoramica sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi aperti e organizzazione dell'arredo stradale per l'accoglienza di visitatori al fine di favorire la fruizione delle vedute panoramiche.
2. I Punti di osservazione panoramica costituiscono i riferimenti prioritari dai quali verificare le situazioni di visibilità e intervisibilità nel caso degli adempimenti e delle procedure di inserimento paesaggistico, di cui al Capo 8° del Titolo unico della Prima Parte delle presenti norme, di interventi ricadenti in contesti eventualmente percepibili da detti punti.
3. Il PRG-PO può individuare ulteriori tratti di Viabilità panoramica principale e Punti di osservazione panoramica.

#### **Art. 85 Itinerari tematici di fruizione privilegiata del paesaggio**

1. Il PRG-PS prevede gli Itinerari di fruizione privilegiata del paesaggio nello Spazio Rurale come forme organizzate di fruizione e visita del territorio e del paesaggio, secondo temi significativi per Castiglione del Lago e in riferimento ai quali gli itinerari offrono la possibilità di conoscere luoghi e attività rappresentativi di detti temi. Sono percorsi coincidenti con alcuni tratti delle strade comunali locali, vicinali e poderali, spesso sulla viabilità storica minore, che costituiscono una trama privilegiata di percorribilità pubblica e consentono di raggiungere edifici isolati, borghi, luoghi cospicui. Collegano inoltre i diversi paesaggi locali, siti storici e archeologici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio, e attraversano e collegano i siti caratterizzanti i diversi temi affrontati, e che si connotano prevalentemente per le occasioni di percezione del paesaggio offerte.
2. L'obiettivo è valorizzare tali percorsi, realizzando una rete di itinerari di fruizione strutturante il territorio di Castiglione del Lago, con riferimento a specifiche località o a tematiche della tradizione materiale e spirituale locale.



3. Nella cartografia del PRG-PS sono individuati i seguenti percorsi e itinerari di fruizione del paesaggio in conformità alle finalità descritte nel precedente articolo:
  - Itinerario della produzione agricola del vino, dell'olio e delle colture di pregio della tradizione locale;
  - Itinerario dell'antica produzione locale della terracotta artistica ed edilizia;
  - Itinerario dei luoghi della spiritualità e solidarietà di S. Margherita.
4. Il PRG-PO attraverso avviso pubblico potrà selezionare le attività turistico-ricettive, agricole tradizionali, artigianali compatibili esistenti poste lungo l'itinerario e comunque in una fascia di 200 ml. dallo stesso; assegnando ad esse diritti edificatori premiali in ampliamento nella misura massima del 25% della SUC esistente al fine del miglioramento delle prestazioni igienico-sanitarie, funzionali e ricettive; mantenendo le altezze degli edifici esistenti. Tale premialità dovrà essere sempre condizionata alla stipula di atti d'obbligo di durata ventennale, supportati da idonee garanzie finanziarie, attraverso i quali gli operatori/proponenti si impegnano al mantenimento del fondo stradale, delle opere di regimazione delle acque piovane di un congruo tratto dell'itinerario interessato.

#### **Art. 86 Luoghi di riqualificazione paesaggistica-ecologica-ambientale**

1. Il PRG-PS individua, nell'elaborato PS.2, i luoghi da sottoporre a riqualificazione ecologica-ambientale-paesaggistica, nei quali il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche del territorio comunale richiedono interventi specifici volti ad eliminare situazioni di degrado, ad attenuare gli impatti degli interventi antropici, a migliorare il funzionamento della Rete ecologica locale.
2. Il PRG-PS articola i luoghi di riqualificazione paesaggistica-ecologica-ambientale in Siti ed edifici detrattori paesaggistici, sottoponendoli ad attuazione indiretta di cui all'art. 20 o Programma urbanistico di cui all'art. 24.
3. Per i Siti e gli edifici detrattori paesaggistici il PRG-PS e il PRG-PO favoriscono interventi di qualificazione del complesso di edifici e manufatti unitariamente individuato e del suo contesto ai fini della eliminazione delle condizioni di degrado paesaggistico-ambientale. Gli interventi edilizi ammessi e di seguito elencati devono essere accompagnati da interventi di compensazione ambientale di cui all'art. 36.
4. I progetti relativi ai Siti degradati, di cui al precedente comma, sono soggetti al rispetto delle norme per la progettazione paesaggistica di cui al Capo 8° del Titolo Unico, parte Prima, anche attraverso l'impiego di materiali e/o alberature aventi lo scopo di migliorare l'assetto e l'immagine dei luoghi.
5. Per tali siti ed edifici l'effettiva eliminazione dell'elemento di detrazione può avvenire attraverso le seguenti modalità:
  - a) ristrutturazione edilizia con interventi di mitigazione;
  - b) delocalizzazione dell'edificio, all'interno dell'area di proprietà dell'azienda agricola
  - c) demolizione ed utilizzazione a distanza all'interno delle APOT, Aree per le Operazioni di Trasformazione, e/o negli AT, Ambiti di Trasformazione, nello Spazio Urbano, delle quantità edificatorie maturate, opportunamente perequate;
  - d) sistemazione delle aree in cui sono stati demoliti gli edifici detrattori.
6. Per gli interventi di cui al comma 3 vale la disciplina dell'Edificato sparso di cui all'art. 145, con le seguenti premialità a fronte della eliminazione dell'elemento di detrazione:
  - a) edifici ad uso abitativo: incremento di SUC residenziale non superiore al 25% di quella esistente, limitato all'intervento unitario;
  - b) manufatti finalizzati alla conduzione del fondo agricolo e impianti produttivi per l'agricoltura: incremento non superiore al 15% della SE esistente;



- c) variazione di destinazione d'uso di manufatti finalizzati alla conduzione del fondo agricolo e impianti produttivi per l'agricoltura in edifici ad uso abitativo con un rapporto tra SU esistente e SUC residenziale di 3/1.

Le premialità sopraindicate si attivano solamente nel caso di utilizzazione dei diritti edificatori maturati, opportunamente perequati, all'interno di Ambiti di Trasformazione nello Spazio Urbano, anche attraverso iscrizione nell'apposito registro dei diritti edificatori.

## **Capo 5°      *Aree sensibili***

### **Art. 87      *Articolazione della componente geologica***

1. La componente geologica è parte integrante del piano di governo del territorio, come definita al comma 1, lettera b) dell'art. 3 della LR 11/2005 e comprende le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio comunale.
2. La componente geologica, per quanto di riferimento alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche ed alle relative classificazioni, è riportata nell'Elab. G.4 - Vincoli geologici e geomorfologici, ed individua le seguenti tipologie di aree:
  - Aree instabili;
  - Aree con predisposizione al dissesto;
  - Aree a vulnerabilità geologica degli acquiferi.

### **Art. 88      *Aree instabili***

1. Sono considerate come "instabili" le aree interessate da fenomenologie di dissesto quali quelle riconosciute dalla vigente normativa sovraordinata. In particolare ai fini della presente trattazione, si considerano:
  - Eventi di dissesto censiti da PUT, PTCP, PAI di Arno e Tevere, IFFI;
  - Perimetrazioni di aree che presentano indizi geomorfologici di fenomenologie instabili, censite attraverso l'analisi delle fotoaeree.
2. Le aree instabili sono considerate, nella situazione in cui si trovano, inadatte a qualsivoglia uso antropico. La loro trasformazione in aree idonee è possibile a seguito di studi specifici atti a definire natura e caratteristiche del movimento franoso, atti a valutare la eventuale bonifica in conformità all'art. 15 del PTCP.
3. Le norme gestionali di riferimento sono contenute nell'elaborato G.4 - Vincoli geologici e geomorfologici.

### **Art. 89      *Aree con predisposizione al dissesto***

1. La valutazione della predisposizione al dissesto è basata sui gradi di pericolosità geologica del territorio comunale ed individua cinque classi di rischio per gli interventi.



2. Sono individuate le situazioni strutturali pericolose che potrebbero generare rischi connessi con lo sviluppo di fenomeni di dissesto gravitativo. Tale valutazione non prende in considerazione il fattore di antropizzazione delle aree.
3. Le norme gestionali di riferimento sono contenute nell'elaborato G.4 - Vincoli geologici e geomorfologici.

#### **Art. 90 Aree di Vulnerabilità geologica degli acquiferi**

1. La valutazione della vulnerabilità geologica degli acquiferi è basata sulla classificazione delle caratteristiche litologico-tessiturali dei sedimenti e quindi della permeabilità che ne deriva e della soggiacenza della falda acquifera.
2. Ai fini della tutela delle falde idriche, in attuazione delle indicazioni della normativa vigente in materia, dovranno essere nel particolare rispettate le disposizioni contenute nel PTCP e le norme riferite al grado di vulnerabilità indicato nell'elaborato G.5 - Vulnerabilità geologica degli acquiferi.

#### **Art. 91 Classificazione sismica, Aree a pericolosità sismica locale e livelli di indagine**

1. Il territorio comunale, per quanto riguarda la classificazione sismica vigente e l'applicazione delle norme e dei requisiti costruttivi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, è classificato con grado di sismicità  $S = 9$ , con coefficiente sismico  $C = 0,07$  ed in zona 2, in base all'OPCM 20 marzo 2003 n. 3274 ed alla DGR 852 del 18 giugno 2003, oltreché dalla DGR 377 del 8 marzo 2010.
2. Per la classificazione sismica del territorio comunale, si fa riferimento a quanto riportato nelle carte di pericolosità sismica locale così come redatte dal Servizio Geologico della Regione Umbria effettuate in base ai "Indirizzi e criteri generali per la redazione della microzonazione sismica" del Dipartimento della Protezione Civile congiuntamente con la conferenza delle Regioni e Province autonome e riportate ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale del 8 marzo 2010 n. 377, riproposta su base locale nella Carta di Pericolosità Sismica del quadro conoscitivo (PRG-QC-CPS), con riferimento all'elaborato G.6 - Carta della Pericolosità Sismica locale – livello 1 di approfondimento (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, redatta a supporto della fase strutturale.
3. Nella predisposizione degli studi geologici e geotecnici nelle aree di trasformazione oggetto di piani attuativi, si dovranno porre in essere ed in linea con la DGR 377/2010, livelli di approfondimento locale così come previsto al comma 5 della stessa DGR, relativamente alla classificazione così come riportato dalle carte di pericolosità sismica locale.



## TITOLO III SISTEMA DELLA MOBILITÀ, DELLE RETI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

### *Capo 1°            Sistema della mobilità*

#### **Art. 92    Finalità**

1. Per il Sistema della mobilità il PRG ha l'obiettivo di dotare il territorio delle infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci che le diverse parti del territorio comunale esprimono in rapporto alle funzioni ed alle attività che in esse sono presenti o previste; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema della mobilità e la sua compatibilità ambientale. In tal senso il sistema della mobilità del PRG costituisce quadro di riferimento organico per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione degli interventi nel settore e del PCS, nel rispetto di quanto previsto dal Titolo IV Capo I Sezione V della LR 1/2015 e dal Titolo I Capo I Sezione VI del RR 2/12015.

#### **Art. 93    Definizioni**

1. **Larghezza della “sede stradale”**: si intende la dimensione trasversale che comprende la “carreggiata”, e le “fasce di pertinenza”, sulle quali di norma insistono gli altri elementi della sezione stradale precedentemente indicati.
2. **Confine Stradale**: è il limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
3. **Fascia laterale di pertinenza** è la striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale.
4. **Fascia di rispetto** (o limite di distanza dall'edificato) è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni. Essa concorre alla riduzione dei fenomeni di inquinamento atmosferico ed acustico prodotti dal traffico veicolare motorizzato e può essere utilizzata per eventuali futuri ampliamenti della strada.

#### **Art. 94    Articolazione delle Componenti**

1. Il PRG-PS articola il Sistema della Mobilità nelle seguenti famiglie di Componenti:
  - Viabilità carrabile, pertinenze e sistemi accessori;
  - Dispositivi e attrezzature per l'attraversamento delle vie d'acqua;
  - Linea Ferroviaria e stazioni;
  - Parcheggi;
  - Accessibilità intermodale;



- Viabilità ciclabile;
  - Aeroporto;
  - Servizi alla mobilità.
2. Componenti, esistenti e di progetto, sono individuate nell'Elab. G.10 - Fasce di rispetto stradali; alcune componenti di progetto, come specificato rispettivamente nei successivi articoli, sono indicate solo simbolicamente.
  3. Le previsioni inerenti il tracciato della variante SR 71 Umbro Casentinese, definite dalla pianificazione sovraordinata sono recepite, qualora rispondano ai seguenti obiettivi prestazionali:
    - dovrà avere connessioni funzionalmente complete (ovvero con tutte le manovre possibili) con la SR71 a nord del capoluogo e con la SR 454;
    - dovrà avere connessioni funzionalmente parziali (semisvincoli) con la SR 71 a sud del capoluogo, con la SP 300/1 di Porto, con la SC di Piana e con la SC di Cascina;
    - non dovrà avere ulteriori connessioni con alcuna arteria comunale o sovraordinata;
    - dovrà avere una sezione stradale minima di strada extraurbana secondaria C2, con una corsia per senso di marcia, tranne nel tratto compreso tra la SR 454 e la SP 300/1 dove dovrà assumere una conformazione a due corsie per senso di marcia, onde poter assolvere sia le funzioni extraurbane, sia quelle urbane attualmente garantite dalla strada comunale esistente.
  4. Per le infrastrutture da adeguare o di nuova realizzazione i tracciati, le soluzioni funzionali, gli ingombri delle intersezioni eventualmente definiti nell'elaborato G.10 sono indicativi. Questi saranno precisati in sede di PRG-PO, di PCS e di strumento urbanistico attuativo (PUA) ovvero di strumento di pianificazione di settore.

#### **Art. 95 Competenze del PRG-PS sulla rete infrastrutturale per la mobilità**

1. Il PRG, parte strutturale:
  - a) identifica, mediante individuazione fondiaria, le infrastrutture lineari e nodali per la mobilità, ed in particolare la rete ferroviaria e viaria di interesse regionale, provinciale e comunale, sia esistente che di progetto, tutte individuate negli Elaborati PS.2 e G.10;
  - b) indica i criteri di mantenimento e riqualificazione delle componenti strutturali esistenti di cui al punto precedente il cui rispetto dà origine ad interventi che non costituiscono variante al PRG-PS stesso;
  - c) definisce “ambiti di salvaguardia” proporzionati all'interesse dell'infrastruttura, all'interno dei quali verrà sviluppato il tracciato definitivo dell'infrastruttura medesima.
2. Le previsioni del PRG-PS per le componenti infrastrutturali di cui al comma 1, hanno valore prescrittivo nei confronti della proprietà e degli altri diritti reali.
3. I diritti edificatori all'interno degli ambiti di cui al comma 1, lett. c), sono fatti salvi e possono essere esercitati su altre aree del territorio comunale destinate ad accoglierli, con le modalità previste dalla normativa regionale urbanistica e/o dal PRG-PO.

#### **Art. 96 Identificazione della rete strutturale della mobilità**

1. Le infrastrutture lineari per la mobilità esistenti, stradali e ferroviarie, sono individuate nel PRG-PS mediante l'asse ed i confini stradali, così come definiti all'art. 94 e dalle normative vigenti.



2. Il PRG-PS, per ciascuna delle infrastrutture censite, individua la categoria ai sensi dell'art. 2, co. 2, del D.Lgs. 285/92 e dell'art. 99 LR 1/2015 e la eventuale necessità di adeguamento dimensionale alle normative vigenti.

#### **Art. 97 Criteri di mantenimento e riqualificazione delle infrastrutture da adeguare**

1. L'adeguamento dimensionale alle normative vigenti delle infrastrutture lineari per la mobilità censite dal PRG-PS non costituisce variante allo stesso qualora:
  - L'asse stradale non subisca variazioni per una lunghezza consecutiva maggiore di 60 m.
  - I nuovi confini stradali siano compresi in una fascia baricentrica rispetto all'asse stradale censito dal PRG-PS di larghezza pari al 130% della larghezza prevista dalla normativa vigente per la sede stradale tipo di categoria corrispondente.

#### **Art. 98 Nuove infrastrutture lineari per la mobilità**

1. Le nuove infrastrutture lineari per la mobilità sono rappresentate nel PRG-PS attraverso "ambiti di salvaguardia" così definiti:
  - Per le strade extraurbane secondarie (cat. C): larghezza dell'ambito di salvaguardia non inferiore a 30 m.
  - Per le strade urbane di quartiere (cat. E): larghezza dell'ambito di salvaguardia non inferiore a 25 m., nel caso di strada a singola corsia per senso di marcia, e non inferiore a 35 m. per strade con almeno 2 corsie per senso di marcia
  - Per le strade extraurbane locali (cat. F extraurbana): larghezza dell'ambito di salvaguardia non inferiore a 20 m.
  - Per le strade urbane locali (cat. F urbana): larghezza dell'ambito di salvaguardia non inferiore a 22 m.
  - Per gli itinerari ciclopedonali (cat. Fbis): larghezza dell'ambito di salvaguardia non inferiore a 8 m.
  - Per le infrastrutture ferroviarie: larghezza dell'ambito di salvaguardia non inferiore a 60 m ridotti a 30 m nei centri abitati.
2. Ai sensi dell'art. 13, comma 4-bis del D.Lgs. 285/92, le nuove infrastrutture relative ai primi quattro punti di cui al comma precedente, devono prevedere anche una pista ciclabile adiacente purché realizzata in conformità ai programmi pluriennali degli enti locali, salvo comprovati problemi di sicurezza.

#### **Art. 99 Sede stradale e fasce di pertinenza**

1. Gli standard dimensionali delle sedi stradali per ciascuna categoria funzionale sono dettati dal DM 5 Novembre 2001: essi costituiscono il minimo inderogabile, fatte salve le procedure previste dallo stesso DM.





## Art. 100 Fasce di rispetto

1. La fascia di rispetto<sup>13</sup> concorre alla riduzione dei fenomeni di inquinamento atmosferico ed acustico prodotti dal traffico veicolare motorizzato e può essere utilizzata per eventuali futuri ampliamenti della strada.
2. Per fascia di rispetto si intende la striscia di terreno la cui larghezza, dal confine stradale (limite esterno della fascia di pertinenza), è variabile a seconda della tipologia della strada e della sua collocazione all'esterno o all'interno dei centri abitati.

## Art. 101 Viabilità carrabile, pertinenze e sistemi accessori: strade extraurbane di tipo C ed F

1. Si riportano le seguenti prescrizioni geometriche come minimali per le strade extraurbane C ed F:

**Tabella 5:** Prescrizioni geometriche per le strade extraurbane C ed F

Elemento funzionale	Strade di tipo C	Strade di tipo F
Larghezza della carreggiata (misurata tra gli assi delle linee di margine)	7 m. (7,50 in caso di necessità)	6,50 m. (7 m. in caso di necessità o per passaggio di autobus o mezzi pesanti)
Banchina	1,25 m. allargabile fino ad 1,50	1 m.
Fascia di rispetto per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in aree agricole	30 m.	20 m. (10 m. per le strade vicinali)
Fascia di rispetto per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi	10 m.	5 m. (per strade classificate dal PRG-PS come dimensionalmente adeguate) Differenza tra 14 m. e la larghezza attuale della particella stradale (per strade classificate dal PRG-PS come non adeguate dimensionalmente)

2. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m.
3. La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
4. La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
5. La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica

<sup>13</sup> D.lgs. 30 aprile 1992, n.295, art. 3, Fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili



anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 8, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

6. La distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
7. Gli ultimi 2 commi non si applicano alle opere e colture preesistenti.
8. In corrispondenza di tratti stradali in curva, si applica quanto previsto dall'art. 27 del DPR 495/92.
9. La sosta dei veicoli è ammessa esclusivamente in piazzole di sosta esterne alla carreggiata, così come la fermata dei mezzi pubblici è organizzata in apposite aree a fianco della carreggiata.
10. Il transito dei pedoni è ammesso in banchina.
11. Gli accessi privati sono ammessi, con i vincoli previsti dall'art. 45 del DPR 495/92 e s.m.i.

#### Art. 102 Viabilità carrabile, pertinenze e sistemi accessori: strade urbane di tipo E ed F

1. Si riportano le seguenti prescrizioni geometriche come minimali per le strade urbane E ed F:

**Tabella 6:** Prescrizioni geometriche per le strade urbane E ed F

Elemento funzionale	Strade di tipo E	Strade di tipo F
Larghezza della carreggiata (misurata tra gli assi delle linee di margine)	6 m. (7 in caso di transito di autobus o mezzi pesanti)	5,50 m. (7 m. in caso di transito di autobus o mezzi pesanti)
Larghezza della banchina	0,50 m.	0,50 m.
Larghezza del marciapiede	1,50 m.	1,50 m.
Fascia di rispetto per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti per le strade definite dimensionalmente adeguate dal PRG-PS	7 m.	5 m.
Fascia di rispetto per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti per le strade definite <b>non</b> adeguate dimensionalmente dal PRG-PS	Differenza tra 16 m. e la larghezza della particella stradale.	Differenza tra 14,50 m. (16 m. nel caso di transito di autobus o mezzi pesanti) e la larghezza della particella stradale.
Distanza dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.	Nulla se la strada è classificata dimensionalmente adeguata, altrimenti pari alla differenza tra 11 m. e la larghezza della particella stradale.	Nulla se la strada è classificata dimensionalmente adeguata, altrimenti pari alla differenza tra 9,5 m. (11 m. nel caso di transito di autobus o mezzi pesanti) e la larghezza della particella stradale.
Distanza dall'asse stradale da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada	7 m.	6,25 m.
Distanza dall'asse stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno. Si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.	6 m.	5,25 m.



2. La sosta dei veicoli è ammessa esclusivamente in appositi spazi (fasce di sosta).
3. La fermata dei mezzi pubblici è organizzata in piazzole di fermata o eventuali corsie riservate per le strade di tipo E, mentre il transito degli autobus non è consentito qualora la dimensione trasversale della strada di tipo F non sia adeguata. Nel caso il transito sia ammesso, la fermata dei mezzi pubblici è organizzata in piazzole di fermata.
4. Il transito dei pedoni è ammesso nei marciapiedi, la cui costruzione è obbligatoria, da entrambi i lati, con soluzioni compatibili al contesto di riferimento e, ove possibile, escludendo l'utilizzo di materiali bituminosi.
5. La larghezza del marciapiede va considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature che di dispositivi di ritenuta. Sul marciapiede possono, comunque, trovare collocazione alcuni servizi di modesto impegno, quali centralini semaforici, colonnine di chiamata di soccorso, idranti, pali e supporti per l'illuminazione e per la segnaletica verticale, nonché, eventualmente per cartelloni pubblicitari (questi ultimi da ubicare, comunque, in senso longitudinale alla strada). In presenza di occupazioni di suolo pubblico localizzate e impegnative (edicole di giornali, cabine telefoniche, cassonetti ecc.) la larghezza minima del passaggio pedonale dovrà comunque essere non inferiore a metri 2,00.
6. Gli accessi privati sono ammessi, con i vincoli previsti previste dall'art. 46 del DPR 495/92 e s.m.i.
7. Nel caso in cui il PRG-PS indichi esplicitamente quale sia il lato stradale da adeguare, la fascia di rispetto si intende unica, da applicarsi esclusivamente su quel lato, e corrispondente alla dimensione indicata, altrimenti la dimensione indicata deve essere intesa come la somma di due fasce, una per lato, di larghezza identica.
8. Siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno sono trattate alla stregua di edificazioni. La distanza delle edificazioni si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno, se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
9. Le distanze per siepi e recinzioni non si applicano alle opere e colture preesistenti.
10. In corrispondenza di tratti stradali in curva tutte le distanze di rispetto sono delimitate verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alle distanze di rispetto tabellate, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
11. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle distanze indicate di rispetto indicate si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le distanze tabellate, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel presente articolo, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

### **Art. 103 Fasce di ambientazione delle infrastrutture**

1. Le infrastrutture stradali extraurbane esistenti possono essere oggetto di ambientazione, utilizzando essenze arboree autoctone a limitato sviluppo trasversale, sia delle fronde che dell'impianto radicale. Solo l'ente proprietario della strada può autorizzare tale ambientazione.
2. La distanza dalla mezzeria da rispettare per la piantumazione di nuovi alberi, in questo caso, scende a:
  - 8,00 m. per le extraurbane secondarie C1;



- 6,50 m. per le extraurbane secondarie C2;
- 6,25 m. per le extraurbane locali F1;
- 6,00 m. per le extraurbane locali F2.

#### **Art. 104 Interventi di adeguamento della viabilità esistente ai fini del traffic calming**

1. Il PRG-PS individua nell'Elaborato PS.2 i luoghi da sottoporre ad interventi di traffic calming necessari per aumentare il grado di sicurezza delle arterie stradali pericolose. Gli interventi si dividono in due classi:
  - puntuali, indicati simbolicamente da apposita icona;
  - lineari, indicati con specifica indicazione grafica laterale al disegno dell'infrastruttura.
2. Entrambe le tipologie si realizzano internamente alle aree di pertinenza delle infrastrutture stradali, che dovranno quindi, trovare corrispondente allargamento rispetto alla sezione tipo della strada su cui si va ad intervenire.
3. Gli interventi di traffic calming puntuali non costituiscono variante al PRG-PS qualora presentino le seguenti caratteristiche:
  - distanza dal centro abitato inferiore a m. 100;
  - ingombro trasversale rispetto alla mezzeraia stradale inferiore a 40 m.;
  - area totale interessata dall'intervento inferiore a mq 4000.

#### **Art. 105 Linea ferroviaria e stazioni**

1. Il PRG-PS individua nell'elaborato G.10 - Fasce di rispetto stradali le aree di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie (linee e scali), all'interno delle quali indica simbolicamente stazioni, fermate e scali minori.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1 possono essere collocati i binari e le vie di corsa, gli scali, i depositi ed i manufatti per il ricovero e la manutenzione del materiale rotabile, gli impianti per l'esercizio del sistema e le relative attrezzature di servizio, compresi i parcheggi di scambio, nonché la viabilità di servizio. Nell'ambito delle stazioni possono essere collocate funzioni di servizio per gli addetti all'esercizio ferroviario, le funzioni tecniche di controllo, la direzione dei servizi di trasporto e le funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori (edicole, esercizi pubblici per il ristoro, sale d'aspetto, ecc.)
3. Le aree della stazione ferroviaria del capoluogo potranno essere ristrutturare quale nodo di interscambio con la rete ciclopedonale e la mobilità veicolare privata. Il PRG-PO potrà definire criteri d'intervento e potenzialità edificatorie connesse alla realizzazione del parcheggio di scambio e delle riconessioni ciclopedonali.
4. Il PRG-PS individua due scali ferroviari minori, di cui uno esistente, in località Muffa-Sanfatuocchio, e l'altro di nuova istituzione, in prossimità dell'ex aeroporto Eleuteri, con potenzialità di esercizio passeggeri di natura metropolitana e regionale. In tali ambiti sono previste fermate non presidiate, con costruzione della banchina ferroviaria ed attrezzature per i passeggeri di tipo automatico. La fermata di servizio all'ex aeroporto sarà anche dotata di un percorso ciclopedonale di collegamento con l'area SIC, con modalità che verranno analizzate nel PRG-PO, comunque nel rispetto del DPR 357/97 e ss. mm. e ii..



### **Art. 106 Accessibilità intermodale**

1. Il PRG-PS individua tre ambiti potenzialmente interessati dall'intermodalità:
  - la stazione ferroviaria del capoluogo;
  - lo scalo ferroviario di Muffa-Sanfatuocchio;
  - il molo di imbarco ai servizi di navigazione del Trasimeno.
2. In tali ambiti sono ammessi, con le modalità che verranno individuate nel PRG-PO, interventi per la realizzazione di:
  - parcheggi di scambio;
  - dotazione di servizi al viaggiatore;
  - aree logistiche di scambio modale ferro/gomma per le merci.

### **Art. 107 Servizi alla mobilità**

1. Il PRG-PS individua negli elaborati PS.2 e G.10 - Fasce di rispetto stradali, i Servizi alla mobilità di livello comunale, quali aree di sosta dei mezzi pesanti destinati al trasporto delle cose e servizi per la manutenzione delle strade.
2. Le aree di sosta dei mezzi pesanti possono essere oggetto, in sede di PRG-PO, di trasformazioni in piattaforme logistiche o aree destinate alla movimentazione delle merci, specificandone modalità attuative, caratteristiche dimensionali e funzionali, attrezzature e requisiti di accessibilità.

### **Art. 108 Aree di rifornimento**

1. Il Comune può individuare aree dello Spazio rurale, disposte lungo la rete infrastrutturale per la mobilità, compatibili con l'introduzione di aree di distribuzione carburanti, nonché dei relativi servizi accessori, promuovendo lo strumento dell'Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva, di cui all'art. 25.
2. Nello Spazio Urbano le aree compatibili con l'introduzione o la conferma di aree di distribuzione carburanti saranno individuate dal PRG-PO. Le aree di servizio e rifornimento esistenti potranno essere confermate solo nell'ipotesi che abbiano conformazioni degli accessi e degli impianti conformi alla normativa regionale e che siano in regola rispetto alla normativa sulla sicurezza e sull'inquinamento acustico

### **Art. 109 Parcheggi**

1. Nello Spazio Urbano la dotazione di standard di parcheggio è garantita:
  - dagli standard pubblici di sosta, calcolati secondo la legislazione regionale vigente ed eventuali norme regolamentari comunali;
  - dai parcheggi pubblici individuati dal PRG-PS e dal PRG-PO, eventualmente specializzati in:
    - a) parcheggi pertinenziali;
    - b) parcheggi di quartiere (residenziali);
    - c) parcheggi operativi, al servizio di aree commerciali o direzionali;
    - d) parcheggi di scambio;
    - e) parcheggi destinati al trasporto merci.



2. Il PRG-PS determina le necessità ed individua le aree necessarie esclusivamente per le finalità di scambio e del trasporto merci. Il PRG-PO definisce necessità ed aree delle restanti destinazioni.
3. Gli stalli di sosta destinati alle varie tipologie di veicoli hanno le seguenti dimensioni minime:
  - stallo per autovetture comunque orientati rispetto alla corsia: ml.2,50 x 5,50
  - stallo per motoveicoli: ml. 2,50 x 1,20
  - stallo per veicoli pesanti: ml.4,00 x 18,00
  - stallo per autobus: ml.4.00 x 13.00
  - stallo per caravan o autocaravan: ml.3.70 x 6.00.
4. Le dotazioni di parcheggi pubblici e privati di ogni nuovo intervento sono determinate nella successiva Tabella 7, secondo la destinazione urbanistica dell'immobile.

**Tabella 7:** Dotazione di parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso

Destinazione	Parcheggio Pubblico		Parcheggio Privato	
	Norma dimensionale	Norma accessoria	Norma dimensionale	Norma accessoria
<b>Residenziale</b>	1 stallo di uso pubblico per autovetture ogni 90 m <sup>2</sup> di SUC o sua frazione di ogni UI e comunque un posto auto per ogni UI	Le aree di parcheggio, così come l'itinerario stradale per accedervi dalla pubblica via, dovranno essere gravate da servitù perpetua e gratuita di uso pubblico, regolarmente registrata	Devono essere garantiti almeno 2 stalli ogni UI e comunque una superficie di parcheggio ad uso privato non inferiore a 1 mq ogni 3 m <sup>2</sup> di SUC delle parti abitative	1 posto auto ogni UI può essere realizzato all'interno dell'edificio e non potrà avere dimensioni nette inferiori a m. 2,80 di largh. e m. 5,50 di lungh.
<b>Direzionale, servizi e ristorazione</b>	70 m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>2</sup> di SUC adibita alle attività	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di SUC esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	
<b>Insedimenti produttivi, industriali e artigianali</b>	10% dell'intera superficie territoriale ST o fondiaria SF della zona destinata a tali insediamenti	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di SUC esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	
<b>Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale e agrituristiche)</b>	1 posto macchina per ogni due posti letto previsti. Per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, gli standard sono quantificati riducendo del cinquanta per cento le quantità previste per le destinazioni direzionali, servizi e ristorazione	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di SUC esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	
<b>Strutture ricettive all'aria aperta (villaggi turistici, campeggi e camping village)</b>	8% dell'intera superficie territoriale ST dell'insediamento, oltre alle aree private necessarie per il soddisfacimento dei requisiti obbligatori ai	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di SUC esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	



	fini della classificazione.			
<b>Insedimenti commerciali con Suc &lt; 600 m<sup>2</sup></b>	80% della SUC dell'insediamento commerciale	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di SUC esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	
<b>Insedimenti commerciali con 600 m<sup>2</sup> &lt; Suc &lt; 4500 m<sup>2</sup></b>	120% della Suc dell'insediamento commerciale	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di SUC esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	
<b>Insedimenti commerciali con Suc &gt; 4500 m<sup>2</sup></b>	160% della Suc dell'insediamento commerciale	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di Suc esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	
<b>Insedimenti commerciali con Suc &gt; 5500 m<sup>2</sup></b>	un posto auto pubblico ogni 6 mq di superficie di vendita, per gli esercizi del solo settore alimentare e per gli esercizi di settori alimentare e non alimentare, e di un posto auto ogni 11 mq di superficie di vendita, per gli esercizi del solo settore non alimentare	Salvo quanto previsto all'art. 14, co. 2, del RR 7/2010, le aree di parcheggio pubblico, sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune	1 mq. ogni 3 mq. di Suc esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza	

#### **Art. 110 Disposizioni particolari in materia di parcheggi ed autorimesse**

1. La realizzazione di parcheggi di quartiere da parte di privati può avvenire in sostituzione di parcheggi di standard, affrancandoli dalla servitù. La realizzazione in sostituzione è subordinata alla verifica della dotazione complessiva di standard pubblico.
2. Per tutte le aree destinate al soddisfacimento di standard pubblici di parcheggio è obbligatoria la cessione al Comune o la istituzione di servitù, estesa alla viabilità di collegamento dei parcheggi con la viabilità pubblica.
3. La realizzazione degli standard pubblici di sosta soggiace alle disposizioni del DM 05.11.2001 per quanto attiene le caratteristiche geometrico funzionali degli stalli di sosta e della viabilità di accesso e distribuzione. I requisiti e standard di qualità dei parcheggi pubblici sono stabiliti dall'art. 29 del RR 2/2015.
4. Il PRG-PO individua le aree private o i parcheggi pubblici che possono essere trasformati anche attraverso la realizzazione di autorimesse interrate.



## Art. 111 Dispositivi e attrezzature per l'attraversamento del Lago Trasimeno

1. La presenza del Lago Trasimeno impone la previsione nel PRG-PS di dotazioni di attrezzature ed infrastrutture per la mobilità lacuale con l'obiettivo di istituire servizi di circumnavigazione del lago e di collegamento con le isole, che costituiscono elemento portante della mobilità per la promozione turistica del territorio.
2. Il PRG-PS individua aree di pertinenza della mobilità lacuale con la seguente articolazione:
  - porti;
  - pontili;
  - pontili provvisori.
3. Sono classificati come Porti le aree in cui sono presenti, o se ne prevede la costruzione o l'adeguamento, moli di attracco per motonavi di lunghezza massima di m. 40. L'area di attracco dovrà garantire un battente idrico utile di almeno m. 2, anche con opportuni dragaggi, all'interno di corridoi di movimento di larghezza non inferiore a m. 100. In tali aree sono ammesse costruzioni per servizi ai passeggeri e costruzioni a destinazione tecnica, quali rimesse, laboratori di riparazione, ecc, per le quali il PRG-PO ne definisce modalità di edificazione e SUC massima. Sono classificati come porti nel PRG-PS i seguenti 5 approdi:
  1. Porto di Castiglione del Lago;
  2. Castiglione del Lago-Lido Comunale;
  3. Porto di Panicarola;
  4. Porto di Badiaccia;
  5. Approdo di Isola Polvese.
4. Sono classificati come Pontili le aree in cui sono presenti, o se ne prevede la costruzione o l'adeguamento, moli di attracco per motonavi di lunghezza massima di m. 20. Deve essere garantito un battente idrico di almeno 2 m. in corridoi di movimento di larghezza non inferiore a m. 50. In tali aree sono ammesse costruzioni per servizi ai passeggeri per i quali il PRG-PO ne definisce modalità di edificazione e SUC massima. Sono classificati come pontili nel PRG-PS i seguenti 4 approdi:
  1. Pontile degli Spagnoli;
  2. Pontile campeggio Badiaccia;
  3. 2 darsene di Isola Polvese.
5. Sono classificati come Pontili provvisori quei siti esistenti ed utilizzabili come attracco solo da natanti, cioè imbarcazioni di lunghezza inferiore a 10 m. Non è prevista una profondità minima delle acque. Non è consentita l'edificazione di strutture. Non è consentita la realizzazione di nuovi pontili provvisori. I pontili provvisori esistenti e legittimi possono essere oggetto esclusivamente di MO e MS; non è consentita la ricostruzione di pontili provvisori.
6. In deroga al comma 5 è possibile l'installazione di un pontile galleggiante, costituito da assito di calpestio in legno e supporto galleggiante idoneo, oltre una rampa di accesso ad inclinazione variabile, solamente in prossimità di attività a fini turistici, senza modifica morfologica ed orografica dello stato dei luoghi. Il pontile galleggiante può avere una lunghezza non superiore a mt. 15, esclusa la rampa, e lo stesso deve essere rimosso nel periodo ottobre-marzo, garantendo il perfetto ripristino dello stato originario dei luoghi. L'installazione di tali pontili è soggetta alla presentazione, da parte dell'operatore turistico, di idonea garanzia fideiussoria ai fini del riamentamento dell'area. Sono a carico del titolare del pontile tutte le operazioni atte a costituire un idoneo fondale per la nautica da diporto.
7. Il PRG-PO potrà prevedere nelle aree di cui ai commi 3 e 4, interventi ai fini della promozione della pesca professionale, per la valorizzazione del territorio e delle tradizioni culturali tipiche.





## **Art. 112 Viabilità ciclopedonale**

1. Il PRG-PS riconosce e attribuisce alla mobilità ciclistica una funzione rilevante e strategica ai fini della sostenibilità ambientale della mobilità, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 del RR 2/2015.
2. Il PRG-PS individua nell'elaborato PS.2 i tronchi principali delle piste, dei sentieri e degli itinerari ciclabili, anche tematici, esistenti e di progetto, che formano corridoio infrastrutturale di ampiezza di 40 m dall'asse graficizzato, all'interno del quale sono consentiti scostamenti del tracciato, senza che ciò costituisca variante al PRG-PS.
3. È rinviata al PRG-PO la definizione delle altre componenti della rete. Saranno definite inoltre le caratteristiche geometriche e funzionali e la collocazione rispetto alle strade carrabili. Saranno definiti inoltre eventuali incentivi alla riqualificazione e promozione di forme agricole particolari e prodotti di qualità per le aziende agricole prospicienti sui percorsi tematici.
4. La pianificazione e la progettazione di dettaglio dovranno definire le caratteristiche tecniche particolareggiate e indirizzarsi prioritariamente sugli obiettivi della sicurezza, della continuità della rete e dell'integrazione con le reti di trasporto pubblico ed i parcheggi di scambio.

## **Capo 2° Sistema delle reti e degli impianti tecnologici**

### **Art. 113 Reti tecnologiche aeree e disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti**

1. La DpA<sup>14</sup> per gli elettrodotti ricadenti nel territorio comunale, individuate nell'elaborato PS.2, sono:
  - Elettrodotto 220 kV "Pietrafitta-Arezzo C.": DpA pari a 27 m per lato rispetto all'asse della linea
  - Elettrodotto 132 kV "Castiglione del Lago-Magione": DpA pari a 17 m per lato rispetto all'asse della linea
  - Elettrodotto 132 kV "Chiusi-Castiglione del Lago": DpA pari a 17 m per lato rispetto all'asse della linea
  - Elettrodotto 132 kV "sottostazione ferroviaria di Castiglione del Lago": DpA pari a 17 m per lato rispetto all'asse della linea
2. In tali fasce è vietata la realizzazione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE ed ampliamento solo in allontanamento dall'asse della linea.
3. In presenza di situazioni specifiche che interessino casi complessi (angoli di deviazione dell'asse linea, parallelismi, incroci tra elettrodotti) le aree di prima approssimazione dovranno essere specificamente richieste alla società TERNA.

---

<sup>14</sup> DpA (distanza di prima approssimazione) calcolata da TERNA secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - Comunicazione TERNA prot. 2850 del 27.09.2010



#### **Art. 114 Impianti fissi per la telefonia fissa e mobile**

1. L'installazione di impianti di telefonia mobile deve garantire un corretto funzionamento del servizio compatibilmente con un ordinato assetto urbanistico e di tutela del paesaggio e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
2. È consentita l'installazione di tali impianti su aree e/o infrastrutture pubbliche (pertinenze, aree cimiteriali, svincoli, rotonde, impianti tecnologici) ad eccezione di quelle aree e/o zone nelle quali l'installazione è vietata ai sensi del comma 4.
3. Gli impianti per la telefonia fissa e mobile, individuati nell'elaborato PS.2, sono collocati nelle uniche aree ritenute idonee al fine della copertura funzionale del territorio comunale. Gli impianti esistenti possono essere oggetto di riqualificazione e potenziamento; è consentita la realizzazione in tali aree di nuovi impianti. Per gli impianti esistenti alla data del 25 settembre 2012 in aree non individuate nell'elaborato PS.2, perché ritenute per motivi ambientali e paesaggistici non compatibili con il territorio, si prevede la delocalizzazione entro 24 mesi dall'approvazione del PRG-PS e comunque alla scadenza temporale del contratto in vigore. L'eventuale delocalizzazione di un impianto deve reinsediarsi su un'area disponibile di cui al comma 2.
4. Per quanto concerne gli impianti di telefonia mobile, l'installazione di nuovi impianti è vietata nei seguenti casi, fatto salvo che comunque sia garantita la copertura del servizio pubblico:
  - sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004;
  - nelle aree rilevanti dal punto di vista paesaggistico-ambientale

#### **Art. 115 Impianti e reti tecnologiche**

1. Si intendono per Impianti tecnologici i sottoelencati servizi:
  - impianti idrici;
  - impianti per la distribuzione di acqua potabile;
  - impianti del gas e del metano;
  - impianti di produzione, trasformazione e distribuzione di energia elettrica;
  - impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per il trattamento di rifiuti;
  - impianti per la telefonia fissa e mobile;
  - altri impianti non censiti tra quelli precedenti destinati a servizi per la cittadinanza.
2. La realizzazione di Impianti tecnologici, ove non esplicitamente esclusa da norme specifiche dell'Insediato o di Comparto, è comunque subordinata alla verifica positiva di ammissibilità urbanistico-ambientale, precedente alla approvazione del progetto. Tale verifica è effettuata sulla base di uno studio di compatibilità, integrativa degli elaborati di progetto, costituito da elaborati atti ad illustrare, oltre alle caratteristiche architettoniche del manufatto (localizzazione, dimensione, tecnologie e materiali, colori, etc.), anche la sua percepibilità ed il suo impatto ambientale, onde valutarne la congruità rispetto al contesto. Ogni tipologia di impianto deve rispettare le specifiche normative di settore, sia per le modalità costruttive che per il rispetto delle distanze di tutela dall'insediato.
3. Per gli Impianti tecnologici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE e tutte quelle trasformazioni necessarie alla funzionalità degli stessi, nei limiti consentiti dalle norme di settore, dalle condizioni ambientali del contesto, in termini di inquinamento acustico, atmosferico, idrico, elettromagnetico e luminoso, nonché di inserimento paesaggistico.



4. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali ripristinandone la funzionalità idraulica originaria al termine dei lavori. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione delle zone agricole.
5. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, la tipologia, i tempi e i modi degli stessi dovranno essere resi noti in anticipo a tutti gli enti gestori di reti tecnologiche sotterranee. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) e/o della pavimentazione originaria.

#### **Art. 116 Aree cimiteriali**

1. Il PRG-PS evidenzia nella propria cartografia i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale, Elab. G.11 di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti.
2. Il PRG provvede ad effettuare la ricognizione e l'aggiornamento delle aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto.
3. All'interno delle aree cimiteriali sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE, DR, RU e NC.
4. Le distanze delle nuove costruzioni dai cimiteri sono quelle stabilite ai sensi del RD 1265/1934 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con L. 983/1957, come specificamente decretato dai competenti organi. Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.
5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area esterna al vincolo. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi di MO, MS, RRC, RE.



## TITOLO IV SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Capo 1° Finalità e disposizioni generali

#### Art. 117 Finalità

1. Per il Sistema delle dotazioni territoriali il PRG-PS ha l'obiettivo di consolidare ed integrare le attrezzature, gli spazi collettivi e gli impianti esistenti sul territorio di Castiglione del Lago per assicurare qualità urbana, ecologica ed ambientale anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità sociale e della caratteristiche delle diverse tipologie di dotazioni, nel rispetto di quanto previsto dal Titolo II Capo I Sezioni II e III del RR 2/2015.

#### Art. 118 Articolazione

1. Il PRG-PS articola il Sistema delle dotazioni territoriali nelle seguenti famiglie:
  - Dotazione di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale;
  - Dotazione di aree pubbliche al servizio di insediamenti.
2. Le dotazioni, esistenti o di progetto, sono individuate nell'elaborato PS.2, e contenute nel Piano Comunale dei Servizi PCS.
3. Le Dotazioni territoriali e funzionali di interesse comunale e sovracomunale, di cui all'art. 84 ~~40~~ del RR 2/2015, si articolano secondo le seguenti tipologie:
  - infrastrutture di parcheggio di cui all'art. 84 comma 1 del RR 2/2015, autostazioni e scali ferroviari;
  - istruzione superiore all'obbligo ed universitaria;
  - salute ed assistenza;
  - verde pubblico in parchi urbani e territoriali comprensivi di piazze o altri spazi liberi;
  - attrezzature per lo sport e per le attività culturali;
  - infrastrutture tecnologiche;
  - infrastrutture di protezione civile;
  - aree finalizzate a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse storico, culturale, paesaggistico, ambientale e di interesse archeologico e corridoi ecologici.
4. Le Dotazioni territoriali e funzionali al servizio di insediamenti, di cui agli artt. 85, 86, 87 del RR 2/2015 si articolano secondo le seguenti tipologie:
  - asili nido, scuole d'infanzia, scuole primarie e secondarie di 1° grado;
  - attrezzature di interesse comune;
  - spazi pubblici di quartiere e degli insediamenti attrezzati a verde;
  - parcheggi di quartiere e degli insediamenti.
5. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere, in coerenza con gli standard minimi previsti dal RR 2/2015, di cui alla successiva Tabella 8.

**Tabella 8:** Standards minimi di dotazioni territoriali



Standards minimi per aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovra comunale (RR. 2/2015)	
Grandi infrastrutture per parcheggio anche di interscambio fra sistemi di trasporto, centri merci e per sistemi di mobilità alternativa, autostazioni e scali ferroviari	
Istruzione superiore all'obbligo e universitaria	
Salute e assistenza	
Verde pubblico in parchi urbani e territoriali, comprensivi di piazze o altri spazi liberi	
Attrezzature per lo sport e attività culturali	
Infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua; infrastrutture per le telecomunicazioni, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; infrastrutture per servizi di trasporto ed altri servizi collegati ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali e simili; attrezzature cimiteriali	
Infrastrutture di protezione civile e quelle volte a costituire la struttura urbana minima (SUM) per garantire efficienza in caso di eventi sismici e ridurre la vulnerabilità sismica urbana	
Aree finalizzate a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse storico, culturale, paesaggistico, ambientale e di interesse ecologici e di corridoi ecologici	
<b>Totale</b>	<b>35 mq/ab</b>
Standard minimi per aree pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali (RR. 2/2015)	
Asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado	4 mq/ab
Attrezzature di interesse comune	4 mq/ab
Spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde, comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare la necessità di aree di urbanizzazione primaria	5 mq/ab
Parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare la necessità di aree di urbanizzazione primaria	5 mq/ab
<b>Totale</b>	<b>18 mq/ab</b>

### Art. 119 Aree finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche

1. Le Aree finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche comprendono le nuove aree per dotazioni pubbliche necessarie ai fini del soddisfacimento degli standard oltre a quelle esistenti e a quelle acquisibili nei Comparti ad attuazione indiretta ordinaria e negli insediamenti ad attuazione diretta condizionata di cui all'art. 21.
2. Le Aree finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche si articolano in: Aree con vincolo decaduto, Aree di nuova previsione.
3. Le Aree con vincolo decaduto sono aree non ricadenti in Ambiti di trasformazione; possono essere acquisite dall'Amministrazione, in alternativa al pagamento dell'indennizzo monetario, riconoscendo alla proprietà una quantità edificatoria di compensazione, da utilizzarsi in loco o a distanza. Le quantità edificatorie di compensazione sono valutate in riferimento alla loro diversa destinazione d'uso: residenziale, artigianale, turistico-ricettiva.
4. Le Aree di nuova previsione sono individuate per la realizzazione di nuovi spazi per dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione, da acquisire tramite esproprio; in alternativa all'indennizzo monetario possono essere acquisite dall'Amministrazione, riconoscendo alla proprietà una quantità edificatoria di compensazione calcolata applicando all'area da compensare gli indici previsti all'art. 27.
5. L'acquisizione tramite compensazione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree di cui ai commi 3 e 4 avverrà con apposito atto pubblico registrato e trascritto. Ove i proprietari delle aree non intendano procedere alla cessione compensativa, anche dopo formale invito da parte dell'Amministrazione



comunale, quest'ultima procederà all'acquisizione delle aree tramite esproprio nei termini previsti dalla vigente normativa.

6. Non sono soggetti alle norme del presente articolo quei suoli ricadenti nelle Aree finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche che, in forza di precedenti atti convenzionali o d'obbligo, devono essere ceduti dal privato all'Amministrazione Comunale.
7. Qualora ai proprietari dei suoli ricadenti nelle Aree finalizzate alla realizzazione di dotazioni pubbliche siano stati rilasciati, in data antecedente alla adozione del PRG 2012, titoli abilitativi ai sensi della LR 1/2004 non ancora decaduti, l'area non viene acquisita dall'Amministrazione comunale qualora il titolo abilitativo sia utilizzato prima della decadenza; in caso di decadenza vale la disciplina di cui ai commi 3 e 4.

## **Capo 2° Obiettivi prestazionali**

### **Art. 120 Dotazioni di interesse sovracomunale**

1. Sono da intendersi in questa categoria le aree che forniscono i servizi di cui all'art. 118, comma 3, ad una utenza proveniente anche da territori esterni a quello comunale, con utenza di provenienza comprensoriale, regionale, nazionale ed internazionale.
2. Tali dotazioni, siano esse espresse in termini lineari o areali, devono porsi obiettivi dimostrabili di elevata qualità ambientale e paesaggistica, sia per il corretto inserimento nell'ambiente che per compensarne l'impatto che la partecipazione dell'utenza può imporre sull'area, mantenendo una elevata attenzione al rispetto degli elementi della rete ecologica.
3. L'acquisizione di aree per la realizzazione di dotazioni di interesse sovra comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio ai sensi del DPR 237/2001, tramite compensazione da parte dell'Amministrazione comunale, con applicazione degli indici di cui all'art. 27 e con le modalità di cui all'art. 119.

### **Art. 121 Nuovo ospedale territoriale**

1. Una porzione di area di circa 11 ha in loc. Salticchio, nella fraz. Villastrada con il precedente PRG è stata individuata ai fini della realizzazione del nuovo ospedale unico del Trasimeno, come stabilito con Accordo di Programma del 26 giugno 2005. Sull'area è stato approvato dalla USL n.2 con Delibera del Direttore Generale n. 544 del 3 ottobre 2008 il progetto preliminare per la realizzazione di tale polo sanitario, e con Delibera del Direttore Generale n. 205 del 16 aprile 2010, è stato approvato il relativo progetto definitivo.
2. Il PRG 2012 conferma la previsione del PRG previgente, in termini di indici, standard urbanistici e destinazioni d'uso.
3. Qualora nella programmazione economica regionale venga prevista l'eliminazione del polo unico ospedaliero del Trasimeno, l'area sarà conseguentemente classificata come area agricola di cui all'art. 129, con apposita variante al PRG-PS.



### **Art. 122 Aviosuperficie**

1. Una porzione dell'area dell'ex aeroporto Eleuteri è autorizzata dall'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile) come aviosuperficie denominata "Trasimeno", dedicata all'attività turistica e al volo da diporto e sportivo, nonché per finalità di protezione civile.
2. Il PRG-PO dovrà individuare le aree necessarie allo qualificazione dell'aviosuperficie, sulla base dell'Accordo di valorizzazione, nonché definendo le servitù e i vincoli gravanti sulle aree circostanti, al fine di garantire la sicurezza e ridurre l'inquinamento acustico. Inoltre potrà individuare in contiguità alla porzione di area di cui al comma 1 eventuali aree per servizi e dotazioni di supporto all'attività di volo da diporto e sportivo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 103 LR 1/2015. Tali aree potranno avere una SUC massima pari all'1% della porzione sopra richiamata.
3. In caso di cessazione dell'attività o revoca dell'autorizzazione ENAC tutte le aree interessate dovranno essere riambientate mediante la rimozione di manufatti e attrezzature e la ricostituzione del cotico erboso.

### **Art. 123 Crossdromo Internazionale**

1. Nella frazione di Gioiella, in una vasta area di confine tra l'insediato esistente e lo spazio urbano circostante è presente l'impianto sportivo denominato Crossdromo Internazionale di Gioiella, impianto autorizzato dalla federazione internazionale ad ospitare le proprie manifestazioni.
2. L'area è costituita dalla pista di gara, dai paddock per i piloti, dall'area per il pubblico e dalle dotazioni di servizi per l'utenza (piloti, addetti al servizio e pubblico), all'interno di un parco delimitato che comprende anche elementi di rete ecologica quali bosco, vegetazione ripariale e fossi, integrati e conservati.
3. L'impianto che è in continua evoluzione al fine del mantenimento degli standard richiesti dalla federazione internazionale, soprattutto ai fini della promozione e della visibilità degli eventi, deve orientare la propria qualificazione attraverso operazioni che ne permettano l'adeguamento, nel rispetto degli standard di qualità ambientale e paesaggistico che saranno richiesti per dotarsi di tutte le infrastrutture necessarie all'attività sportiva, all'ospitalità ed alle strutture di servizio.
4. È consentito, in sede di PRG-PO, l'utilizzazione di superfici esterne all'area individuata nell'elaborato PS.2, in misura non superiore al 10% della superficie di impianto, ai fini del miglioramento, dell'adeguamento funzionale e dell'ampliamento operativo sportivo.
5. Ogni intervento di modificazione del suolo dovrà essere compensato attraverso la riqualificazione della rete ecologica, il miglioramento degli standard ambientali, la riduzione dell'inquinamento acustico.
6. Il soggetto gestore dell'impianto si dovrà porre quale obiettivo, con l'Amministrazione, la certificazione ambientale del sito e delle attività in esso realizzate, ai sensi delle norme vigenti in materia.

### **Art. 124 Tiro a volo di Pozzuolo**

1. In località Scopeti di Pozzuolo è presente l'impianto sportivo denominato Tiro a Volo di Pozzuolo, impianto autorizzato dalla federazione ad ospitare le proprie manifestazioni.
2. L'area è costituita dalle aree di tiro, dalle strutture di direzione e di servizio, dall'area per il pubblico, da spazi di parcheggio,



3. È consentito, in sede di PRG-PO, l'utilizzazione di superfici esterne all'area individuata nell'elaborato PS.2, in misura non superiore al 10% della superficie di impianto, ai fini del miglioramento, dell'adeguamento funzionale e dell'ampliamento operativo sportivo.
4. Ogni intervento di modificazione del suolo dovrà essere compensato attraverso la riqualificazione della rete ecologica, il miglioramento degli standard ambientali, la riduzione dell'inquinamento acustico.
5. Il soggetto gestore dell'impianto si dovrà porre quale obiettivo, con l'Amministrazione, la certificazione ambientale del sito e delle attività in esso realizzate, ai sensi delle norme vigenti in materia.

### **Art. 125 Dotazioni di interesse comunale ed a servizio degli insediamenti**

1. Il PRG-PS, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione Generale e in conformità al Piano Comunale dei Servizi, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione:
  - popolazione di riferimento al momento dell'elaborazione del PRG-PS: pari a quella anagrafica al 31 dicembre 2011, pari a 15.734 abitanti;
  - utenti gravitanti nel territorio comunale, inteso come massima presenza contemporanea in aggiunta ai soggetti residenti, pari a 10.279.
2. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:
  - delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 43;
  - delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
  - delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
  - delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
  - delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 43;
  - delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.Tali aree possono viceversa essere considerate dotazioni ecologiche.
3. Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il PRG-PO, in adeguamento ed aggiornamento del PCS:
  - verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località o porzione urbana, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
  - sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze);
  - individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature) da attuarsi direttamente da parte del Comune, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.
4. Per tutti gli interventi edilizi il PRG-PO stabilisce a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, ai fini del conseguimento





dell'obiettivo della qualificazione degli spazi pubblici. Tale quantità, nel rispetto delle percentuali fissate dall'art. 4, co. 5, LR 11/2005, potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso.

5. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PRG-PS, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.
6. Le aree cedute per attrezzature o spazi collettivi sono edificabili per servizi pubblici e la loro SUC è considerata aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa massima prevista nel PRG-PO per il comparto attuativo di cui fanno parte.

#### **Art. 126 Dotazioni per gli insediamenti direzionali, per servizi, produttivi e turistici**

1. Il PRG-PS stabilisce che la dotazione minima, per i nuovi insediamenti direzionali, per servizi, produttivi e turistici, è determinata in base a quanto riportato nel RR 2/2015. Il PRG-PO potrà determinare in base alle capacità insediative ed alle diverse destinazioni d'uso di tali insediamenti, una maggiorazione dei rapporti minimi indicati dalla normativa citata.



## TITOLO V PROGETTO DELLO SPAZIO RURALE

### *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

#### **Art. 127 Finalità e componenti**

1. Per lo Spazio rurale il PRG ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche in esso presenti; ciò mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria, favorendo l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definite dal DLgs 227/2001 e dal DLgs 228/2001, in particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, agro-energetico, turistico, culturale, ambientale e artigianale.
2. Lo Spazio rurale è articolato nelle seguenti componenti :
  - uso produttivo del suolo;
  - uso insediativo;
  - progetti strategici.
3. La componente dell'uso produttivo del suolo, è declinata in:
  - aree agricole;
  - aree agricole di pregio;
  - aree agricole periurbane;
  - zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti.
4. La componente dell'uso insediativo, è declinata in:
  - insediato sparso;
  - insediato a morfologia lineare;
  - insediato a morfologia aggregata;
  - nuove costruzioni.
5. I progetti strategici che interessano lo Spazio rurale sono:
  - il Chiugi fra botanica e naturalità;
  - la Cerreta fra arte e ruralità.
6. Gli interventi ammessi dalla disciplina del presente Titolo sono sottoposti all'applicazione delle norme di cui alla Parte Prima, Titolo Unico, Capo 8° delle NTA.



## **Capo 2°**      **Uso produttivo del suolo**

### **Art. 128**    **Aree agricole**

1. Il PRG-PS individua, nell'elaborato PS.2 le aree dello spazio rurale destinate all'uso agricolo, non caratterizzate da tradizionali tipologie colturali, dalla presenza di sistemi irrigui e dalla presenza di elementi di pregio paesaggistico dalla bassa presenza o assenza di elementi di pregio.
2. In tali aree sono consentiti gli usi e le trasformazioni previste ai commi successivi ed alla successiva Tabella 9.
3. In tali aree sono ammesse, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III LR 1/2015, le seguenti utilizzazioni e destinazioni:
  - uso produttivo agricolo, residenziale, extralberghiero, artigianale compatibile;
  - in coerenza con le caratteristiche dell'ambiente circostante, e nel rispetto degli standard necessari per le attività esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, comprese le attività di valorizzazione del territorio rurale e quelle di ricezione ed ospitalità;
  - attività ricettive extralberghiere ed agrituristiche con le limitazioni previste dalla normativa vigente in materia.
4. In tali aree, ai sensi di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III della LR 1/2015, sono ammessi:
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - la realizzazione di nuovi edifici;
  - la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo agricolo e di impianti produttivi agricoli, ivi compresi quelli per le trasformazioni dei prodotti derivanti dall'attività svolta nel fondo stesso;
  - la realizzazione di serre;
  - la bonifica dei terreni con le modalità di cui alle presenti norme;
  - 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;
  - la fertirrigazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs. 152/2006, dalla D.G.R. 1577/2000 e ss. mm. e ii. e dalla DGR 1423/2006.
5. Le aree agricole sono considerate dal PRG-PS Areale vasto, su cui selezionare idonee porzioni di territorio per applicare la modalità attuativa di cui all'art. 25.

### **Art. 129**    **Aree agricole di pregio**

1. Le Aree agricole di pregio, anche definite Aree di particolare interesse agricolo, di cui all'art. 92 della LR 1/2015, ricomprendono le aree destinate all'attività agricola caratterizzate da specifiche tipologie colturali e dalla presenza di sistemi irrigui e dalla presenza caratterizzante di elementi di pregio.
2. Le aree agricole di pregio, recepite e perimetrate nell'elaborato PS.2, non possono essere modificate nella loro individuazione e destinazione salvo quanto previsto all'articolo 89 comma 2 della LR 1/2015. Sono



comunque consentite variazioni della loro individuazione purché non venga ridotta la superficie complessiva delle aree così individuate salvo per la realizzazione di opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico.

3. In tali aree sono consentiti gli usi e le trasformazioni previsti ai commi 3 e 4 dell'art. 128 e come specificati alla successiva Tabella 9.
4. Le aree agricole di pregio sono considerate dal PRG-PS Areale vasto, su cui selezionare idonee porzioni di territorio per applicare la modalità attuativa di cui all'art. 25.

### **Art. 130 Aree agricole periurbane**

1. Sono intese come Aree agricole periurbane le aree agricole adiacenti i margini dello Spazio Urbano e/o delle aree agricole di cui al successivo art. 131.
2. Le aree agricole periurbane sono individuate nell'Elab. PS.2, come filtro di salvaguardia verso lo Spazio Rurale, esteso per una adeguata fascia dal margine descritto al precedente comma 1.
3. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli, con esclusione degli allevamenti animali, e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di conservare, valorizzare e qualificare l'assetto paesaggistico dei margini urbani rivolti verso lo Spazio Rurale, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività agricole specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani. Verificando che la manutenzione di tali spazi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi tra spazio urbano e rurale, l'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.
4. In tali zone non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici in attuazione diretta, salvo diversa indicazione del PRG-PS. In caso di presenza di manufatti esistenti, sono possibili solamente i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE. In caso di edifici rurali esistenti non adibiti a residenza è consentita la RU prevista dall'art. 91 della LR 1/2015 commi 10, 11 e 12. In caso di mantenimento della destinazione d'uso esistente il nuovo edificio, derivato dalla RU, deve essere realizzato all'esterno del perimetro di tali aree, ai sensi del comma 6 dello stesso art. 91 della LR 1/2015.
5. I diritti edificatori maturati in qualità di area agricola possono essere utilizzati ai fini dell'esecuzione di interventi edilizi ai sensi del Titolo IV Capo I Sezione III della LR 1/2015, esclusivamente al di fuori del perimetro indicato al comma 2.

### **Art. 131 Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti**

1. Le Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti-ZAUNI sono aree agricole, come definite all'art. 21 ~~3~~, comma 2 lettera g) della LR 1/2015, in continuità con l'insediamento esistente per le quali il PRG-PO potrà prevedere la relativa disciplina urbanistica, in attuazione delle Schede delle Operazioni di trasformazione di PRG-PS di cui all'art. 22, con le modalità attuative previste dall'art. 20. Le opere edilizie e di urbanizzazione dovranno avere un atteggiamento sensibile e compatibile con il contesto di riferimento e con le preesistenze limitrofe.



2. Nelle ZAUNI, in presenza di manufatti esistenti, sono possibili solamente gli interventi di MO, MS, RRC, RE.
3. In caso di manufatti esistenti è consentita la RU prevista dall'art. 91 della L.R. 1/2015, purchè la localizzazione del nuovo edificio sia realizzata all'esterno del perimetro delle ZAUNI, ai sensi del comma 6 dello stesso art. 91 della LR 1/2015.
4. Qualora i diritti edificatori maturati in qualità di area agricola siano stati utilizzati ai fini dell'esecuzione di interventi edilizi ai sensi del Titolo IV Capo I Sezione III della LR 1/2015, tali aree non producono nuovi diritti edificatori

### **Capo 3°**                    *Regole per gli usi del suolo ammessi nello Spazio rurale*

#### **Art. 132 Opere di rimodellamento del suolo e opere di sostegno**

1. Gli interventi di rimodellamento dei suoli potranno essere eseguiti solamente nel caso in cui si verifichi una tra le seguenti condizioni:
  - ripristino di colture su terrazzamenti;
  - rettifica del piano naturale di campagna, ai fini di bonifica idraulica.
2. Gli interventi di rimodellamento del suolo e le opere di sostegno, dovranno essere eseguiti a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei suoli, limitandone le altezze allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli stessi sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e di smottamento.
3. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza massima del ciglione di cm 1,00 e con profondità massima dello stesso di m 4,50. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale (pietra o mattoni).

#### **Art. 133 Opere di difesa idrogeologica**

1. Le opere di difesa idrogeologica vanno realizzate con tecniche basate sui principi dell'ingegneria naturalistica ogniquale volta queste assicurino, rispetto alle tecniche tradizionali e più impattanti, la medesima efficacia nel raggiungimento di quegli obiettivi di sicurezza che rendono necessario l'intervento. Il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica è finalizzato ad una maggiore durata e protezione delle opere di consolidamento tradizionali, nonché al loro congruo inserimento nel paesaggio. Qualora si debba ricorrere necessariamente a manufatti in calcestruzzo, si dovrà prevedere anche, al fine di un migliore impatto visivo, una copertura a verde e/o il rivestimento delle pareti con conci di pietra naturale.
2. Per tutte le opere di difesa idrogeologica al fine di limitare le alterazioni prodotte dagli interventi sull'ecosistema e sul paesaggio, è obbligatoria la sistemazione dell'area interessata dal cantiere, attraverso il rinverdimento dell'area stessa eseguito con la messa a dimora di specie autoctone e, qualora sia necessario, anche accompagnato da movimenti di terra finalizzati alla ricostituzione dello stato preesistente.



3. Nel caso di interventi relativi alla manutenzione di opere esistenti realizzate secondo tecniche tradizionali, è consentita la sostituzione o l'integrazione di dette opere con altre eseguite attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica di cui al comma 1; in tal caso dovranno anche essere garantiti opportuni interventi di mitigazione.
4. In caso di interventi di parziale ricostruzione o integrazione di manufatti esistenti in muratura di pietrame o laterizio, le superfici a vista di nuova esecuzione dovranno essere realizzate con materiali analoghi a quelli preesistenti.
5. Le eventuali opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione ecc.), non devono interferire negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e non devono alterare significativamente l'assetto morfologico-vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

### **Art. 134 Regole per la pratica agricola**

1. La pratica agricola è informata al rispetto, alla cura e allo sviluppo dei cicli biologici e biodinamici, di carattere vegetale o animale, e all'uso sostenibile delle risorse naturalistiche e antiche presenti sul territorio.
2. Nei terreni con falda idrica superficiale e con presenza di pozzi ad uso potabile o di sorgenti, la pratica agricola deve essere rispondente alle disposizioni previste dal Codice di Buona Pratica agricola emanato dal M.I.R.A.A.F. in ossequio della Direttiva 91/676/CEE per la protezione delle acque dai nitrati. L'utilizzo dei fitofarmaci deve essere razionale, parsimonioso e rispettoso di quanto previsto nelle modalità d'uso delle etichette dei prodotti commerciali, preferendo l'utilizzo di prodotti a basso impatto ambientale (alta velocità di degradazione del principio attivo). Nella distribuzione dei fitofarmaci dovrà essere rispettata la distanza di m 50 dalle strade comunali e superiori, da centri abitati o case sparse e da gruppi di piante arboree di particolare valore paesaggistico. Lo spargimento nei terreni di liquami, di letame e di acque di vegetazione deve avvenire nel rispetto della legislazione vigente e della normativa igienico-sanitaria della competente ASL comprensoriale.
3. Nei terreni agricoli sono consentiti i seguenti interventi relativi alla vegetazione:
  - a) mantenimento di superfici incolte nelle aree marginali ed in quelle più vicine a fasce o nuclei arboreo-arbustivi di vegetazione naturale.
  - b) tutela e conservazione di siepi e filari arborei;
  - c) impianto, ripristino, risarcimento, integrazione e manutenzione di siepi arbustive e/o alberate polispecifiche, ciglioni inerbiti, filari alberati, piante legnose isolate, in raggruppamenti lineari, areali o sparsi;
  - d) imboschimento e/o rimboschimento, per i quali dovranno essere utilizzate specie arbustive e/o arboree preferibilmente autoctone o latifoglie di pregio.
4. Nei terreni agricoli sono consentiti i seguenti interventi relativi alla manutenzione e gestione del suolo e dei fossi e canali di scolo:
  - a) la bonifica dei terreni, con scavo e reinterro di profondità massima pari a cm 100, senza carattere di continuità e permanenza e nel rispetto della morfologia del terreno e dei luoghi, finalizzata al miglioramento della fertilità o del funzionamento idraulico dei suoli agrari;
  - b) la sistemazione idraulica superficiale e agraria attuata mediante movimenti di terra con compensazione tra scavo e riporto, il cui volume complessivo non superi la misura di 1.500 mc/ha. Per quantità superiori, fino ai 3.000 mc/ha, 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;
- c) 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 l'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 3 aprile 2006, n. 152. Detti interventi sono assoggettati alla predisposizione di un Piano di Sviluppo Aziendale che dimostri, sotto il profilo agronomico, la necessità dell'intervento proposto;
  - d) la variazione di coltura dei terreni saldi sarà consentita con i modi e le procedure di cui all'art. 21 del RD 1126/1926;
  - e) la sistemazione e manutenzione dei terreni di collina o comunque dei terreni acclivi, improntata ad una corretta gestione delle acque superficiali tale da limitare la lisciviazione e l'erosione superficiale;
  - f) la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche, finalizzata alla razionalizzazione del regolare deflusso ed al contenimento dell'erosione superficiale dei terreni agricoli acclivi.
5. Nelle lavorazioni dei terreni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) nelle lavorazioni dovranno essere eseguiti solchi trasversali adeguati per il contenimento del deflusso superficiale delle acque;
  - b) in prossimità di strade comunali e/o vicinali di interesse pubblico, dovrà essere lasciata una fascia di terreno non lavorata a m 1,50 dall'argine dell'appezzamento;
  - c) nelle colture permanenti le lavorazioni dovranno essere sostituite, ove possibile, dall'inerbimento controllato meccanicamente.
6. Nei terreni agricoli è vietato:
- estirpare esemplari di specie arboree ed arbustive autoctone esistenti;
  - effettuare il pirodiserbo;
  - l'aratura precoce delle stoppie;
  - per le colture cerealicole, procedere alla semina ed al taglio di erba medica prima dell'aratura autunnale.
7. Nei terreni agricoli sono favoriti i seguenti accorgimenti di buona pratica agricola:
- mietitura di cereali e sfalcio di medica e di aree prative con barre falcianti ad altezza da terra superiore a cm 10, con utilizzo di barre di involo e con andamento centrifugo;
  - adozione di tecniche di protezione dei nidi al suolo nelle coltivazioni (evitare il taglio per almeno mq 2-3 attorno al nido);
  - concimazione con prodotti organici esenti da residui tossici e con fertilizzanti minerali, ammendanti e correttivi di origine naturale;
  - utilizzazione di concimi chimici, ad integrazione dei concimi di origine animale o vegetale, fino ad un massimo di apporto di principi attivi pari al 50% del totale. Eventuali apporti superiori potranno essere autorizzati previa presentazione di uno specifico piano di concimazione;
  - esecuzione dei lavori di sfangamento e diserbo meccanico dei canali di scolo, irrigui e interpoderali esclusivamente durante il periodo autunnale e limitazione al minimo indispensabile, per quanto possibile, di questo tipo di interventi.
8. Relativamente all'intero Spazio Rurale, suddiviso nelle sue parti, come definite agli artt. 128, 129, 130 e 131, gli usi del suolo sono consentiti ai sensi di quanto previsto alla successiva Tabella 9



**Tabella 9:** Usi del suolo ammessi nello Spazio Rurale

USO DEL SUOLO			AREE AGRICOLE				
			agricole	agricole di pregio	agricole periurbane	ZAUNI	
<b>SISTEMAZIONI</b>							
<b>S - Opere sulla morfologia del suolo e sul reticolo idrografico</b>							
S	S.1	Interventi di rimodellamento del suolo e opere di sostegno	A	A	A	A	
	S.2	Opere di difesa idrogeologica	A	A	A	A	
	S.3	Opere di regimazione dei corsi d'acqua	A	A	A	A	
<b>V - Opere di copertura vegetazionale</b>							
V	V.1	Rimboschimenti	A	A	A	A	
	V.2	Messa a dimora di boschetti	A	A	A	A	
	V.3	Messa a dimora di alberature isolate, in filari, siepi	A	A	A	A	
	V.4	Salvaguardia ed ampliamento dei boschetti e delle alberature esistenti	A	A	A	A	
<b>ATTIVITA'</b>							
<b>A - Attività agricole</b>							
A	A.1	Coltivazione tradizionale	A	A	A	A	
	A.2	Coltivazione biologica	A	A	A	A	
	A.3	Coltivazione in serra	A	A	NA	NA	
	A.4	Depositi all'aria aperta funzionali alla conduzione del fondo	A	A	NA	NA	
<b>VI - Attività vivaistica</b>							
VI	V.1	Attività all'aperto	A	A	A	A	
	V.2	Attività in serra	A	A	NA	NA	
<b>Z - Attività zootecniche</b>							
Z	Z.1	Allevamenti intensivi	A	A	NA	NA	
	Z.2	Allevamenti estensivi	A	A	A	A	
	Z.3	Allevamenti biologici	A	A	NA	NA	
<b>RC - Attività ricreative culturali e sportive</b>							
RC	RC.1	Attrezzature per attività del tempo libero all'aria aperta	A	A	A	A	
	RC.2	Attrezzature per attività culturali all'aria aperta	A	A	A	A	
	RC.3	Attrezzature per attività sportive all'aria aperta	A	A	A	A	
	RC.4	Piscine	A	A	A	A	
<b>REX - Attività ricettive all'aria aperta</b>							
REX	REX.1	Campeggi	NA	NA	NA	NA	
<b>AA - Altre attività all'aria aperta</b>							
AA	AA.1	Depositi non funzionali alla conduzione del fondo	NA	NA	NA	NA	
	AA.2	Esposizioni commerciali	NA	NA	A	NA	
<b>AREE DI SEDIME DI IMPIANTI DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO</b>							
<b>II - Sistemazioni idriche</b>							
II	II.1	II.1	Laghetti				
		II.1.1	Laghetti per irrigazione	A	A	NA	NA
		II.1.2	Laghetti e stagni per l'avifauna stanziale e migratoria	A	A	A	A
	II.1.3	Laghetti per pesca sportiva	A	A	A	A	
II.2	Canali	A	A	A	A		
II.3	Rete idrica	A	A	A	A		
II.4	Regimazione, compensazione e depurazione acque	A	A	A	A		
<b>IM - Rete mobilità</b>							
IM	IM.1	Percorsi ciclopeditoni e relative aree di sosta	A	A	A	A	
	IM.2	Percorsi carrabili in terra stabilizzata	A	A	A	A	
	IM.3	Percorsi carrabili con pavimentazione artificiale	A	A	A	A	
	IM.4	Parcheggi pubblici	A	A	A	NA	
	IM.5	Parcheggi privati di uso pubblico	A	A	A	NA	
	IM.6	Stazioni di rifornimento carburanti	A	A	A	NA	
	IM.7	Linea ferroviaria	A	A	A	A	
<b>IR - Altre reti</b>							
IR	IR.1	Energia elettrica					





		IR.1.1	Produzione da fonti alternative				
			IR.1.1.a	impianti solari termici	A	A	A
			IR.1.1.b	impianti solari fotovoltaici	A	A	A
			IR.1.1.c	impianti eolici	NA	NA	NA
			IR.1.1.d	impianti minieolici	NA	NA	NA
			IR.1.1.f	impianti microeolici	A	A	A
			IR.1.1.g	impianti a biomassa	A	A	NA
			IR.1.2	Distribuzione	A	A	A
		IR.2	Gasdotto		A	A	A
		IR.3	Telecomunicazioni		NA	NA	NA

### Art. 135 Regole per la recinzione di aree agricole

1. È vietato apporre recinzioni nelle aree agricole, se non espressamente previsto dalla legislazione di settore o per motivi di sicurezza, nonché a protezione di attrezzature o impianti per animali. È consentita invece la delimitazione dei fondi con elementi naturali quali siepi, impianti arbustivi ed arborei.
2. In deroga al comma 1 è possibile realizzare e/o ripristinare recinzioni, con le modalità di cui al comma 4, solamente nei seguenti casi:
  - per aziende faunistiche venatorie e aziende agri-turistiche-venatorie, regolarmente autorizzate ai sensi del RR 9 agosto 1995, n.35, limitatamente alla durata della concessione; in caso di rinuncia, decadenza o revoca l'azienda è obbligata alla rimozione della recinzione ed al ripristino dello stato dei luoghi;
  - aziende agricole con serre stabili, limitatamente all'area interessata dalla coltivazione in serra e comunque la superficie oggetto di recinzione non può in ogni caso superare i 50.000 mq;
3. La recinzione in area agricola, qualora consentita, è realizzata con palo in legno infisso al suolo e rete di recinzione, a maglia sciolta o a maglia saldata di colore verde. La rete deve essere posizionata ad un'altezza da terra non inferiore a cm. 20, al fine di consentire il libero passaggio della fauna selvatica, e per un'altezza massima di cm. 170 dal piano di campagna. Non è consentito collocare nello spazio tra rete e terreno elementi che possano dissuadere tale transito
4. In deroga al comma 1 è consentita la realizzazione di recinzioni per le attività autorizzate di allevamento allo stato brado e semibrado, con le seguenti caratteristiche:
  - recinzione con pali in legno infissi al suolo e fili metallici o nastri elettrificati; è consentito l'utilizzo della specifica rete solo ai fini dell'allevamento degli ovini;
  - la superficie recintata non può superare il rapporto di 100mq/1,40UBA, con un massimo di superficie delimitata di ha 2;
  - le recinzioni devono essere provviste di "passi d'uomo" o scalette di attraversamento in numero di almeno uno ogni 100 m, salvo diversa indicazione iscritta nel titolo abilitativo.

Il richiedente dovrà presentare atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna al ripristino dello stato dei luoghi entro 180 gg dalla cessazione dell'attività e/o dalla revoca o termine dell'autorizzazione all'attività.

### Art. 136 Regole per la coltivazione in serra e l'attività vivaistica

1. Sono classificate come serre le strutture, precarie o durature, destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o florovivaistici. Sono ammesse, salvo specifica diversa indicazione relativa a serre ornamentali o a servizio di spazi verdi pubblici e/o privati, solo nelle zone agricole dello Spazio rurale, secondo quanto previsto dall'art. 90 della LR 1/2015.



2. In funzione delle rispettive caratteristiche tipologiche, d'uso e costruttive, le serre sono classificate nelle seguenti classi:
  - a) serre mobili e tunnel stagionali, realizzate con strutture leggere a carattere precario, sprovviste di struttura in muratura e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'impresa agricola, di cui alla DGR 955/2006, con altezza massima al colmo di ml. 3,50. La realizzazione di dette serre avviene solo in conformità al regolamento comunale per l'attività edilizia e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica di cui al Capo 8°, Titolo Unico, Parte Prima delle presenti Norme.
  - b) serre mobili e tunnel stagionali, sprovviste di struttura in muratura e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'impresa agricola, di cui alla DGR 955/2006, con altezza massima al colmo di ml. 4,50. La realizzazione di dette serre avviene solo in conformità al regolamento comunale per l'attività edilizia e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica di cui al Capo 8°, Titolo Unico, Parte Prima delle presenti Norme.
  - c) serre con altezza massima pari a m. 3,50 al colmo della copertura e con muro perimetrale di base, per il contenimento del terreno, di altezza non superiore a m.0,5, realizzate con strutture metalliche anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, eventualmente pavimentate internamente, destinate ad un uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale. La realizzazione di dette serre è assoggettata al rilascio di permesso di costruire;
  - d) serre con altezza massima pari a m. 3,50 in gronda, realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento eseguite esclusivamente con materiale trasparente, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti; sono considerate annessi agricoli e ad esse si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 70 relativo agli annessi agricoli. La realizzazione di dette serre è assoggettata al rilascio di permesso di costruire.
3. Le serre di cui al punto 1 del comma 2 non costituiscono volume urbanistico. La realizzazione delle serre è assoggettata a quanto previsto dalla DGR 12.11.1997 n. 7304.
4. La realizzazione di una serra che occupa una superficie di terreno superiore a 200 mq, comporta per il soggetto attuatore la presentazione al Comune di una garanzia fideiussoria a prima richiesta che copra i costi relativi alla demolizione delle serre, al ripristino ambientale e paesaggistico delle aree e dei sedimi; in caso di verifica che attesti il mancato utilizzo delle serre, il Comune potrà procedere all'escussione di tale garanzia in caso di omissione del proprietario alla rimozione delle stesse.

### **Art. 137 Regole per l'attività silvicolturale**

1. Ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04, dell'art. 8 della L.R. 28/01 e dell'art. 1 del RR 7/02, nei terreni boscati gli interventi selvicolturali consentiti senza l'autorizzazione prevista dagli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/04, salvo quanto previsto dall'art. 52 del RR citato, sono i seguenti:
  - tagli colturali;
  - diradamento: taglio intercalare di parte delle piante di un soprassuolo coetaniforme immaturo con lo scopo principale di regolarizzarne la densità e di selezionare le piante migliori, senza che si verifichino interruzioni permanenti della copertura arborea, garantendo nel contempo la mescolanza delle specie;
  - sfollo: operazione di diradamento non accuratamente selettivo, condotto su soprassuoli giovani e con poca differenziazione dei fusti;
  - ripulitura: taglio della vegetazione arbustiva ed erbacea all'interno del bosco nel contesto di interventi selvicolturali e di prevenzione degli incendi boschivi.
  - potature e spalcatore: rimozione di rami o cime multiple e/o secche praticata al fine di migliorare il portamento, la fruttificazione e la qualità del legname degli alberi;
  - tagli fitosanitari: rimozione di piante secche danneggiate o comunque suscettibili di attacchi parassitari al fine di evitare la diffusione di parassiti;



- ricostituzione di boschi percorsi da incendio.
  - tagli di avviamento ad alto fusto: interventi di diradamento graduale dei polloni sulle ceppaie finalizzati alla conversione in alto fusto dei popolamenti cedui;
  - nelle fustaie di conifere di origine artificiale si possono eseguire interventi che consentano l'insediamento e l'affermazione di specie arboree autoctone, con il fine di una graduale sostituzione parziale e/o totale delle conifere;
  - tagli di maturità: tagli di fine turno che interessano esclusivamente i boschi cedui, nel rispetto dei turni minimi dettati dall'art. 26 del RR 7/2002, ed aventi le caratteristiche di cui al Regolamento citato.
  - sottopiantagione in cedui, cedui avviati all'alto fusto e in fustaie di specie pregiate di cui all'Allegato U al RR n. 7/02 di attuazione della L.R. 28/01;
  - interventi selvicolturali nei castagneti da frutto, nel rispetto di quanto previsto dal RR 7/02;
  - gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, co. 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004, purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
2. Tutti gli altri interventi selvicolturali non previsti o aventi caratteristiche diverse a quelli indicate nel precedente comma, sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 146 e 159 del DLgs 42/04.
3. Gli interventi selvicolturali che interessano una superficie accorpata maggiore di 5 ha., salvo quanto previsto dal RR 7/02, dovranno essere realizzate sulla base di un progetto di taglio di cui all'art. 5 del citato Regolamento.
4. Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione gli interventi selvicolturali eseguiti in conformità ad un piano di gestione forestale, qualora il piano stesso sia stato approvato anche ai fini ambientali.

### **Art. 138 Regole per l'attività di cava**

1. Non è consentita l'apertura di cave di piana e di monte, culminali e di versante.

### **Art. 139 Regole per la zootecnia**

1. Gli allevamenti sono distinti in intensivi ed estensivi secondo l'intensità del carico di bestiame sulla Superficie Agricola Utilizzabile (SAU). Il carico di bestiame è dato dal rapporto tra Unità di Bovino Adulto (UBA) e Superficie Agricola Utilizzabile (SAU). Sono allevamenti intensivi quelli il cui carico di bestiame è superiore ad 1,4 UBA/Ha di SAU; estensivi quelli con carico di bestiame inferiore a detto valore. Gli allevamenti sono biologici se rispettano il Reg. CEE 1804/2000. Ai fini del calcolo del carico di bestiame si farà riferimento alla successiva Tabella "Calcolo del carico di bestiame-conversione capi/UBA", derivata dall'Allegato V del Reg. (CE) n. 1974/2006.



**Tabella 10:** Conversione degli animali in unità di bestiame – All. V del Reg. (CE) n. 1974/2006

**CALCOLO DEL CARICO DI BESTIAME – CONVERSIONE CAPI /UBA**

SPECIE	CATEGORIE	UBA/CAPO
<b>Bovini</b>	vitelli da ingrasso	0,4
	altri bovini (età < di 1 anno)	0,4
	bovini maschi (1 anno < età < 2 anni)	0,6
	bovini femmine (1 anno < età < 2 anni)	0,6
	bovini maschi (età >2 anni)	1
	giovenche da allevamento	0,8
	giovenche da ingrasso	0,8
	vacche da latte	1
	vacche lattifere da riforma	1
	altre vacche	0,8
<b>Equini</b>	equini (età > 6 mesi)	1
<b>Ovicaprini</b>	pecore	0,15
	capre	0,15
<b>Suini</b>	suinetti	0,05
	suini da ingrasso	0,3
	altri suini	0,3
	scrofe riproduttrici	0,5
<b>Avicoli</b>	polli da ingrasso (100 capi)	0,3
	galline ovaiole (100 capi)	1,4
	tacchini	0,03
	fagiani	0,003
	struzzi	0,25
<b>Conigli</b>	coniglie riproduttrici	0,02
<b>Ungulati</b>	Caprioli	0,15
	Cinghiali	0,3

#### **Art. 140 Regole per silos e serbatoi**

1. I silos e i serbatoi sono volumi tecnici strumentali all'attività agricola e zootecnica con tipologie proprie e definite; la realizzazione di nuovi silos e serbatoi può avvenire solo tramite PSA, ai sensi dell'art. 26.
2. Le strutture di cui al presente articolo dovranno essere inserite nel Centro aziendale, come individuato nell'ambito del Piano di Sviluppo Aziendale PSA, con opportune mitigazioni ed integrazioni di tipo paesaggistico e funzionale, anche attraverso la piantumazione di vegetazione arborea e arbustiva autoctona.

#### **Art. 141 Regole per le reti tecnologiche**

1. Nel rispetto della disciplina delle unità di paesaggio, gli impianti a rete, sia interrati che aerei, dovranno seguire i confini, le testate o limiti delle strade interpoderali dei campi e dei pascoli nei terreni coltivati ed i tracciati di piste o strade forestali esistenti nelle aree boschive, al fine di arrecare il minor danno possibile sia all'attività agro-silvicola che all'ambiente ed al paesaggio agrario.
2. Nel caso i confini di proprietà o di delimitazioni delle coltivazioni agricole con specie arbustive o arboree autoctone sottoposte alla tutela della L.R. 28/2001 o con elementi strutturali tipici, gli impianti a rete dovranno attestarsi in modo tale da rispettare tali delimitazioni, evitando qualsiasi danno ai caratteri del



paesaggio. L'orditura degli appezzamenti deve rappresentare il parametro di riferimento per la realizzazione di nuovi percorsi di collegamento e di nuovi impianti a rete (energia, acqua, etc.).

3. I manufatti per impianti tecnologici quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, per acquedotti, impianti di irrigazione e simili, che, per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi, devono essere opportunamente inseriti nel contesto ambientale e provvisti di idonee misure di mitigazione che dovranno essere descritte in modo inequivocabile negli elaborati di progetto destinati all'ottenimento del titolo abilitativo.
4. In generale, per quanto riguarda 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.
5. Qualora gli impianti di cui al presente articolo ricadano in ambiti di tutela valgono le relative prescrizioni di cui alle presenti norme.

#### **Art. 142 Regole per gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Nello Spazio rurale sono consentiti gli interventi relativi alla realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, da realizzarsi con le modalità di cui ai commi successivi. Sono consentiti interventi di riqualificazione di edifici produttivi agricoli esistenti ai fini della realizzazione di impianti di cui sopra.
2. Gli impianti fotovoltaici a terra sono costituiti dall'insieme dei dispositivi atti a trasformare l'energia solare in energia elettrica, comprensivi dell'area di occupazione della superficie di captazione dei moduli fotovoltaici, dei telai di supporto e dei locali tecnici e delle opere di recinzione. Gli impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra con potenza da 0-199 KW per autoconsumo aziendale, dovranno rispettare le disposizioni della tabella impianti fotovoltaici 2/2 dell'allegato A del RR 7/2011, mentre gli impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra con potenza da 200-999 KW debbono rispettare le disposizioni dell'allegato B del RR 7/2011 per quanto concerne criteri e condizioni, dell'allegato C per le aree ritenute idonee.
3. Gli impianti microeolici domestici sono dimensionati sulle necessità dell'utenza in regime di autoproduzione; si tratta di impianti con una potenza max di 6 KW da realizzarsi sugli edifici o negli spazi di pertinenza di abitazioni e strutture agricole produttive e strutture extra-alberghiere. nel rispetto di quanto disposto dalla tabella impianti eolici 1/2 dell'allegato A del RR 7/2011.
4. Gli impianti a biomasse solida, liquida, gassosa sono costituiti dall'insieme di opere edilizie e attrezzature atti allo stoccaggio selezionato della biomassa, alla fermentazione e alla raccolta del digestato. Tali impianti dovranno rispettare quanto disposto dal RR 7/2011 e s.m.i., in particolare essere realizzati nel rispetto dell'allegato B per quanto concerne criteri e condizioni, dell'allegato C per quanto concerne le aree non idonee. Inoltre dovranno essere rispettate tutte le disposizioni del RR 4/2011 e s.m.i. concernenti la gestione degli impianti per il trattamento degli effluenti di allevamento e delle biomasse per la produzione di biogas e l'utilizzazione agronomica delle frazioni palabili e non palabili del digestato.
5. È definito singolo impianto di produzione l'impianto collegato alla rete elettrica o a piccole reti isolate. Ogni singolo impianto dovrà essere caratterizzato da un unico punto di connessione alla rete elettrica, non condiviso con altri impianti, pertanto munito di codice di connessione autonomo fornito dal gestore.



6. L'impresa agricola, nel caso di impossibilità di realizzazione dell'impianto all'interno dei territori agricoli di sua proprietà, può realizzare il proprio impianto di produzione di energia nelle aree dove sono ammesse destinazioni d'uso produttive, nel rispetto della disciplina della componente in cui ricadono, provvedendo all'approvvigionamento del materiale come indicato al RR 7/2011.

#### **Art. 143 Regole per i percorsi ciclopeditoni**

1. Gli interventi di manutenzione e di realizzazione dei percorsi ciclopeditoni devono essere volti all'abbattimento delle barriere architettoniche; a tale scopo detti percorsi devono presentare fondo compatto e piano.
2. La realizzazione di nuovi percorsi, il recupero dei tracciati esistenti, la manutenzione dei sentieri esistenti devono rispondere ai seguenti criteri di intervento:
  - il tracciato si deve adattare il più possibile all'andamento del terreno, riducendo le necessità di scavo e di movimento terra; non deve presentare ostacoli o dislivelli inagibili ai disabili; i forti dislivelli nei percorsi pedonali possono essere superati mediante la realizzazione di gradini in materiale lapideo o con la disposizione di un elemento ligneo trasversalmente al percorso;
  - il fondo deve essere il più possibile naturale e quindi permeabile, in terra battuta o terra stabilizzata (tipo glorit) nel caso di percorsi in aderenza al terreno, avendo cura di evitare la presenza di fango, sabbia, sassi, radici affioranti che costituiscono impedimento e pericolo, garantendo al contempo un efficace inserimento ambientale, o in assito di legno nel caso di percorsi sopraelevati;
  - le piste ciclabili di rilevanza sovracomunale possono essere pavimentate anche in asfalto di tipo drenante, onde permettere l'apposizione di segnaletica orizzontale;
  - le staccionate, là dove risultino necessarie, devono essere in materiale ligneo, dal disegno semplice e atte a garantire sicurezza al passaggio del ciclista.
3. La pendenza dei percorsi, dove possibile, non dovrà superare il 5%. Sarà possibile realizzare rampe di raccordo fra piani diversi con pendenza non superiore all'8%, cioè alla massima superabile in modo autonomo da persone in carrozzina con buona funzionalità degli arti superiori.
4. Eventuali ponti per la viabilità ciclo-pedonale dovranno essere pavimentati con assito in legno o in legno lamellare.
5. Gli accessi ai percorsi, dovranno essere opportunamente segnalati ed attrezzati nella zona di inizio e di fine; dovranno essere dotati di un'area di superficie minima pari a mq 30,00 attrezzata con panche, cestini, rifiuti, zone d'ombra di tipo arboreo, tabelle segnaletiche con indicazioni delle caratteristiche del percorso (grado di difficoltà, descrizione dei luoghi attraversati, indicazioni comportamentali, tempo medio di percorrenza, aree e luoghi di sosta e ristoro lungo il percorso, punti panoramici). La pavimentazione va prevista in terra battuta o in terra stabilizzata tipo glorit.
6. I percorsi ciclopeditoni possono essere utilizzati anche come percorsi per ippoturismo.

#### **Art. 144 Regole per i percorsi carrabili**

1. Gli interventi sulla viabilità rurale e forestale dovranno tenere conto dei seguenti parametri e definizioni. La viabilità rurale di tipo carrabile viene articolata in:
  - strada rurale o forestale;
  - pista forestale;



- sentiero o mulattiera;
  - rete escursionistica.
2. È classificato come strada rurale o forestale un tracciato a fondo artificiale o a fondo naturale migliorato, percorribile da autocarri o autovetture, senza particolari difficoltà, in ogni stagione. La strada rurale o forestale presenta le seguenti caratteristiche:
    - carreggiata unica con larghezza di ml. 4,0; tale misura potrà essere elevata ad un massimo di ml. 5,50 per peculiari e dimostrate necessità;
    - eventuali piazzole per lo scambio dei veicoli procedenti in senso contrario e per il deposito di legname;
    - pendenza longitudinale compresa tra il 2-10%, conformazione a schiena d'asino della sezione stradale con pendenze laterali tra il 2 ed il 4%;
    - idonee opere d'arte,, per lo sgrondo delle acque superficiali, (scoline e tombini) tenendo conto dell'alimentazione dei fossi che sottendono il bacino imbrifero e per l'attraversamento di fossati e torrenti;
    - sistemazioni e consolidamento delle scarpate con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
  3. È classificata come pista forestale un tracciato a fondo naturale reso percorribile solo per trattori agricoli ed altri mezzi speciali (fuoristrada, 4x4, etc.) impiegati nella gestione del bosco; la pista forestale non è normalmente transitabile con autovetture. Le piste forestali presentano le seguenti caratteristiche:
    - larghezza massima della pista circa 3 m.;
    - tracciato conforme all'andamento del piano di campagna, con modesti livellamenti (scavi e riporti contenuti entro 50 cm);
    - idonee opere d'arte per lo sgrondo delle acque superficiali e per l'attraversamento di fossati e torrenti.
  4. È classificata come sentiero o mulattiera un tracciato non percorribile da automezzi o trattori, transitabile solo a piedi o con animali da soma. Qualora tali percorsi siano censiti da leggi o regolamenti specifici o rappresentino importanti segni storici della cultura agro-silvicola, non possono essere trasformati in piste o strade, ma devono essere mantenuti nel loro assetto originario.
  5. In tutto il territorio dello Spazio rurale è consentito il ripristino e la manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e mulattiere e piste forestali per fini escursionistici, tematici o produttivi, esclusivamente seguendo i tracciati e le caratteristiche tecniche originarie.
  6. Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono nel ripristino della sovrastruttura del piano rotabile mediante ricarichi di materiale, nonché il ripristino di opere di regimazione delle acque superficiali, senza alcuna modifica della larghezza del piano rotabile, delle scarpate di monte e di valle, della pendenza longitudinale e dello sviluppo planimetrico del tracciato.
  7. È consentita la conversione di piste forestali, mulattiere e sentieri in strade forestali e/o rurali nei modi e nel rispetto delle prescrizioni previsti dalle leggi regionali e secondo i criteri di cui ai precedenti commi.
  8. Il ripristino e l'apertura di nuove piste forestali sono subordinati alla valutazione del grado di utilizzabilità delle strade esistenti e alla necessità, anche del singolo intervento selvicolturale previsto, e sono soggette al rilascio del relativo titolo abilitativo.
  9. Le piste e strade di cui sopra devono seguire il più possibile i tracciati esistenti e le curve di livello che disegnano la morfologia naturale del terreno. La variazione rispetto al tracciato di riferimento deve essere opportunamente motivata.



## Capo 4° *Uso insediativo*

### Art. 145 Edificato sparso

1. Per Edificato sparso si intende quello, legittimo o legittimato, esistente alla data di adozione del PRG 2012. Esso è articolato in:
  - edifici ad uso abitativo;
  - manufatti finalizzati alla conduzione del fondo agricolo;
  - impianti produttivi.
2. Gli interventi ammessi sono regolati dal Titolo IV Capo I Sezione III della LR 1/2015. Per le modalità di attuazione degli stessi si fa riferimento a quanto previsto dal Capo 2° del Titolo IV e in esso ulteriormente dettagliata per le singole zone
3. Per gli edifici ad uso residenziale esistenti sono ammessi in attuazione diretta, gli interventi di Manutenzione Ordinaria-MO e Manutenzione Straordinaria-MS, e, tramite attuazione diretta condizionata agli adempimenti di cui al comma successivo, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e gli incrementi di SUC consentiti dalla LR 1/2015. Sono ammessi inoltre, per motivi statico-strutturali, interventi di DR, con la medesima SE. Per ogni abitazione esistente è possibile la trasformazione in distinte unità immobiliari. La h max consentita è pari a ml 6,50.
4. Gli interventi sugli edifici ad uso abitativo esistenti sono così condizionati:
  - a) gli interventi sull'edificio ad uso abitativo da recuperare devono prevedere l'eliminazione/mitigazione delle superfetazioni incongrue presenti (così come definite al comma 5); nel caso di superfetazioni legittime o legittimate, sono ammessi interventi di DR. La ricostruzione deve avvenire in continuità con l'edificio ad uso abitativo.
  - b) qualora nell'area di pertinenza dell'edificio ad uso abitativo siano presenti manufatti, attrezzature, impianti incongrui (così come definiti al comma 5), gli interventi di RE/A; RE/S; DR dell'edificio ad uso abitativo sono condizionati agli interventi di eliminazione/mitigazione di tali manufatti, anche con interventi di DR in caso di manufatti legittimi o legittimati.In caso di mancato rispetto delle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b), la categoria di intervento ammessa sugli edifici abitativi esistenti è la sola RE senza incremento della SUC.
5. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al comma 3, si definisce:
  - a) incongruo quell'edificio, quell'impianto o quella attrezzatura che costituisce elemento autonomo ed a sé stante che non concorda con quanto rilevato sui caratteri identificativi delle costruzioni esistenti, sotto il profilo dei materiali utilizzati e della manutenzione: prefabbricati in cemento; baracche in lamiera metallica; tettoie in lamiera; costruzioni di qualsiasi natura in avanzato stato di degrado e fatiscenza. È prescritta l'eliminazione ovvero la mitigazione di detti edifici, attrezzature e impianti incongrui attraverso la collocazione di siepi, barriere vegetali, schermature verdi integrate da eventuali contro-pareti di supporto alla vegetazione;
  - b) superfetazione quella parte dell'edificio, dell'impianto o dell'attrezzatura che presenta sopraelevazioni o ampliamenti strutturalmente e volumetricamente non coerenti (chiusura volumetrica di balconi; sopraelevazioni parziali che non rispondono ad esigenze legate all'inserimento di volumi tecnici; corpi aggettanti non giustificabili con la tipologia insediativa dell'edificio, quali bow-windows, abbaini) e/o l'uso di materiali non legati alla tradizione costruttiva dei luoghi, quali intonaci bucciati, serramenti in alluminio anodizzato, manti di copertura in onduline, cemento o altri materiali artificiali, coloritura delle pareti intonacate difformi dalle colorazioni delle terre.





6. Per i manufatti finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, per gli impianti produttivi per l'agricoltura, così come definiti dalla LR 1/2015, nel caso di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, sono ammessi, sulla base di un PSA, di cui all'art. 26, gli interventi RE o gli interventi DR anche con ampliamento fino al raggiungimento delle quantità previste dalla Legge Regionale. Nel caso di manufatti finalizzati alla conduzione del fondo agricolo di non imprenditori agricoli, è ammesso l'intervento di RE/AL o DR2 anche con incremento purchè non superiore al 10% della SE esistente. In ambedue i casi l'altezza massima consentita è pari a ml 4,50. Nel caso di imprenditori agricoli, i manufatti possono assumere la destinazione di agriturismo. Gli interventi di RE/AL e di DR2 e il previsto incremento della SE, sono condizionati all'eliminazione/mitigazione delle attrezzature, degli impianti incongrui e delle superfetazioni, così come definiti al comma 5.
7. Tutti gli interventi edilizi ammessi per l'edificato sparso esistente di cui ai commi 3, 4, 5 relativamente alle categorie RE/AL; RE/S; DR sono abilitati sulla base di elaborati di analisi, accompagnati da documentazione fotografica che rappresentino e illustrino gli edifici, le attrezzature e gli impianti incongrui, nonché le superfetazioni, che andranno eliminati o mitigati nell'intervento di trasformazione. Il progetto di intervento sugli edifici dovrà ispirarsi, nei materiali, nelle tipologie, strutture e tecniche costruttive a criteri di rispetto, di ripristino, di riqualificazione tipologica-ambientale degli aspetti originari e tipici della zona, quello relativo alla sistemazione e all'arredo delle aree di pertinenza degli edifici, è soggetto alle indicazioni contenute nell'art. 78, comma 8. L'inserimento paesaggistico del progetto sia degli edifici che delle sistemazioni esterne, secondo quanto disposto dalle specifiche norme del Capo 8°, Titolo Unico, Parte Prima.

#### **Art. 146 Insediato sparso a morfologia lineare**

1. Gli Insediati a morfologia lineare sono contigui alle zone urbane, ma ricompresi nello Spazio rurale, caratterizzati dalla conferma del principio storico di costruire lungo la viabilità rurale principale di crinale e controcrinale, costituiti da alcuni edifici storici prevalentemente trasformati e da una presenza più consistente di edifici di recente costruzione. Si tratta di insediamenti con destinazione d'uso mista: residenza, attività produttive agricole, artigianato di servizio all'attività agricola, attività professionali compatibili. La loro disordinata immagine territoriale risulta determinata da una scarsa cura delle pertinenze e dalla confusione dei loro assetti funzionali ed in alcuni casi igienico sanitari. Gli insediati a morfologia lineare sono individuati nell'Elab PS.2 del PRG-PS, costituiscono per tutta la loro estensione una fascia di 300 ml avente come asse centrale le strade di crinale e controcrinale interessati.
2. Negli insediati a morfologia lineare non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici, mentre quelli esistenti potranno essere solo riqualificati ed adeguati alle vigenti norme igienico sanitarie.
3. Gli edifici esistenti potranno essere sottoposti ad interventi diretti di MS, MO, RRC, RE e a quelli previsti dall'art. 91 della LR 1/2015. I singoli interventi dovranno sempre contenere la ricognizione degli elementi edilizi ritenuti incongrui, nonché la proposta della loro eliminazione e/o mitigazione al fine di riqualificare le aree di pertinenza anche attraverso la verifica dell'inserimento paesaggistico.
4. Il PRG-PO, attraverso un progetto unitario di iniziativa privata, pubblica o mista, approfondisce la lettura morfologica, paesaggistica e funzionale dell'insediato a morfologia lineare come individuato al precedente comma 1, indicando i reali perimetri fondiari, gli obiettivi unitari per le singole località, gli elementi considerati in contrasto con il paesaggio e le qualità culturali di contesto; stabilendo le relative premialità in caso di demolizione totale degli edifici in contrasto, che comunque non potranno essere superiori a quanto segue:
  - fino al 30% di incremento di SUC esistente all'interno del progetto unitario, nel caso di demolizione di edifici residenziali o annessi;



- fino al 30% di recupero della SUC esistente all'interno del progetto unitario, nel caso di demolizione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici, con riconversione in destinazioni d'uso residenziali, extralberghiere e quelle compatibili con lo spazio rurale;
- fino al 30% di recupero della SUC esistente nel caso di demolizione di edifici destinati a rimesse attrezzi agricoli, con riconversione in destinazioni d'uso residenziali, extralberghiere e quelle compatibili con lo spazio rurale.

#### **Art. 147 Insediato sparso a morfologia aggregata**

1. Gli Insediati sparsi a morfologia aggregata sono piccoli insiemi di edifici rurali raggruppati (manufatti agricoli, impianti produttivi e residenze), consolidati in nuclei, per lo più trasformati nel corso della seconda metà del '900 e in alcuni casi in stato di parziale degrado, individuati nell'Elab. PS.2.
2. Per le unità immobiliari residenziali esistenti, legittime o legittimate, all'adozione del PRG 2012, ricadenti nei nuclei di cui al precedente comma 1, è consentito l'ampliamento come previsto all'art. 91 della L.R. 1/2015, utilizzabile anche non in aderenza con l'unità edilizia stessa, purché sulla sua area di pertinenza tecnica o su suolo ad essa adiacente, nel rispetto di quanto stabilito ai successivi commi.
3. E' ammesso l'ampliamento non in aderenza, ovvero distaccato, nel rispetto di quanto segue:
  - a) la nuova SUC di aggiunta non può essere inferiore a mq 70 (ritenuta la SUC minima ai fini di una autonoma regolare funzionalità igienico sanitaria e sociale);
  - b) qualora i proponenti siano in accordo fra loro, possono presentare proposte di ampliamento distaccato anche in forma congiunta, purché sia definita la ripartizione delle singole SUC e il riferimento di provenienza rispetto alle unità immobiliari residenziali esistenti;
  - c) l'altezza massima del nuovo edificio non può essere superiore a ml 6,50;
  - d) la misura della distanza minima del nuovo edificio, rispetto all'edificio più vicino ricompreso nell'aggregato, deve rispettare quanto disposto dal RR 9/2008.
4. E' ammesso l'ampliamento in aderenza agli altri edifici esistenti nell'aggregato di cui al comma 2, nel rispetto di quanto segue:
  - a) la SUC di ampliamento riferita ad una singola unità immobiliare residenziale esistente non può essere inferiore a mq 20;
  - b) qualora i proponenti siano in accordo fra loro, possono presentare proposte di ampliamento in aderenza anche in forma congiunta, purché sia definita la ripartizione delle singole SUC (massimo 100 mq ad unità ) e il riferimento di provenienza rispetto alle unità immobiliari residenziali esistenti, la SUC così composta può superare complessivamente il limite dei 100 mq;
  - c) l'altezza dell'ampliamento non può superare quella dell'edificio o degli edifici esistenti a cui è aderente e comunque non superiore a ml 6,50;
  - d) la misura della distanza minima dell'ampliamento rispetto a pareti finestrate di edifici non interessati, dovrà rispettare quanto disposto dal RR 2/2015;
5. Gli interventi di ampliamento distaccati e aderenti di cui ai precedenti comma 3 e 4 sono vincolati alla ricognizione e all'eliminazione/mitigazione delle opere, manufatti, attrezzature agricole, superfetazioni, incongrue così come da definizione del comma 3 dell'art. 72.
6. Inoltre il progetto dovrà contenere la sistemazione e la riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici dell'aggregato rurale, anche a seguito di verifica dell'inserimento paesaggistico, ai sensi di quanto previsto nell'Elab. G.13 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi, attraverso prefigurazioni tridimensionali dai principali punti di vista.



## **Art. 148 Nuove costruzioni**

1. L'attività edificatoria nello Spazio rurale è regolamentata dal Titolo IV Capo I – Spazio rurale della LR 1/2015.
2. Le regole per la Nuova edificazione nello Spazio rurale sono contenute all'art. 90 della LR 1/2015.
3. Nel RR 2/2015 Titolo I Sezione III Capo V “Norme regolamentari per l'individuazione delle produzioni agricole, le tipologie degli impianti e le caratteristiche edilizie degli edifici da realizzare in zona agricola, in deroga all'indice di utilizzazione di cui all'articolo 245, comma 1, lettera F) del TU”, sono stabilite le produzioni agricole per cui è ammessa una deroga agli indici ed ai vincoli della LR 1/2015. Per tali tipi di produzioni agricole, la realizzazione di nuovi annessi è subordinata alla redazione di un PSA convenzionato di cui all'art. 26, previo parere della Regione.

## ***Progetti strategici***

### **Art. 149 Il Chiugi fra botanica e naturalità**

1. Il Progetto interessa una vasta area (circa 138 ettari) compresa tra l'abitato di Porto ed il lago di Chiusi, riconoscibile per la produzione botanica specializzata di alberature ed arbusti da impianto e per la contiguità con il fragmiteto e lo specchio d'acqua del Lago di Chiusi. L'area nella parte a valle è dotata di edifici produttivi e complessi edilizi, in parte utilizzati ai fini della produzione aziendale; mentre nella parte collinare si riscontra un significativo insieme di case, palazzi, ville e parchi di carattere storico purtroppo tutte in disuso e in condizioni di degrado.
2. Le finalità del progetto strategico sono:
  - coniugare la produzione botanica con la qualità paesaggistica del luogo e del contesto più ampio;
  - mantenere la permeabilità di fruizione pedonale e/o ciclabile della zona umida perimetrale al Lago di Chiusi;
  - ripristinare la percorribilità dei percorsi di “bonifica” fra i Laghi di Chiusi e Montepulciano, fra i territori di Chiusi, Montepulciano e Castiglione del Lago;
  - recuperare tutto il patrimonio edilizio storico esistente.
3. Il progetto dovrà essere articolato nelle seguenti componenti attuative:
  - realizzazione di serre specialistiche per la produzione botanica di alberature ad alto fusto nei limiti di quanto stabilito dall'art. 90 della LR 1/2015;
  - realizzazione di percorsi e itinerari che ripristinino una percorribilità pubblica del territorio, consentendo una fruizione attiva del paesaggio;
  - riqualificare a ampliare il patrimonio edilizio storico esistente, con destinazioni d'uso compatibili con lo Spazio Rurale ai sensi di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III della L.R. n. 1/2015.
4. Il PRG-PO oltre a stabilire i requisiti tecnico/qualitativi del PUA attuativo dovrà definire le destinazioni d'uso compatibili, anche in considerazione della tipologia turistico-ricettiva prevista dalla LR 13/2013; dovrà definire i tipi di interventi edilizi ritenuti compatibili con la qualità e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio storico esistente; dovrà definire altezze edilizie e i caratteri qualitativi dei materiali.
5. Al fine del miglioramento delle prestazioni igienico-sanitarie e funzionali, il PRG-PO potrà assegnare diritti edificatori premiali integrativi nella misura massima del 30% della SUC esistente e consentita, da destinare al miglioramento delle potenzialità ricettive e per l'Edilizia Residenziale Sociale destinata



prioritariamente agli operatori dell'azienda, da collocarsi in prossimità degli edifici esistenti e dell'insediamento di Porto.

6. I diritti edificatori premiali sopra definiti, saranno assegnati successivamente alla firma di un protocollo d'intesa e di impegno, comprendente idonee garanzie finanziarie, nel quale il proponente definisce ed elenca tutti gli interventi, da realizzare a sue spese, di ripristino della percorribilità pubblica del contesto territoriale più ampio; ivi comprese tutte le spese di manutenzione necessarie per un periodo di almeno 20 anni.

#### **Art. 150 La Cerreta fra arte e ruralità**

1. Si tratta di un areale di circa 7 ettari coincidente con un nucleo aziendale composto da manufatti e superfici di diversa consistenza, in gran parte dismessi dalle attività produttive agricole e zootecniche, trasferite in strutture nuove adeguate alle norme igienico-sanitarie vigenti. Tali manufatti ed edifici esistenti costituiscono un forte elemento di contrasto paesaggistico nel versante collinare disposto a sud-est, compreso fra le frazioni di Badia e Sanfatucchio.
2. Le finalità sono le seguenti:
  - coniugare la produzione agricola tradizionale con la sensibilità e la creatività artistica, attraverso percorsi e luoghi dedicati alla valorizzazione della flora, della fauna e dei colori e odori naturali;
  - ripristinare l'antica permeabilità di fruizione pedonale e ciclabile fra le chiese della Madonna dell'Assunta a Badia e di S. Felice a Sanfatucchio, demandando agli atti convenzionali le regolamentazioni di uso e di accessibilità dello stesso;
  - rendere percorribili gli argini e le aree golenari del fosso Rio Maggiore e dei corsi d'acqua suoi affluenti, limitatamente al tratto interno alla proprietà della soc. agr. La Cerreta, da attuare a seguito della verifica di fattibilità tecnica ed idraulica da presentare in sede di piano attuativo;
  - eliminare i manufatti e gli edifici esistenti ritenuti in contrasto con il territorio ed il suo paesaggio locale.
3. Il progetto dovrà essere articolato nelle seguenti componenti attuative:
  - riqualificazione e cambio d'uso degli edifici esistenti non ritenuti in contrasto con il paesaggio;
  - realizzazione di percorsi ed itinerari che ripristino una percorribilità pubblica del territorio, consentendo una fruizione attiva del paesaggio;
  - demolizione e ricostruzione di manufatti ed edifici esistenti ritenuti in contrasto con il paesaggio.
4. Il PRG-PO, oltre a stabilire i requisiti tecnico/qualitativi del PUA, dovrà definire le destinazioni d'uso compatibili, anche in considerazione della tipologia turistico-ricettiva prevista dalla LR 13/2013; dovrà definire i tipi di interventi edilizi ritenuti compatibili con la qualità e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio storico esistente; dovrà definire altezze edilizie e i caratteri qualitativi dei materiali.
5. Al fine del miglioramento delle prestazioni igienico-sanitarie, funzionali, ricettive, culturali gli edifici dismessi dalle attività produttive agricole e zootecniche possono essere riutilizzati nella misura massima del 70% della SUC esistente, con le destinazioni compatibili dello Spazio Rurale.
6. I diritti edificatori come sopra definiti, possono essere assegnati dal PRG-PO successivamente alla firma di un protocollo d'intesa e di impegno, nel quale il proponente definirà l'elenco degli interventi, da realizzare a sue spese, di realizzazione e ripristino della rete ciclopedonale dei fossi e corsi d'acqua e della strada vicinale da Cerreta a Montanaio; ivi comprese tutte le spese di manutenzione necessarie per un periodo di almeno 20 anni.



## TITOLO VI PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

### *Capo 1° Disposizioni generali*

#### **Art. 151 Finalità generali e Componenti**

1. Per lo Spazio urbano il PRG ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo dell'insediamento attraverso un complesso di regole di conservazione, mantenimento e stratificazione, trasformazione dell'esistente, nonché di nuovo impianto insediativo, ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile.
2. Lo Spazio urbano è individuato nell'elaborato PS.2 dalle componenti degli insediamenti esistenti e di nuova previsione sulla scorta della presenza di spessori territoriali, tessuti insediativi e presenze paesaggistico-ambientali, riconosciute attraverso il sistema delle conoscenze del QC e esaminate nel ciclo delle valutazioni di cui all'art. 8 della LR 11/2005, nonché verificate all'interno della procedura VAS di cui alla LR 12/2010 e, in conformità a quanto disposto dal RR 2/2015.
3. Il PRG-PS articola le componenti dello Spazio Urbano di cui al comma 2, in riferimento a specifiche caratteristiche funzionali e ruoli urbani, ai sensi delle categorie previste dal RR 2/2015, nelle seguenti situazioni insediative:
  - Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale;
  - Insediamenti esistenti recenti (prevalentemente residenziali; produttivi, direzionali e per servizi; da riqualificare; aree a disciplina particolareggiata pregressa);
  - Nuovi insediamenti e insediamenti esistenti da trasformare e completare (Aree per operazioni di trasformazione e programmazione unitaria – APOT).

#### **Art. 152 Obiettivi e prestazioni da perseguire attraverso il PRG**

1. Il PRG-PS disciplina gli interventi che si possono realizzare all'interno degli Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale attraverso criteri di conservazione, tutela e valorizzazione, eventualmente rimandando al PRG-PO approfondimenti specifici.
2. Il PRG-PS indica i criteri di conservazione, e valorizzazione, mantenimento e riqualificazione degli Insediamenti esistenti recenti e ne rimanda la disciplina al PRG-PO, il quale dovrà attenersi alle seguenti direttive:
  - a) stabilire specifiche indicazioni in merito alle destinazioni d'uso compatibili, alle modalità attuative dirette e indirette degli interventi edilizi e urbanistici;
  - b) determinare la capacità di carico urbanistico complessivo in riferimento agli indici ed alle grandezze edilizie;
  - c) assicurare, negli interventi urbanistici ed edilizi, la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni territoriali e funzionali, correttamente connesse e realizzate alle situazioni urbane di contesto, anche più ampio;
  - d) stabilire le modalità di applicazione dei diritti edificatori derivanti da perequazione, compensazione e premialità, in applicazione delle disposizioni del PRG-PS;



- e) prevedere ambiti di trasformazione, rispetto alle individuazioni del PRG-PS, attraverso i quali migliorare l'assetto morfologico, la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica, al fine di ottenere un più generale miglioramento dell'assetto territoriale degli insediamenti.
3. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e delle infrastrutture esistenti, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento, la equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili, tenendo conto delle esigenze di decongestionamento e di miglioramento dell'accessibilità, della mobilità, dell'assetto e della qualità urbana.

### **Art. 153 Attenzioni particolari ai fini della sostenibilità nello Spazio urbano**

1. Il PRG, con riferimento alle diverse situazioni insediative dello Spazio Urbano, dovrà attenersi ai seguenti obiettivi e prestazioni:
  - a) individuare e prescrivere le caratteristiche qualitative degli interventi consentiti tenendo conto delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, delle eventuali carenze infrastrutturali, dei caratteri del paesaggio;
  - b) individuare la qualità come risultato di un insieme di fattori:
    - prestazione ecologica, intesa come buon funzionamento dei cicli biologici, evitando le alterazioni senza ritorno delle risorse naturali del territorio;
    - coerenza fra spazi e funzioni, intesa come rapporto (relazione) tra le caratteristiche quantitative e qualitative dello Spazio Urbano e le funzioni che in esso si svolgono;
    - modi dell'accessibilità, intesi come relazione fra il grado (livello) di funzionalità dei luoghi e il loro grado di accessibilità;
    - forma e bellezza dello spazio pubblico, intesa come configurazione tridimensionale dello Spazio Urbano (non trattando solo il tema dell'arredo urbano) che nelle sue parti pubbliche deve trovare punti alti di qualificazione formale ed estetica; il raggiungimento può essere perseguito dal PRG-PO con indicazioni normative e progettuali volte a coinvolgere anche i comportamenti dei privati;
  - c) applicare le normative di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi di cui al Titolo I Capo I Sezione VII del RR 2/2015, nonché tutte le pratiche e teorie innovative inerenti il più ampio tema dello sviluppo sostenibile;

## **Capo 2°                    *Disciplina degli insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale***

### **Art. 154 Definizione e finalità**

1. Per Insedimenti esistenti che rivestono valore storico culturale si intende l'insieme delle parti dell'insediamento che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute, dei caratteri morfogenetici e strutturanti l'insediamento e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella vita e nella memoria delle comunità insediate.
2. La disciplina degli Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale, in applicazione delle disposizioni della LR 1/2015 e della DGR 420/2007, è finalizzata alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione attraverso il perseguimento dei seguenti obiettivi:



- creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di operatori economici, per lo sviluppo turistico-ricettivo, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche, anche con caratteristiche e spazi innovativi;
  - cura dell'immagine dei centri storici come componente in variante del paesaggio;
  - recupero edilizio/urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente pubblico e privato;
  - valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
  - riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico, nonché mediante l'inserimento di opere d'arte;
  - riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato e della vulnerabilità urbana;
  - miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'individuazione di nuovi percorsi con mobilità alternativa e con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.
3. Le destinazioni d'uso dovranno essere regolate al fine di ottenere una equilibrata integrazione fra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio.

#### **Art. 155 Articolazione**

1. Le parti di Insediamiento con valore storico-culturale presenti nel territorio comunale, individuate nell'Elab. PS.2, sono le seguenti:
- Centro Storico di Castiglione del Lago;
  - Centri urbani delle frazioni;
  - Area del Poggio di Castiglione del Lago;
  - Ville e giardini.

#### **Art. 156 Disciplina**

1. All'interno degli insediamenti di valore storico culturale non si applicano limitazioni nei rapporti percentuali e dimensionali fra le diverse destinazioni d'uso consentite ai sensi degli artt. 66 e 67 LR 1/2015. Il PRG-PO può comunque escludere, in particolari ambiti, specifiche destinazioni d'uso.
2. All'interno degli insediamenti di cui al comma 1, è consentita, nel rispetto di eventuali vincoli ambientali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature, infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, di opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e di opere e interventi per la riduzione del rischio sismico e scala urbana.
3. Per gli interventi negli insediamenti di cui al comma 1, il PRG-PS consente che la cessione delle aree per standard prevista dalle vigenti normative, sia sostituita dalla:
- a) realizzazione di adeguati spazi e infrastrutture previsti dal PRG-PO, anche all'esterno dell'insediamento, purché ciò garantisca una adeguata e funzionale soluzione urbanistica.
  - b) dalla monetizzazione in tutto o in parte, ai sensi dell'art. 88 del RR 2/2015.



4. Il PRG-PO definisce la disciplina delle componenti appartenenti all'insediato di cui all'art. 155, nel rispetto dei contenuti della successiva Tabella 11. Tale Tabella è costruita in riferimento a: modalità attuative, categorie di intervento, parametri urbanistici ed edilizi.

**Tabella 11:** Disciplina delle componenti degli Insediamenti con valore storico-culturale

COMPONENTI		Modalità di attuazione	Categorie d'intervento	Quantità edificatorie	DISTANZE MINIME			H max
					DC	DS	DE	
INSEDIAMENTI CON VALORE STORICO CULTURALE	Centro Storico di Castiglione del Lago	Diretta	MO, MS, RE, RE/IS; DR1	SE esistente	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.
		Indiretta	ARP, PUC, Programma Urbanistico	SE esistente + quantità premiali dell'ARP <sup>(4)</sup>	---	---	---	---
	Centri urbani delle frazioni	Diretta	MO, MS, RE, RE/IS; DR1	SE esistente	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.
		Diretta/Indiretta	---	SE esistente + quantità premiali dell'ARP <sup>(4)</sup>	---	---	---	---
	Area del Poggio	Diretta/Indiretta	---	SUC esistente + 100 mq	---	---	---	---
	Ville e giardini	Diretta	MO, MS, RE, RE/IS; DR1; DR2;	SUC esistente + 100 mq	5 m	Da NTA	10 m	6,50

<sup>(1)</sup> escluso SC8;

<sup>(2)</sup> esclusi RA1.2 e RA1.5

<sup>(3)</sup> esclusi RA2.1 e RA2.8

<sup>(4)</sup> da localizzare negli AT del PRG-PO

5. Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, con esclusione di quelli di interesse storico-architettonico, sono consentiti interventi di NC (art. 92 RR 2/2015) nell'area libera di pertinenza del fabbricato al fine del miglioramento delle prestazioni pubbliche e igienico-sanitarie, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nel rispetto di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico delle eventuali nuove porzioni di fabbricato.
6. Gli annessi e le pertinenze legittime presenti nei centri urbani delle frazioni possono essere oggetto di Ristrutturazione Urbanistica-RU, anche con la variazione delle destinazioni d'uso, purché compatibili con quelle indicate in Tabella 11. Gli interventi di RU per la costruzione di nuovi edifici sono attuati con la modalità prevista all'art. 19 e sono soggetti alla disciplina paesaggistica per gli interventi rilevanti di cui all'art. 34 nonché a quanto previsto dal Titolo III Capo II LR 1/2015.
7. Il PRG-PO approfondisce la disciplina degli Insediamenti di valore storico culturale di cui all'art 155, nell'ambito dei criteri di cui ai precedenti commi ed a loro integrazione, relativamente agli elementi puntuali, lineari o areali ricompresi negli insediamenti esistenti di cui al presente Capo.
8. Il PRG-PO, per specificare la disciplina di cui al presente articolo, all'interno degli Insediamenti di valore storico culturale può individuare, oltre agli Edifici ed opere incongrue di cui all'art. 157:
- 1) le Morfotologie di interesse culturale e le relative pertinenze, disciplinandole in base al loro carattere ed al loro valore storico-architettonico e/o storico-testimoniale, alla tipologia, alla conservazione dei caratteri originari ed alle diverse funzioni compatibili;
  - 2) Tessuti;
  - 3) gli Spazi aperti pubblici e privati, che disciplina in riferimento al ruolo strutturante l'insediamento, alle caratteristiche funzionali, alla qualità e/o valore in termini morfologici, ambientali, paesaggistici;
  - 4) le dotazioni esistenti ed, eventualmente, quelle di progetto.





### **Art. 157 Edifici ed opere incongrue**

1. Gli edifici legittimi esistenti, costruiti in epoca recente all'interno degli insediamenti di valore storico culturale, senza alcun valore storico, artistico, culturale e ambientale, la cui area di sedime è indispensabile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche possono essere demoliti, secondo quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 66 LR 1/2015. La SUC demolita incrementata fino ad un max del 200% può essere ricostruita nelle aree individuate dal PRG-PO come aree che hanno la possibilità di accogliere capacità edificatorie, in aggiunta alle potenzialità edificatorie già previste dal PRG-PO, comunque nel rispetto delle disposizioni della LR 1/2015.
2. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, le superfici utili coperte provenienti dall'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico, od opere incongrue, all'interno degli insediamenti di valore storico culturale, possono essere delocalizzate, per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamento di quelle esistenti, in aree individuate dal PRG-PO come aree che hanno la possibilità di accogliere capacità edificatorie, in aggiunta alle potenzialità edificatorie già previste dal PRG PO, comunque con un incremento max premiale pari al 100% della SUC demolita, comunque nel rispetto di quanto previsto al comma 1 dell'art. 66 LR 1/2015.
3. Per gli edifici legittimi esistenti, costruiti in epoca recente all'interno degli insediamenti di valore storico culturale, senza alcun valore storico, artistico, culturale e ambientale, qualora l'area di sedime non costituisca area di pubblico interesse, sono consentiti gli interventi di MO, MS, RE, DR. Ai fini della rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dell'insediamento in cui ricadono, tali interventi sono attuati con la modalità prevista all'art. 19 e sono soggetti alla disciplina paesaggistica per gli interventi rilevanti di cui all'art. 34.

### **Art. 158 Ambiti di rivitalizzazione prioritaria**

1. Ai sensi dell'art. 65 LR 1/2015, possono essere delimitati, all'interno degli insediamenti che rivestono valore storico culturale, ambiti di rivitalizzazione prioritaria-ARP, ricomprendenti uno o più isolati, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale. La delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti, in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui rivitalizzazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime.
2. La delimitazione di cui al comma 1 è effettuata quando ricorrono, all'interno della parte di insediamento ricompresa nell'ARP, almeno tre delle seguenti condizioni:
  - a) inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;
  - b) stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;
  - c) carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;
  - d) inadeguatezza della accessibilità e della sosta;
  - e) perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni;
  - f) assenza o riduzione di almeno un terzo di attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni;
  - g) presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;
  - h) presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero elevata vulnerabilità sismica dell'isolato.
3. Nella delimitazione dell'ARP il Comune tiene conto della relazione funzionale esistente, in termini urbanistici ed ambientali, con il tessuto urbano circostante e con le aree di futura espansione, al fine di assicurare organicità e funzionalità agli interventi di recupero.



4. Per il Centro Storico di Castiglione del Lago, il Comune, anche in forma associata e con il concorso dei cittadini, delle associazioni di categoria degli operatori economici, dei portatori di interessi collettivi e delle istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, redige il quadro strategico di valorizzazione dei centri storici e delle altre parti di tessuto urbano contigue che con essi si relazionano, come previsto dall'art. 62 della LR 1/2015, per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 61 della stessa LR 12/2008.
5. Per i Centri urbani delle frazioni, considerata l'esiguità delle porzioni interessate ma anche il loro enorme valore sociale ed economico, l'ARP può riguardare anche solamente porzioni di isolati, ed il relativo quadro strategico di valorizzazione deve possedere i seguenti contenuti minimi:
  - l'indicazione del ruolo che il centro storico può svolgere nel proprio contesto territoriale, nonché le azioni strategiche e la sequenza temporale di realizzazione delle stesse, nonché degli strumenti anche di carattere urbanistico da utilizzare;
  - le procedure e le modalità per verificare lo stato di attuazione degli interventi mediante un apposito monitoraggio;
  - l'elenco dei beni e delle aree di interesse pubblico di valore culturale, di portata storica, di valore ambientale, di valore sociale che saranno interessate dagli interventi.

#### **Art. 159 Interventi premiali nell'ARP**

1. Negli Insediamenti che rivestono valore storico culturale, all'interno dei quali siano stati individuati ARP, possono essere approvati programmi urbanistici e piani attuativi di cui alla LR 1/2015, nonché programmi urbani complessi di cui al Titolo III Capo III della LR 1/2015, comprendenti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici o isolati situati prevalentemente, in termini di superficie utile coperta, nella parte di centro storico ricompresa nell'ARP, finalizzati al perseguimento contemporaneo di almeno tre degli obiettivi di cui all'articolo 61 della LR 1/2015.
2. Qualora gli interventi di cui al comma 1 riguardino interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica per il riuso di edifici o di isolati di superficie utile coperta superiore a cinquecento metri quadrati, i proprietari possono beneficiare di quantità edificatorie premiali, commisurate anche ad eventuali interventi di infrastrutturazione e di dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti i limiti di legge, eseguiti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di appalti di lavori pubblici, da utilizzare nelle aree degli insediamenti esistenti o degli Ambiti di Trasformazione. I limiti di superficie degli interventi possono essere motivatamente ridotti dal Consiglio comunale purché l'intervento riguardi almeno un intero edificio.
3. La quantità premiale è costituita da diritti edificatori espressi in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, corretto sulla base dei parametri definiti dalla legge, non può superare il cinquanta per cento o il venti per cento del costo degli interventi ricompresi nel programma o nel piano di cui al comma 1, a seconda che trattasi di interventi eseguiti nell'ARP, rispettivamente all'interno od all'esterno del centro storico.
4. Con la delibera di delimitazione dell'ARP ed in base ai diversi caratteri di degrado, sono stabilite le percentuali massime da applicare ai fini del calcolo della quantità premiale entro i limiti di cui al comma precedente.
5. Il Comune, con la delimitazione dell'ARP, deve individuare le aree nelle quali non si possono localizzare le quantità edificatorie premiali e può stabilire una riduzione delle capacità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico generale per compensare, anche parzialmente, le quantità premiali.



6. Le quantità premiali possono essere riconosciute solo nel caso in cui il costo degli interventi ricompresi nel programma o nel piano di cui al comma 1 riguardi almeno per l'ottanta per cento il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici o degli isolati di cui ai commi precedenti.

### **Capo 3°**      ***Direttive per gli insediamenti esistenti recenti***

#### **Art. 160**    **Definizione**

1. Per Insedimento esistente si intende quella porzione di territorio prevalentemente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, generata anche dalla previsione e dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei PRG del 1974 e del 1997.
2. L'insediamento di cui al comma 1, individuato nell'Elab. PS.2, comprende gli insediamenti, esistenti e in corso di attuazione, per i quali è previsto il mantenimento delle attuali morfologie insediative e densità territoriali medie, nonché interventi di completamento e razionalizzazione dei tessuti edilizi, delle aree e dei volumi.

#### **Art. 161**    **Articolazione**

1. Gli Insediamenti esistenti recenti si articolano in:
  - Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti;
  - Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti;
  - Insediamenti esistenti da riqualificare;
  - Aree a disciplina particolareggiata pregressa.

#### **Art. 162**    **Finalità e direttive per gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti**

1. Le parti di Spazio Urbano che presentano un assetto morfologico continuo, contraddistinto anche da una consistente densità dell'edificazione, totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste dal PRG, e dalla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive ed infrastrutturazione, sono definiti Insedimenti prevalentemente residenziali esistenti, in cui la presenza di edifici residenziali è predominante, pur contenendo destinazioni extraresidenziali, quali: la direzionale e le funzioni, gli spazi verdi, i servizi pubblici e privati, gli esercizi pubblici e commerciali, con esclusione di esercizi commerciali di grande struttura, i mercati, gli esercizi commerciali all'ingrosso e i depositi, le attività connesse al sistema della mobilità e gli impianti tecnologici, le attività produttive ed i laboratori artigianali, le attività turistiche e altre compatibili.
2. Il PRG-PO dovrà prevedere interventi edilizi e urbanistici finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e degli spazi pubblici, attraverso il recupero, l'ampliamento e il completamento. Le destinazioni d'uso dovranno essere regolate al fine di ottenere una equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili.



3. Il PRG-PO definisce la disciplina degli insediamenti di cui al comma 1 nel rispetto dei limiti stabiliti nella seguente tabella:

**Tabella 12:** Indici edilizi di riferimento per insediamenti prevalentemente residenziali esistenti

	Indice Fondiario max (mq/mq)	Altezza Massima (ml)	Destinazioni d'Uso	Tipi di Intervento
Castiglione del Lago	0,7	10	Tutte ad esclusione di quelle moleste	tutti
Frazioni	0,6	7	Tutte ad esclusione di quelle moleste	tutti

4. Il PRG-PO stabilisce per gli insediamenti di cui al comma 1 la formazione delle dotazioni territoriali previste dall'art. 85 del RR 2/2015, nonché i limiti percentuali massimi delle destinazioni d'uso extraresidenziali, riferiti alle volumetrie ammesse.
5. Fino all'adozione del PRG-PO, per le aree omogenee classificate dal PRG '97 in zone B, C, D ed F, inserite all'interno degli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti, sono consentite le destinazioni d'uso previste, con le limitazioni di cui alla Tabella 12.

#### Art. 163 Finalità e direttive per gli Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti

1. Le parti dello Spazio Urbano che presentano o sono destinate ad assumere un assetto morfologico corrispondente ad una prevalente utilizzazione per la produzione di beni e servizi, diversi da quelli complementari alla residenza e anche da quelli di scala urbana e/o territoriale di interesse generale, caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive, industriali, artigianali e per servizi, sono definite **Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti** in cui la destinazione urbanistica prevedeva in forma prevalente la realizzazione di edifici per attività produttive, direzionali, commerciali e per servizi, pur contenendo una limitata presenza di edifici a totale destinazione residenziale.
2. In tali ambiti possono essere localizzati gli impianti produttivi turistici di tipo alberghiero, gli esercizi ricettivi extra-alberghieri, nonché tutte le attività ricettive previste dalla LR 13/2013 e le relative superfici e attrezzature pertinenti ad esse funzionali. Gli interventi edilizi e/o urbanistici saranno finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli opifici e loro pertinenze di carico e manovra, delle aree e degli spazi pubblici, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento.
3. Il PRG-PO definisce la disciplina degli insediamenti di cui al comma 1 nel rispetto dei limiti stabiliti nella seguente Tabella:
- 4.

**Tabella 13:** Indici edilizi di riferimento per insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti

	Indice Fondiario max (mq/mq)	Altezza Massima (ml)	Destinazioni d'Uso	Alloggi di custodia	Tipi di Intervento
Capoluogo	0,40	10	Tutte ad esclusione di quelle moleste	1 ogni lotto	tutti
Quadrilatero dell'Anguillara	0,40	10	Tutte ad esclusione di quelle moleste	1 ogni lotto	tutti



5. Sulla scorta degli studi, delle conoscenze contenute nel QC e delle articolazioni caratterizzanti gli IPBS, il PRG-PS indica alcuni dei possibili ambiti di approfondimento che il PRG-PO dovrà attentamente valutare, al fine di valorizzare e riaffermare il ruolo strutturante della produzione di beni e di servizi.
6. In particolare la disciplina del PRG-PO dovrà assicurare le seguenti prestazioni minime:
  - classificare come verde privato gli eventuali lotti interclusi di fatto inedificabili;
  - adeguare/realizzare la rete locale delle strade, piazze, luoghi e attrezzature pubbliche o di interesse generale;
  - applicare le modalità perequative, compensative e delocalizzative al fine di reperire aree e risorse per integrare la qualità formale e la funzionalità dei seguenti elementi strutturanti lo Spazio Urbano della produzione di beni e servizi:
    - a) L'ambito posto via Piana e delimitato a nord dal Fosso Paganico e a sud dalla SR 454 Pozzuolese
    - b) L'ambito posto a sud del cimitero di Castiglione del Lago, delimitato ad est dalla S.R. n. 71 e a ovest dalla Ferrovia.
    - c) Il quadrilatero produttivo dell'Anguillara ed in particolare gli ambiti di Pineta, Lepricchio e Pucciarelli.
7. Le dotazioni territoriali per tali insediamenti sono indicate agli articoli 86 e 87 del RR 2/2015.
8. Fino all'adozione del PRG-PO, per le aree omogenee classificate dal PRG '97 in zone B, C, D ed F, inserite all'interno degli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti, sono consentite le destinazioni d'uso previste, con le limitazioni di cui alla Tabella 13.

#### **Art. 164 Finalità e direttive per gli Insediamenti esistenti da riqualificare**

1. Per gli insediamenti esistenti recenti da riqualificare si intendono quelle parti dei tessuti urbani, riconoscibili e riconosciute, per il loro stato di dismissione e sottoutilizzazione e il conseguente degrado edilizio e ambientale.
2. Gli interventi negli insediamenti esistenti recenti da riqualificare sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - creazione delle condizioni ambientali sociali ed economiche per l'inserimento di famiglie residenti (senza ulteriore consumo di suolo);
  - recupero edilizio/urbanistico, riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente pubblico e privato;
  - riqualificazione degli spazi pubblici e privati in degrado, mediante la costituzione di green-ways alternative alle strade carrabili esistenti;
  - riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato e della vulnerabilità urbana;
  - miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;
  - creazione dei presupposti per incentivare lo sviluppo turistico - ricettivo, direzionale, commerciale, di servizio sociale e ricreativo; anche con spazi, luoghi e materiali innovativi;
  - eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto urbano paesaggistico.
3. Negli insediamenti esistenti recenti da riqualificare, nel rispetto dell'art. 97 LR 1/2015, si applica la seguente disciplina:



- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso; il PRG-PO può comunque escludere, in particolari ambiti, alcune specifiche destinazioni d'uso ed inoltre può stabilire regole e limitazioni nei rapporti percentuali e dimensionali fra le diverse destinazioni d'uso consentite;
  - è ammesso il recupero della SUC esistente;
  - l'altezza massima delle eventuali ricostruzioni o costruzioni non può essere superiore a 10 ml.;
  - sono ammessi atterraggi di diritti edificatori provenienti esclusivamente dalla demolizione di edifici e opere incongrue di cui all'art. 157 e della demolizione dei detrattori di paesaggio di cui all'art. 86.
4. Il PRG-PO può individuare (in congruità agli insediamenti esistenti recenti da riqualificare) ulteriori ambiti pubblici e privati da sottoporre ad operazioni di riqualificazione e riuso, con l'obiettivo di costituire "sistemi urbani di permeabilità" pedonale e ciclabile alternativi alla viabilità carrabile esistente.
5. Fino all'adozione del PRG-PO, per le aree omogenee classificate dal PRG '97 in zone B, C, D ed F, inserite all'interno degli insediamenti esistenti da riqualificare, sono consentite le destinazioni d'uso previste, e le operazioni di MO, MS, RRC, RE, RU, senza incrementi di volumetrie e nuove SUC.

#### **Capo 4°           Aree a disciplina particolareggiata pregressa**

##### **Art. 165   Comparti già interessati da strumento attuativo approvato**

1. I comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo vigente, approvato e/o in attuazione sono attuabili secondo le modalità definite al Capo 3° per le diverse funzioni degli Insediamenti esistenti.
2. Ad avvenuta realizzazione e scadenza della validità dello strumento urbanistico approvato, solamente nel caso in cui siano state avviate o completate le previsioni di standard e servizi pubblici, compreso il trasferimento al Comune di quanto previsto nella convenzione urbanistica del piano attuativo, l'area è soggetta alla disciplina di PRG-PO
3. Nel caso di annullamento o mancata esecuzione delle previsioni pregresse le aree sono individuate come Ambiti di Trasformazione per nuovi insediamenti e rientrano nelle previsioni di PRG-PO.

##### **Art. 166   Comparti soggetti a strumento attuativo dal vigente PRG '97**

1. I comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, già previsti nel PRG '97, il cui piano attuativo non risulta approvato alla data di adozione del PRG-PS sono attuabili qualora confermati nella pianificazione, secondo le modalità definite al Capo 3°, per le diverse funzioni degli Insediamenti esistenti.



## **Capo 5°**      ***Nuovi insediamenti***

### **Art. 167**    **Nuovi insediamenti per attuazione delle operazioni di trasformazione**

1. Il PRG-PO può individuare aree per nuovi insediamenti, al di fuori di quelli di cui all'art. 161, all'interno delle aree agricole ZAUNI di cui all'art. 131.
2. Il PRG-PO, nel rispetto degli indirizzi e delle direttive delle Schede per Operazioni di Trasformazione di cui all'art. 22, e con gli obiettivi in esse indicati, definisce la disciplina urbanistica generale per la porzione di nuovo insediamento presente nell'Ambito di Trasformazione, anche nel rispetto dei limiti di dimensionamento di cui ai successivi artt. 172 e 173.
3. Il PRG-PO dovrà valutare che la superficie territoriale delle ZAUNI di cui all'art. 131 trasformata ai fini della definizione degli Ambiti di Trasformazione, non superi complessivamente il 25% della sommatoria delle ZAUNI indicata nel Repertorio delle Schede delle APOT. La quota minima del 25%, relativamente ad ogni singola ZAUNI, dovrà essere mantenuta a destinazione agricola, pur producendo diritti edificatori ai fini dell'AT, oppure destinata ad operazioni di riqualificazione e ripristino della connettività ecologica dei tessuti e degli insediamenti. Tali valori devono essere valutati in termini generali, ma comunque in ogni AT devono essere previste aree ed interventi previsti alla Parte Seconda, Titolo II, Capo 2°, relativi alla Rete Ecologica Locale.

## **Capo 6°**      ***Obiettivi strategici insediativi territoriali***

### **Art. 168**    **Definizione ed articolazione**

1. Gli Obiettivi di località indicano finalità, indirizzi, attenzioni e prescrizioni cui il PRG-PO dovrà attenersi nei luoghi elencati al successivo comma 3.
2. Sulla scorta degli studi e delle conoscenze contenute nel QC e delle articolazioni caratterizzanti lo Spazio Urbano definite nel precedente Capo 3°, il PRG-PS indica alcuni dei possibili Obiettivi di località che il PRG-PO dovrà attentamente valutare, al fine di valorizzare e riaffermare il ruolo strutturante che tali luoghi ricoprono o possono ricoprire all'interno dello Spazio Urbano.
3. Gli Obiettivi di località individuati dal PRG-PS in riferimento ai contenuti di cui al comma 3, sono i seguenti:
  - Il Capoluogo, fare centro fare città;
  - Il Quadrilatero produttivo dell'Anguillara;
  - La Fila di perle della collina.

### **Art. 169**    **Capoluogo**

1. Per il "Capoluogo, fare centro fare città", la disciplina del PRG-PO dovrà assicurare le seguenti prestazioni minime:



- valorizzazione dei tessuti o degli edifici di impianto consolidato adiacenti Fontivegge e via Buoizzi;
- assicurare la presenza di funzioni extraresidenziali nei tessuti di recente impianto urbano, costituiti prevalentemente da edifici mono e bi-familiari, con scarsa presenza di utilizzazione extra-residenziale al piano terra;
- individuazione e classificazione di eventuali lotti interclusi con diritti edificatori residuali non utilizzabili in loco;
- definizione delle destinazioni d'uso incompatibili;
- riqualificazione e valorizzazione di quinte e/o allineamenti urbani ritenuti significativi da sottoporre a valorizzazione e riordino, anche in termini di riduzione della vulnerabilità sismica urbana;
- qualificazione della rete locale delle strade, piazze, luoghi e attrezzature pubbliche o di interesse generale;
- applicazione delle modalità perequative, compensative e delocalizzative al fine di reperire aree e risorse per integrare la qualità formale e la funzionalità dei seguenti elementi strutturanti lo Spazio Urbano del Capoluogo:
  - a) il tridente di via Roma, via Bixio, via Buoizzi e il nodo di Fontivegge;
  - b) la spina verde di via Carducci e del Fosso Paganichino;
  - c) il lungo lago nord dall'ex potabilizzatore al Fosso Paganico;
  - d) il lungo lago sud dalla Darsena alla rotonda del Cimitero.

#### **Art. 170 Quadrilatero produttivo dell'Anguillara**

1. Per il Quadrilatero produttivo dell'Anguillara, la disciplina del PRG-PO dovrà assicurare le seguenti prestazioni minime:
  - individuazione di eventuali quinte e/o allineamenti ritenuti significativi da sottoporre a valorizzazione e riordino;
  - incentivazione alla realizzazione e inserimento di impianti per la produzione di energia solare e coogeneranti;
  - promozione di interventi integrati fra le varie unità locali produttive, al fine di costituire virtuosi cicli di uso e riuso dei materiali di scarto delle singole lavorazioni;
  - realizzazione della rete locale delle strade, piazze, luoghi di interesse generale interni alla zona produttiva secondo le individuazioni del Master Plan adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 31 luglio 2007;
  - incentivazione alla riqualificazione degli spazi pertinenziali privati, attraverso quinte alberate, schermature, pensiline;
  - sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi edilizi da realizzare nel rispetto di una qualità architettonica, nel rispetto dei principi della DGR 420/2007 in ambito rurale e con forme qualificanti, di architettura moderna e contemporanea in ambito urbano, in particolare per le aree produttive.

#### **Art. 171 Fila di perle della collina**

1. Per la "Fila di perle della collina" e in generale per tutte le frazioni, la disciplina del PRG-PO dovrà assicurare le seguenti prestazioni minime:
  - Valorizzazione degli eventuali nuclei o gli edifici di impianto consolidato;
  - assicurare la presenza di funzioni extraresidenziali nei tessuti di recente impianto urbano, costituiti prevalentemente da edifici mono e bi-familiari, con scarsa presenza di utilizzazione extra-residenziale al piano terra;





- individuazione e classificazione di eventuali lotti interclusi con diritti edificatori residuali non utilizzabili in loco;
- definizione delle destinazioni d'uso incompatibili;
- riqualificazione e valorizzazione di quinte e/o allineamenti urbani ritenuti significativi da sottoporre a valorizzazione e riordino, anche in termini di riduzione della vulnerabilità sismica urbana;
- promozione di interventi edilizi e/o urbanistici necessari al margine degli insediamenti, al fine di realizzare un rapporto fra Spazio Urbano e Spazio Rurale, mitigando il paesaggio urbano dei fronti duri, delle opere pertinenziali, dei muri di contenimento e delle recinzioni;
- qualificazione della rete locale delle strade, piazze, luoghi e attrezzature pubbliche o di interesse generale;
- introduzione di modalità perequative, comparative e delocalizzative al fine di reperire aree e risorse per integrare la qualità formale e la funzionalità dei seguenti elementi strutturanti lo spazio urbano delle frazioni:
  - a) la strada corridoio di attraversamento carrabile principale;
  - b) i luoghi di forte richiamo identitario e di memoria collettiva;
  - c) le reti infrastrutturali sotterranee ed in particolare quelle di captazione e smaltimento delle acque reflue.

## **Capo 7°**      ***Criteria per la formazione ed il dimensionamento del PRG-PO***

### **Art. 172**    **Obiettivi e criteri**

1. Il PRG-PS identifica gli scenari qualitativi e quantitativi che permettono un corretto sviluppo sostenibile del territorio. Al fine di assicurare una razionale distribuzione delle dotazioni nelle diverse parti del territorio comunale, il Piano Comunale dei Servizi, documenta lo stato delle dotazioni territoriali esistenti in base al numero di utenti, tenendo conto non solo della popolazione stabilmente residente nel comune, ma anche di quella che utilizza i servizi quotidianamente, o anche occasionalmente, senza abitarvi, grado di funzionalità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantirne l'utilizzo.
2. Il PRG-PO, ai fini della definizione di nuovi impegni di suolo per scopi insediativi e infrastrutturali, mediante la definizione e disciplina degli Ambiti di Trasformazione, dovrà preventivamente verificare che non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, nonché di rigenerazione ecologica degli ambiti degradati. È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'inserimento nel PRG-PO di nuovi impegni di suolo ai fini insediativi e infrastrutturali, qualora la realizzazione di specifici interventi garantisca il soddisfacimento dei requisiti qualitativi e quantitativi delle dotazioni territoriali previste dal PCS.
3. Ai fini dell'inserimento di una previsione all'interno del PRG-PO, l'Amministrazione Comunale seleziona, anche attraverso procedure concorsuali di evidenza pubblica, le proposte dei privati che presentino i sottoelencati criteri:
  - conformità con le previsioni di PRG-PS;
  - contenuti di interesse pubblico in termini di sostenibilità ambientale, quantità e qualità delle dotazioni pubbliche;
  - garanzie di qualità urbanistico-architettonica;
  - attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali.



4. Qualora l'inserimento di una previsione urbanistica nel PRG-PO derivi da una procedura selettiva, si procede a tale inserimento sulla base della stipula e registrazione di un accordo con i privati proponenti selezionati, che deve contenere almeno i seguenti elementi:
  - durata dell'accordo;
  - condizioni ed impegni dei proponenti generali;
  - garanzie e penali;
  - tempi di realizzazione e trasferimento delle aree e delle dotazioni.
5. Visto il dimensionamento del PRG riportato nella Relazione Generale ed ai fini dello sviluppo sostenibile del territorio urbano costituisce limite inderogabile e vincolante nei confronti dell'attuazione del PRG-PO, l'applicazione in forma progressiva delle previsioni del PRG-PS, ai sensi di quanto stabilito al successivo art. 173.

### **Art. 173 Modalità progressive**

1. Il dimensionamento del PRG-PO deve essere commisurato alla capacità di carico di un dato ambito territoriale, come definito dal PCS, tanto da essere misurata sulle risorse disponibili e/o attivabili.
2. La scelta del PRG-PO che comporti un aumento di consumo di suolo oltre ad essere sempre adeguatamente motivata, deve essere accompagnata da misure di compensazione ambientale o ecologica preventive, tali da minimizzare o annullare gli impatti negativi del consumo di suolo anche attraverso l'individuazione di soglie di contenimento delle nuove urbanizzazioni.
3. Il PRG-PO, in prima applicazione, dovrà prendere in considerazione un consumo di suolo non superiore al 20% di quanto previsto nel dimensionamento del PRG, previsto in termini complessivi nella Relazione Generale e comunque nel rispetto delle indicazioni della Tabella al paragrafo 6.2 del PCS, relativa alla popolazione da insediare secondo le previsioni del PRG.
4. I successivi PRG-PO dovranno limitare il consumo di suolo al 10% di quanto previsto dal dimensionamento del PRG-PS, in aggiunta a quanto utilizzato in precedenza.

### **Art. 174 Procedure per la selezione di proposte per la formazione del PRG-PO**

1. È facoltà del Comune avviare una procedura competitiva e comparativa, ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza, finalizzata ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale ed a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano.
2. Sono ammesse alla procedura competitiva e comparativa le aree APOT previste dal PRG-PS selezionate dal Comune, costituite dalle aree ZAUNI nonché dagli eventuali lotti contigui e non, anche già edificati, quando essi possano utilmente concorrere alla migliore configurazione urbanistica delle aree di nuova definizione e consentano di conseguire migliori livelli di qualità urbana complessiva.



3. L'Amministrazione Comunale specifica gli obiettivi pubblici delle trasformazioni, in conformità con quanto stabilito dal PRG-PS, e individua, con riferimento agli obiettivi posti dalle APOT, i parametri per la valutazione delle proposte, attribuendone i relativi pesi ponderali, tra i seguenti:
- conformità con le previsioni di PRG-PS;
  - parametri di carattere qualitativo: qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona; qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che servono l'area o che si propone di realizzare a servizio dell'area medesima e dell'intorno; qualità degli spazi pubblici, rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono; qualità architettonica, rappresentata dalla qualità del processo proposto per la progettazione degli edifici e/o degli spazi aperti; ecosostenibilità delle costruzioni, rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile; qualità sociale, rappresentata dal livello di rispondenza alle attese dei laboratori di partecipazione o delle altre forme di coinvolgimento della popolazione nel processo di trasformazione della città; qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati alla eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare;
  - parametri di carattere quantitativo: quantità di aree pubbliche da destinare alle dotazioni territoriali che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta; quantità di aree e/o immobili che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente; quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse; quantità di alloggi, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale, come definita all'art. 27; offerta economica in denaro che il proponente si impegna a riconoscere al Comune oltre agli oneri di urbanizzazione previsti
  - attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali.
4. È facoltà del Consiglio Comunale definire ulteriori parametri che non trovano adeguato riscontro in quelli di cui al commi 3 e che rispecchiano motivate esigenze specifiche.
5. A conclusione della procedura ad evidenza pubblica il Comune procede alla pianificazione delle aree interessate dalle proposte selezionate, proponendo l'Ambito di Trasformazione per il PRG-PO, in conformità alla proposta.