

Comune di  
Piano Regolatore Generale  
Parte Operativa

# Assisi

SINDACO:

Claudio Ricci

ASSESSORE

ALL'URBANISTICA:

Monia Falaschi

DIRIGENTE DEL SETTORE

ing. Stefano Nodessi Proietti

REDAZIONE DEL PIANO

Associazione Temporanea di Imprese

SAB s.r.l. - Via Pievaiola n. 15 – 06128 Perugia

capogruppo

ing. Marco Adriani

Cooprogetti soc. coop. - Via della Piaggiola 152 - 06024 Gubbio (PG)

mandante

arch. Paolo Ghirelli

Oggetto

## PRG-PO n.1

apparato normativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato n.

# op.na.01

3		
2		
1	Febbraio 2016	Revisione per approvazione a seguito esame Osservazioni
0	Marzo 2015	Emissione per Adozione

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
------	------	----------------------	---------	-----------	-------------

COD. DOCUMENTO

0 | 9 | 0 | 7 | 3 | N | A | U | 1 | 0 | 1

FOGLIO

1 di 1

SCALA

-



**COMUNE ASSISI**  
**(Provincia di Perugia)**



**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**Parte operativa**

**Norme Tecniche di Attuazione**



## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO 1.1. - VALIDITÀ ED EFFETTI DEL PRG PARTE OPERATIVA.....</b>	<b>9</b>
Art. 1.1.1. - Oggetto, obiettivi generali, effetti e validità.....	9
Art. 1.1.2. - Disciplina generale e contenuti.....	10
Art. 1.1.3. - Formazione del PRG-PO ed elaborati costitutivi .....	10
<b>CAPO 1.2. - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>14</b>
Art. 1.2.1. - Finalità ed efficacia delle Norme e rapporti con gli altri strumenti urbanistici e regolamenti comunali.....	14
Art. 1.2.2. - Definizione del campo di applicazione delle Norme.....	15
Art. 1.2.3. - Organizzazione delle norme di zona.....	15
Art. 1.2.4. - Normativa prevalente in riferimento agli Studi specialistici a supporto del PRG.....	16
Art. 1.2.5. - Normativa prevalente in materia di tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica.....	16
Art. 1.2.6. - Cartografia del PRG-PO e lettura delle simbologie grafiche.....	16
Art. 1.2.7. - Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche .....	17
<b>CAPO 1.3. - MODALITÀ E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL PRG -PO .....</b>	<b>19</b>
Art. 1.3.1. - Grandezze, indici e parametri del PRG-PO – norma generale.....	19
Art. 1.3.2. - Definizioni e grandezze urbanistiche ed edilizie .....	19
Art. 1.3.3. - Indici e quantità edificatorie .....	21
Art. 1.3.4. - Valori volumetrici delle costruzioni .....	22
Art. 1.3.5. - Categorie di intervento urbanistico–edilizio.....	23
Art. 1.3.6. - Modalità di attuazione – norma di rinvio .....	23
Art. 1.3.7. - Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica.....	23
Art. 1.3.8. - Elementi per l’attuazione e l’operatività del PRG.....	24
Art. 1.3.9. - Modalità di attuazione, elementi di struttura e disegno di suolo.....	26
Art. 1.3.10. - Disciplina operativa della perequazione urbanistica, delle condizioni premiali e della compensazione .....	27
Art. 1.3.11. - Compensazione a distanza e trasferimento dei diritti edificatori.....	30
Art. 1.3.12. - Progetti e convenzioni speciali .....	34
<b>CAPO 1.4. - GESTIONE DEL PRG .....</b>	<b>35</b>

Art. 1.4.1. - Attuazione programmata del PRG - Norma generale .....	35
Art. 1.4.2. - Monitoraggio del PRG.....	36
Art. 1.4.3. - Gestione del PRG attraverso procedure di variante al PRG-PO.....	36
Art. 1.4.4. - Procedure per la selezione di proposte per la formazione del PRG-PO.....	37
Art. 1.4.5. - Istanze di declassificazione di aree edificabili.....	40
Art. 1.4.6. - Accelerazione dell'attuazione dei Comparti in sede di controdeduzione al PRG-PO .....	40
Art. 1.4.7. - Indicazioni di assetto derivate dalla pianificazione attuativa .....	41
Art. 1.4.8. - Zone già assoggettate a Piano attuativo.....	41
Art. 1.4.9. - Piano attuativo con modifiche al PRG. ....	43
Art. 1.4.10. - Registro degli asservimenti dei suoli.....	44
Art. 1.4.11. - Registro delle quantità edificatorie.....	44
<b>CAPO 1.5. - DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI - DISPOSIZIONI PER IL PIANO COMUNALE DEI SERVIZI.....</b>	<b>46</b>
Art. 1.5.1. - Condizioni necessarie per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	46
Art. 1.5.2. - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	46
Art. 1.5.3. - Dotazioni obbligatorie e Piano Comunale dei Servizi.....	46
Art. 1.5.4. - Disposizioni generali in materia di dotazioni territoriali e funzionali.....	47
Art. 1.5.5. - Disciplina della monetizzazione.....	48
Art. 1.5.6. - Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi alla popolazione .....	49
<b>TITOLO 2 - PAESAGGIO ED ECOSISTEMA URBANO .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPO 2.1. - PAESAGGIO URBANO, QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....</b>	<b>51</b>
Art. 2.1.1. - Paesaggio urbano- norma-generale .....	51
Art. 2.1.2. - Contenuti e riferimenti per assicurare la qualità paesaggistica agli interventi.....	51
Art. 2.1.3. - Disposizioni in materia di altezze fuori terra degli edifici in relazione alla disciplina paesaggistica e panoramica .....	55
Art. 2.1.4. - Disposizioni di dettaglio per la salvaguardia degli elementi del paesaggio antico.....	56
Art. 2.1.5. - Disciplina operativa per le Zone particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico.....	57
Art. 2.1.6. - Indirizzi regolamentari per la qualità paesaggistica degli interventi.....	59

Art. 2.1.7. - Ambiente urbano e sostenibilità delle scelte di Piano - norma generale.....	60
Art. 2.1.8. - Norme per il risparmio energetico e disposizioni per l'adozione volontaria di requisiti di sostenibilità.....	60
Art. 2.1.9. - Difesa dall'inquinamento elettromagnetico - norma di rinvio .....	61
Art. 2.1.10. - Difesa dall'inquinamento acustico - norma di rinvio .....	61
Art. 2.1.11. - Difesa dall'inquinamento luminoso - norma di rinvio .....	62
<b>CAPO 2.2. - SICUREZZA DEI LUOGHI , QUALITÀ DEL COSTRUIRE E DELL'ABITARE.....</b>	<b>63</b>
Art. 2.2.1. - Standard minimi di sicurezza locale.....	63
Art. 2.2.2. - Disposizioni operative per la Struttura Urbana Minima .....	64
Art. 2.2.3. - Criteri e indirizzi regolamentari per la sicurezza dell'edificato.....	65
Art. 2.2.4. - Criteri e indirizzi regolamentari per la qualità del costruire e dell'abitare .....	65
<b>CAPO 2.3. - RETE ECOLOGICA LOCALE.....</b>	<b>67</b>
Art. 2.3.1. - Rete ecologica – norma di richiamo .....	67
Art. 2.3.2. - Struttura e componenti della Rete ecologica locale.....	67
Art. 2.3.3. - Disciplina della Componente ecologica primaria.....	67
Art. 2.3.4. - Disciplina delle Infrastrutture verdi.....	68
Art. 2.3.5. - Disciplina delle <i>Stepping stones</i> .....	69
Art. 2.3.6. - Disciplina delle Zone di riqualificazione ecologica .....	69
Art. 2.3.7. - Disposizioni urbanistico-edilizie per le zone a verde privato.....	70
Art. 2.3.8. - Disciplina delle Unità tampone .....	72
Art. 2.3.9. - Disciplina operativa della Rete ecologica locale .....	73
Art. 2.3.10. - Disposizioni gestionali .....	74
Art. 2.3.11. - Regole per gli orti urbani.....	75
<b>TITOLO 3 - ASSETTO E DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>77</b>
<b>CAPO 3.1. - DISCIPLINA OPERATIVA DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>77</b>
Art. 3.1.1. - Articolazione e disciplina delle Componenti del Sistema insediativo - norma di richiamo.....	77
Art. 3.1.2. - Disposizioni per le Componenti minori del Sistema insediativo .....	77
Art. 3.1.3. - Articolazione strutturale dei tessuti edilizi - norma di richiamo.....	78

Art. 3.1.4. - Azzonamento dei tessuti del Sistema insediativo e parametri urbanistico-edilizi.....	78
CAPO 3.2. - CITTÀ STORICA .....	80
Art. 3.2.1. - Tessuti di formazione storica prevalentemente residenziali – norma di richiamo e generalità.....	80
Art. 3.2.2. - Disciplina generale dei Tessuti e delle zone della Città Storica.....	81
Art. 3.2.3. - Disciplina urbanistica di dettaglio per la Città Storica.....	83
Art. 3.2.4. - Quadro Strategico di Valorizzazione - norma di raccordo .....	85
CAPO 3.3. - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	86
Art. 3.3.1. - Disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali - generalità.....	86
Art. 3.3.2. - Disciplina dei Tessuti e delle Zone prevalentemente residenziali di consolidamento e completamento.....	87
Art. 3.3.3. - Disciplina delle Zone prevalentemente residenziali in trasformazione .....	91
Art. 3.3.4. - Disciplina delle Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto.....	94
Art. 3.3.5. - Disposizioni per gli immobili riconosciuti di interesse storico, architettonico e culturale .....	95
CAPO 3.4. - ZONE PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ.....	96
Art. 3.4.1. - Disciplina delle zone prevalentemente per attività - generalità .....	96
Art. 3.4.2. - Disciplina delle zone per attività di interesse comprensoriale .....	97
Art. 3.4.3. - Disciplina delle zone per attività di interesse locale.....	99
Art. 3.4.4. - Azioni di valorizzazione degli insediamenti per attività.....	100
CAPO 3.5. - ZONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO O PRIVATI .....	101
Art. 3.5.1. - Disciplina delle zone prevalentemente per servizi di interesse collettivo o privati .....	101
CAPO 3.6. - DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI AMBITI OGGETTO DI ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL PRG.....	105
Art. 3.6.1. - Disciplina degli Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS.....	105
Art. 3.6.2. - Disciplina degli Ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare.....	106





## Elenco delle abbreviazioni

- Piano Regolatore Generale Parte strutturale .....	PRG-PS
- Piano Regolatore Generale Parte operativa .....	PRG-PO
- Norme Tecniche di Attuazione .....	NTA
- Legge Regionale n. 1/2015 - Testo Unico Governo del Territorio .....	TU
- Regolamento Edilizio Comunale .....	REC
- Piano Comunale dei Servizi .....	PCS
- Quadro Strategico di Valorizzazione .....	QSV
- Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica .....	PpFUp
- Interventi di manutenzione ordinaria .....	MO
- Interventi di manutenzione straordinaria .....	MS
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo .....	RC
- Ristrutturazione edilizia .....	RE
- Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	RU
- Interventi di nuova costruzione .....	NC
- Opere pertinenziali .....	OP
- Cambio di destinazione d'uso .....	CD
- Superficie territoriale .....	St
- Superficie fondiaria .....	Sf
- Superficie asservita .....	Sa
- Area di sedime .....	As
- Indice di utilizzazione territoriale .....	Ut
- Indice di utilizzazione fondiaria .....	Uf
- Area di Pertinenza .....	Ap
- Indice di copertura .....	Ic
- Superficie utile coperta per lo spazio urbano .....	Suc-urb
- Volume .....	V
- Altezza di un edificio .....	H
- Superficie permeabile .....	Sp
- Indice di permeabilità .....	Ip
- Indice di piantumazione arborea .....	Ipa
- Ambito di trasformazione .....	AT
- Progetto di assetto unitario .....	PU
- Comparto urbanistico funzionale .....	CF
- Area di concentrazione delle quantità edificatorie .....	ACE
- Area assegnata al miglioramento della funzionalità viaria .....	AMV
- Orientamento .....	O
- Allineamento .....	Al
- Capacità insediativa .....	Ci
- Area di pertinenza giuridica di un edificio .....	APG
- Area di pertinenza tecnica .....	APT
- Indice di Edificabilità Territoriale Perequato .....	ITP
- Potenzialità edificatoria .....	PE

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1.1. - VALIDITÀ ED EFFETTI DEL PRG PARTE OPERATIVA**

#### **Art. 1.1.1. - Oggetto, obiettivi generali, effetti e validità**

- 1 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), unitamente agli altri elaborati del Piano Regolatore Generale, Parte operativa (PRG-PO) di cui al successivo Art. 1.1.3, e a quelli del Piano Regolatore Generale, Parte strutturale (PRG-PS), costituiscono, ai sensi della L. n. 1150/1942 e della L.R. n. 1/2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate - TU) il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Assisi.
- 2 - Il PRG-PO è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, nonché della pianificazione territoriale e settoriale sovraordinata.
- 3 - Il PRG-PO è lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione comunale specifica le disposizioni del PRG-PS e individua, anche con programmazione temporale e attuazione progressiva nel tempo, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammissibili all'interno delle Componenti del Sistema insediativo come individuate e disciplinate nel PRG-PS, dettandone le modalità e le condizioni di attuazione.
- 4 - Il PRG-PO è redatto tenendo conto delle scelte e delle indicazioni di governo del territorio contenute nel Documento Programmatico, approvato con Del. C.C. n. 3/2004 e in conformità con il PRG-PS, approvato con Del. C.C. n. 17/2014.
- 5 - Il PRG-PO è lo strumento attraverso il quale si definiscono in termini fondiari le disposizioni del PRG-PS; ai fini della piena operatività delle previsioni del PRG-PS, le determinazioni di livello strutturale possono attuarsi anche mediante piani di settore relativamente a specifiche materie oggetto di approfondimenti di maggiore dettaglio (Piano del verde e della forestazione urbana, Piano dell'Arredo Urbano, Piano del traffico, ecc.) a cui il PRG-PO può rinviare, eventualmente fornendo i necessari indirizzi.
- 6 - I termini di validità del PRG sono stabiliti dal TU ed è fatta salva l'efficacia temporale degli strumenti urbanistici attuativi, con le specifiche disposizioni di cui al successivo Capo 1.4.

### **Art. 1.1.2. - Disciplina generale e contenuti**

1. I contenuti e la disciplina del PRG-PO sono definiti nel rispetto dell'Art. 22 del TU e delle norme regolamentari di cui al Regolamento Regionale n. 2/2015.
2. Le Componenti del Sistema insediativo, entro le quali operano le disposizioni del PRG-PO, sono definite e delimitate negli elaborati del PRG-PS.
3. All'interno delle Componenti del Sistema insediativo, il PRG-PO:
  - a. delimita i tessuti edilizi, le zone omogenee e gli elementi del disegno di suolo che definiscono l'assetto urbano di previsione, per le quali stabilisce norme d'uso e modalità di attuazione;
  - b. definisce le scelte relative alla viabilità e ai parcheggi, alla qualificazione edilizia ed alla dotazione e organizzazione dei servizi, delle attività di carattere collettivo e degli spazi verdi;
  - c. individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate, eventualmente da specificare mediante strumento attuativo, definendone dotazioni per servizi e destinazioni d'uso in relazione alla natura del sito e alle caratteristiche orografiche, nonché in rapporto con le preesistenze storiche e le destinazioni contermini.
4. Per le Componenti del Sistema insediativo la conformazione della proprietà è progressiva: si origina con le previsioni del PRG-PS e si completa con la disciplina urbanistica del PRG-PO, nel caso di interventi ad attuazione diretta e con quella degli strumenti attuativi nel caso di interventi ad attuazione indiretta.
5. Il PRG-PO definisce la disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle Forme insediative dello Spazio rurale di cui al Capo 5.2 delle NTA del PRG-PS, con le finalità e nei limiti ivi prescritti.
6. La disciplina generale del PRG-PO si completa con le disposizioni pertinenti del TU e del Regolamento Regionale n. 2/2015- aventi carattere prevalente - e ai quali si fa riferimento per quanto non disciplinato nelle presenti Norme.

### **Art. 1.1.3. - Formazione del PRG-PO ed elaborati costitutivi**

1. Gli elaborati del PRG-PO sono definiti nel rispetto delle specifiche formali e tecniche contenute agli artt. 98 e 110 del Regolamento Regionale n. 2/2015.
2. Gli elaborati che compongono il PRG-PO sono organizzati in famiglie come di seguito distinte:

- \_ **op.di.n** Elaborati descrittivi e di inquadramento;
  - \_ **op.ts.n** Tessuti, servizi e sistema delle relazioni - Elaborati prescrittivi e di assetto;
  - \_ **op.na.n** Apparato normativo;
  - \_ **op.cs.n** Disciplina della Città Storica;
  - \_ **op.ge.n** Elaborati gestionali e di indirizzo;
  - \_ **op.va.n** Valutazione Ambientale Strategica.
3. Gli elaborati della famiglia **op.di.n** forniscono gli elementi utili per la definizione della forma e del progetto del PRG-PO e dettagliano il quadro di compatibilità e coerenza con le determinazioni del PRG-PS, necessario anche ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi di Piano.
  4. Gli elaborati della famiglia **op.ts.n** definiscono la disciplina urbanistica e gli elementi di assetto del territorio comunale compreso entro le Componenti del Sistema insediativo e forniscono gli elementi di base per il disegno di suolo; tali elaborati fissano le prescrizioni operative di riferimento per la progettazione urbanistica – anche di livello attuativo e settoriale – e per la progettazione edilizia.
  5. Gli elaborati della famiglia **op.na.n** definiscono il quadro della normativa di livello operativo, dove al testo di base delle NTA del PRG-PO si aggiungono i necessari allegati - restituiti anche in forma tabellare - utili per la lettura in forma sintetica degli elementi conformativi di maggiore dettaglio; tali allegati sono da considerarsi parte integrante delle NTA, aventi anch'essi valore prescrittivo.
  6. Gli elaborati della famiglia **op.cs.n** forniscono gli elementi utili per il governo delle trasformazioni ammissibili delle componenti della Città Storica - Assisi capoluogo e Centri minori - perimetrati dal PRG-PS entro i tessuti esistenti di formazione storica.
  7. Gli elaborati della famiglia **op.ge.n** esplicitano gli indirizzi e le discipline gestionali sottese al PRG-PO, in relazione alla programmazione del sistema delle dotazioni pubbliche e alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana, oltre a dettagliare gli elementi utili per la gestione del bilancio urbanistico del PRG. Gli elaborati gestionali - considerata la natura dinamica che li caratterizza - possono essere aggiornati nel tempo, in conseguenza della progressiva attuazione del PRG, della programmazione pluriennale delle opere pubbliche e delle politiche settoriali, delle eventuali modifiche e integrazioni del Quadro conoscitivo a corredo del Documento Programmatico, della sopravvenienza di vincoli e di determinazioni di pianificazione sovraordinata aventi incidenza sulla componente gestionale del PRG-PO, senza che ciò costituisca variante al PRG stesso; l'Ufficio competente provvede all'aggiornamento periodico dandone comunicazione alla Giunta comunale.

8. Gli elaborati della famiglia **op.va.n** contengono gli elementi tecnici opportunamente sistematizzati utili per la conduzione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e per la gestione del monitoraggio ambientale del Piano.

9. Gli elaborati costitutivi del PRG-PO sono di seguito elencati:

<b>op.di.n</b>	Elaborati descrittivi e di inquadramento
op.di.01	<i>Relazione Tecnica Generale</i>
op.di.02	<i>Assetto strategico del territorio</i>
op.di.03	<i>Relazione di inquadramento geologico</i>
<b>op.ts.n</b>	Tessuti, servizi e sistema delle relazioni - Elaborati prescrittivi e di assetto
op.ts.00	<i>Legenda e key-map</i>
op. ts.01	<i>Ambito urbano di Torchiagina</i>
op.ts.02	<i>Ambito urbano di Petignano - nord</i>
op.ts.03	<i>Ambito urbano di Petignano - sud</i>
op.ts.04	<i>Ambito urbano di Palazzo</i>
op.ts.05	<i>Ambito urbano di Santa Maria degli Angeli - nord-ovest</i>
op.ts.06	<i>Ambito urbano di Santa Maria degli Angeli - sud-est</i>
op.ts.07	<i>Ambito urbano di Santa Maria degli Angeli - sud-ovest</i>
op.ts.08	<i>Ambito urbano di Tordandrea</i>
op.ts.09	<i>Ambito urbano di Castelnuovo</i>
op.ts.10	<i>Ambito urbano di Rivotorto</i>
op.ts.11	<i>Ambito urbano di Capodacqua</i>
op.ts.12	<i>Ambito urbano di Viole</i>
op.ts.13	<i>Ambito urbano di Assisi - nord-ovest</i>
op.ts.14	<i>Ambito urbano di Assisi - sud-est</i>
op.ts.15	<i>Centri montani e nuclei minori</i>
<b>op.na.n</b>	Apparato normativo
op.na.01	<i>Norme Tecniche di Attuazione</i>
	<i>Norme Tecniche di Attuazione - Allegati</i>
op.na.02.1	<i>1 - Quadro sinottico dei parametri urbanistico-edilizi</i>
op.na.02.2	<i>2 - Quadro sinottico delle altezze fuori-terra ammissibili</i>
<b>op.cs.n</b>	Disciplina della Città Storica
op.cs.01	<i>Assisi Capoluogo</i>
op.cs.02	<i>Santa Maria degli Angeli, castelli e nuclei storici minori</i>
<b>op.ge.n</b>	Elaborati gestionali e di indirizzo
op.ge.01	<i>Quaderno Dati del PRG-PO</i>
op.ge.02	<i>Schema del Registro delle quantità edificatorie</i>
op.ge.03	<i>Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi</i>
op.ge.04	<i>Disposizioni per la definizione della SUM di progetto</i>
<b>op.va.n</b>	Valutazione Ambientale Strategica
op.va.01	<i>Rapporto Ambientale - Relazione</i>

op.va.02	<i>Rapporto Ambientale - Allegati: Schede di sostenibilità insediativa</i>
op.va.03	<i>Sintesi non tecnica</i>

---

10. Agli elaborati del PRG-PO sono allegati gli Studi predisposti dall'Amministrazione comunale relativi all'individuazione delle aree sensibili all'inquinamento elettromagnetico e gli elaborati relativi alla classificazione in zone acustiche del territorio comunale.

## **CAPO 1.2. - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

### **Art. 1.2.1. - Finalità ed efficacia delle Norme e rapporti con gli altri strumenti urbanistici e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del PRG-PS, del Regolamento Regionale n. 2/2015 e del Regolamento Edilizio Comunale (REC).
2. Le presenti NTA e gli elaborati di cui all'Art. 1.1.3 prevalgono su qualsiasi norma regolamentare di emanazione comunale avente incidenza in materia urbanistico-edilizia, che non sia espressamente attribuita dalla normativa urbanistica statale e regionale alla competenza del REC, del Regolamento di Igiene e di altri regolamenti comunali.
3. Le presenti NTA e gli elaborati grafici di cui all'Art. 1.1.3 sono subordinati alle modificazioni che intervengono:
  - \_ a seguito dell'approvazione di leggi, regolamenti, atti di pianificazione - nazionali e regionali - ove direttamente prevalenti;
  - \_ in conseguenza dell'approvazione di piani territoriali e di settore di iniziativa sovracomunale, ove direttamente prevalenti;
  - \_ per il recepimento di progetti di opere pubbliche approvati in variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia.

Ferma restando l'operatività di normative sovraordinate immediatamente applicabili, le presenti NTA andranno a queste adeguate unitamente - se necessario - agli elaborati cartografici; le variazioni conseguenti saranno oggetto di apposita deliberazione di natura meramente dichiarativa. Con la stessa modalità si potrà procedere per l'emendamento di errori materiali o di calcolo occorsi nella redazione degli elaborati del PRG-PO.

4. Con l'entrata in vigore del PRG-PO - fatti salvi i livelli di prescrittività fissati nel PRG-PS - cessano di avere effetto tutte le precedenti previsioni e zonizzazioni urbanistiche e relative normative, salvo che il PRG-PO non faccia espresso rinvio alle prescrizioni del PRG pre-vigente di cui alla Variante generale approvata da parte della Regione Umbria con D.P.G.R. n. 138/2004 - e successive varianti parziali - e agli strumenti attuativi ad esso sotto-ordinati.



5. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti NTA, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici. In caso di contrasto o di semplice difformità definitoria fra le prescrizioni del PRG-PS e le presenti NTA, prevalgono le Norme del PRG-PS. In caso di contrasto fra le presenti NTA e le Norme di Piani sotto-ordinati rispetto al PRG-PO, prevalgono le presenti Norme.

### **Art. 1.2.2. - Definizione del campo di applicazione delle Norme**

1. Nel PRG il *Campo di applicazione di una norma* riconosce le situazioni (Zone, Ambiti, Tessuti, ecc.) definite all'Art. 1.5.1 del PRG-PS a cui si applica tale norma; a tali situazioni nel PRG-PO si aggiungono quelle definite nei commi seguenti.
2. *Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG*: diversamente articolati, individuano una o più parti di territorio, una o più zone, definite non per attributi propri, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale (per esempio i comparti d'attuazione), ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del Piano stesso, secondo quanto illustrato al successivo Art. 1.3.8.
3. *Componenti ed Elementi di struttura*: diversamente articolati, sono individuati negli elaborati di assetto del PRG-PO con apposita simbologia e contribuiscono a formalizzare l'insieme degli indirizzi per la definizione o l'implementazione dell'armatura urbana e della rete ecologica entro i comparti oggetto di attuazione indiretta o nei progetti caratterizzati da procedure di attuazione diretta condizionata secondo quanto illustrato al successivo Art. 1.3.9; sono elementi di struttura le indicazioni che concorrono alla definizione dell'assetto perseguito dal progetto di Piano quali – a titolo esemplificativo – l'indicazione della organizzazione degli insediamenti, degli assi viari, degli spazi aperti, delle aree per dotazioni funzionali, delle opere di urbanizzazione, delle aree a verde ecologico, ecc..

### **Art. 1.2.3. - Organizzazione delle norme di zona**

1. Le Norme del PRG-PO per il territorio urbanizzato e da urbanizzare ricompreso entro le Componenti del Sistema insediativo, sono costruite ed articolate attraverso un'appropriata combinazione degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi, dei tipi d'intervento e delle modalità di attuazione, a cui si possono aggiungere norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

#### **Art. 1.2.4. - Normativa prevalente in riferimento agli Studi specialistici a supporto del PRG**

1. La disciplina del PRG-PO rimanda alle prescrizioni specifiche derivanti dagli Studi specialistici a corredo del PRG-PS (Studio Geologico e Studio Idraulico).
2. Gli studi specialistici di natura geologica, idro-geologica, idraulica e sismica contribuiscono alla gestione del PRG, in quanto concorrono a definire il quadro dei vincoli ed esplicitano le eventuali discipline - derivanti anche dalla pianificazione sovraordinata e dalla normativa di settore - che ricadono sulle diverse parti del territorio comunale o eventualmente su specifici immobili così come indicato negli elaborati stessi. Pertanto i vincoli di carattere geologico, idrogeologico ed idraulico, in caso di contrasto con le previsioni del PRG-PO, hanno efficacia prevalente su queste ultime.

#### **Art. 1.2.5. - Normativa prevalente in materia di tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica**

1. In ciascun punto del territorio si applicano le norme della zona in cui il luogo ricade, nonché le eventuali norme di tutela di cui al Titolo 2 delle NTA del PRG-PS.
2. Le prescrizioni e i vincoli di carattere paesaggistico, ambientale e naturalistico possono avere valore condizionante o ostativo rispetto alle trasformazioni urbanistiche potenziali e in caso di contrasto con le previsioni del PRG-PO, hanno efficacia prevalente su queste ultime.

#### **Art. 1.2.6. - Cartografia del PRG-PO e lettura delle simbologie grafiche**

1. La cartografia del PRG-PO è stata realizzata attraverso geo-referenziazione dei fogli catastali, acquisiti in formato numerico dall'Agenzia del Territorio, integrati ed aggiornati con elementi estratti dalle basi cartografiche di fonte regionale e con informazioni acquisite sia dal materiale disponibile presso gli Uffici comunali sia attraverso sopralluoghi e rilievi speditivi. Tale operazione, per motivazioni tecniche (cambio sistema di proiezione, mosaicatura dei fogli, ecc.) allo stato non risolvibili in forma sistematica, ha prodotto una cartografia che può riportare talune differenze delle superfici, rispetto alle fonti originali ed errori localizzati.

2. Per quanto argomentato al comma 1, considerato che il dimensionamento del PRG è stato redatto sulla base della cartografia come sopra predisposta, valgono le seguenti disposizioni:
  - \_ le superfici delle aree, da utilizzare per l'applicazione dei parametri, urbanistici, edilizi ed ecologici, devono essere quelle calcolate sulle cartografie del PRG;
  - \_ l'esatta ubicazione degli edifici deve essere individuata con specifico rilievo. Non può essere considerata esatta quella riportata nelle cartografie del PRG.

La cartografia del PRG-PO costituisce pertanto riferimento probante limitatamente alle grafie del PRG-PO stesso, riportate nelle relative legende; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle base cartografica, il PRG-PO non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza delle entità rappresentate.

3. Le presenti NTA assegnano le regole urbanistiche alle simbologie grafiche presenti nelle cartografie del PRG-PO, distinguendo quelle aventi natura prescrittiva, ordinariamente riferite alla zonizzazione dei tessuti insediativi, da quelle aventi valore di indirizzo - espresse anche in forma semi-simbolica - o appartenenti alla cartografia di base.
4. Per la definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone urbanistiche conformative rappresentate nella cartografia del PRG-PO, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
5. Qualora un limite di zona riferito ad un tematismo di natura conformativa si trovi a coincidere con un limite di altra natura le planimetrie di PRG-PO possono riportare distintamente - l'uno accanto all'altro - i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a segnalare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.

#### **Art. 1.2.7. - Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche**

1. I dati numerici forniti dagli elaborati del PRG-PO (ad esempio l'elaborato op.ge.01- *Quaderno Dati del PRG-PO*) in ordine alle superfici, sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati di Piano prescrittivi, che pertanto hanno valore prevalente; in sede di definizione dello strumento attuativo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare detti dati, documentando la

consistenza dei terreni con i necessari riferimenti catastali e sulla base di rilievi di dettaglio.

2. Per l'edificato esistente e la relativa superficie utile, si dovrà fare riferimento alla consistenza catastale alla data dell'adozione del PRG-PS, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e Piani attuativi risultanti agli atti.

## **CAPO 1.3. - MODALITÀ E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL PRG -PO**

### **Art. 1.3.1. - Grandezze, indici e parametri del PRG-PO – norma generale**

1. Il PRG-PO esplicita la propria disciplina attraverso parametri urbanistici, edilizi ed ecologici, definiti nelle NTA del PRG-PS, i valori dei quali sono specificati nelle presenti NTA e nei relativi allegati, nell'ambito della disciplina di dettaglio per le singole zone; i valori quantitativi così specificati hanno valore prescrittivo, tenuto conto delle modalità di attuazione del PRG e delle eventuali condizioni perequative, compensative e premiali a cui le zone possono essere assoggettate.
2. I parametri urbanistico-edilizi ed ecologici trovano specificazione e applicazione nelle zone residenziali, nelle zone per attività e in quelle per servizi pubblici e privati, con apposita graduazione dei valori a seconda dei livelli di trasformabilità ammessi (nel caso si tratti di zone di consolidamento, di trasformazione o di nuovo impianto) così come specificato nelle presenti NTA e fermo restando quanto disposto all'Art. 1.3.3 delle NTA a proposito dell'utilizzazione della potenzialità edificatoria di una determinata zona.

### **Art. 1.3.2. - Definizioni e grandezze urbanistiche ed edilizie**

1. Per le grandezze urbanistiche e le ulteriori definizioni riportate al Capo 1.3 delle NTA del PRG-PS si rinvia alle norme regolamentari di cui al Regolamento Regionale n. 2/2015, mentre per le definizioni di carattere generale si richiama quanto disposto all'Art. 7 del TU. Le disposizioni del TU e del Regolamento Regionale n. 2/2015 hanno la prevalenza, in caso di contrasto, con le NTA del PRG-PS.
2. Il PRG-PO, oltre alle grandezze di cui al comma 1, introduce le seguenti definizioni e grandezze:
  - a. *Progetto di assetto unitario* - PU
  - b. *Comparto urbanistico funzionale* - CF
  - c. *Area di concentrazione delle quantità edificatorie* - ACE
  - d. *Area assegnata al miglioramento della funzionalità viaria* - AMV
  - e. *Orientamento* - O
  - f. *Allineamento* - AI
  - g. *Capacità insediativa* - Ci
  - h. *Area di pertinenza giuridica di un edificio* - APG
  - i. *Area di pertinenza tecnica* - APT

3. *Progetto di assetto unitario* - PU: Articolazione minima degli atti progettuali, finalizzata all'attuazione diretta o indiretta delle previsioni, utile per definire gli elementi di assetto morfologico-funzionale relativi agli Ambiti di trasformazione, compresa la loro organizzazione spaziale e la distribuzione funzionale degli spazi aperti e delle Aree di concentrazione dell'edificabilità ACE, comprese le linee di continuità della rete della mobilità e di quella ecologica.
4. *Comparto urbanistico funzionale* - CF: articolazione urbanistico-funzionale minima del Progetto di assetto unitario PU di un Ambito di Trasformazione AT, come definito nel TU, volta a consentire una corretta e razionale attuazione degli interventi previsti in termini plano-volumetrici, 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 del TU ovvero di titolo abilitativo condizionato, previa costituzione del consorzio - o di altra forma associativa - tra i proprietari di immobili, suoli ed edifici ricadenti nel Comparto. Il Comparto può essere oggetto nel PRG-PO di una scheda con schema di assetto e grandezze urbanistiche con valore di direttiva per il Progetto di assetto unitario.
5. *Area di concentrazione delle quantità edificatorie* - ACE: indica negli elaborati del PRG-PO, la/le porzioni di suolo d'Ambito/Comparto, entro cui deve essere ubicata la nuova edificazione prevista, ovvero la stima della quantità di area di pertinenza della nuova edificazione.
6. *Area assegnata al miglioramento della funzionalità viaria* - AMV: indica negli elaborati del PRG-PO, la/le porzioni - ovvero la stima della quantità - di suolo d'Ambito/Comparto da destinare alle infrastrutture viarie, finalizzata all'implementazione dell'armatura urbana di progetto.
7. *Orientamento* - O: è la direttrice prevalente di giacitura degli edifici eventualmente indicata negli elaborati di PRG-PO con valore di indirizzo per i Piano Attuativi.
8. *Allineamento* - Al: è la linea a terra di attestamento delle facciate degli edifici e/o delle recinzioni delle aree di pertinenza, eventualmente indicata negli elaborati di PRG-PO con valore di indirizzo per i Piano Attuativi e per i progetti edilizi.
9. *Capacità insediativa* - Ci: esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente - nel rispetto di quanto previsto all'Art.80, comma 1, lett.b), del Regolamento Regionale n. 2/2015 - valutati assumendo un rapporto di 50 mq di Suc-urb per abitante, in riferimento alle caratteristiche tipologiche degli immobili ed alle destinazioni d'uso previste, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

10. *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 PRG pre-vigente.
11. *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.
12. Per eventuali altre grandezze valgono le definizioni di cui al Regolamento Regionale n. 2/2015. Le grandezze edilizie del presente articolo possono essere integrate ed articolate in sede di revisione del REC, senza che ciò costituisca variante al PRG.
13. Il PRG-PO fa proprie le definizioni di cui all'Art.35 comma 1 del TU.

### **Art. 1.3.3. - Indici e quantità edificatorie**

1. Gli Indici e quantità edificatorie sono riportate al Capo 1.3 delle NTA del PRG-PS, fatto salvo quanto disposto in materia dal Regolamento Regionale n. 2/2015, che in caso di contrasto, ha valore prevalente.
2. Oltre agli Indici e quantità di cui al comma 1, con il PRG-PO si introducono i seguenti Indici e quantità:
  - a. Indice di Edificabilità Territoriale Perequato - ITP;
  - b. Potenzialità edificatoria – PE;
  - c. Quantità edificatoria di base;
  - d. Quantità edificatoria totale;
  - e. Carico urbanistico massimo di sostenibilità;
3. *Indice di Edificabilità Territoriale Perequato* - ITP: rappresenta la quantità di Suc-urb di base attribuita ad ogni metro quadrato di Superficie Territoriale ST; il rapporto si esprime in mq/mq. L'ITP esprime la conformatività del Piano nei confronti della proprietà in applicazione delle regole perequative.
4. *Potenzialità edificatoria* - PE: si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità edilizia massima, di norma espressa in mq di Suc-urb, consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti; la potenzialità

edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione - territoriale o fondiario - alla superficie di riferimento; tale potenzialità può essere incrementata, oltre che a seguito dell'applicazione di condizioni compensative e/o premiali, considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

5. *Quantità edificatoria di base*: rappresenta la Suc-urb inerente la proprietà, realizzabile in un'Area, in un Ambito o in un Comparto.
6. *Quantità edificatoria totale*: rappresenta il carico urbanistico massimo di un Ambito AT o di Comparto CF; essa è espressa dalla somma della Quantità edificatoria di base e dell'eventuale relativo incremento per premialità e/o compensazioni; la quantità edificatoria totale può comprendere quote di diritti edificatori generatisi su altre aree edificabili o volumetrie oggetto di delocalizzazione e le successive Norme relative alle specifiche zone o sotto-zona potranno indicare l'ammissibilità, le condizioni ed i limiti per l'accoglimento di tali quantità edificatorie.
7. *Carico urbanistico massimo di sostenibilità*: rappresenta la quota, pari o inferiore, della Quantità edificatoria totale effettivamente realizzabile in un Ambito AT o in un Comparto CF, secondo quanto indicato dal PRG-PO; il carico urbanistico concorre a definire l'insieme delle esigenze urbanistiche in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero alle dotazioni territoriali e funzionali da porre in essere; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard pubblici e privati richiesti ai sensi del PRG in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

#### **Art. 1.3.4. - Valori volumetrici delle costruzioni**

1. Il calcolo della Suc-urb 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 Suc-urb di un edificio residenziale esistente all'interno delle Componenti del Sistema insediativo si applica l'Art.17 del Regolamento Regionale n. 2/2015.
3. Il coefficiente di conversione volumetrica, stabilito all'Art. 139, comma 6 del Regolamento Regionale n. 2/2015 pari a ml 3,00, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della SUC, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionale riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.



### **Art. 1.3.5. - Categorie di intervento urbanistico–edilizio**

1. Il PRG-PO recepisce le definizioni dettate dal TU e dal Regolamento Regionale 2/2015 delle categorie di intervento urbanistico – edilizio, nei termini fissati all’Art. 1.3.4 delle NTA del PRG-PS.
2. Il PRG-PO recepisce le disposizioni di cui all’Art. 3 bis del D.P.R. n. 380/2001 e smi. in materia di interventi di conservazione.

### **Art. 1.3.6. - Modalità di attuazione – norma di rinvio**

1. Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite al Capo 1.4 delle NTA del PRG-PS.
2. Le previsioni del PRG-PO si attuano anche con le modalità previste alla Sezione II del Capo II del Titolo II del Regolamento Regionale n. 2/2015.

### **Art. 1.3.7. - Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica**

- 1 - Gli interventi, le azioni, i programmi e i progetti la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano attuativo o per i quali sia prevista dalle presenti NTA l’attivazione di modalità concertative tra Soggetti pubblici e privati – nel caso della modalità di intervento diretto condizionato – possono essere soggetti all’assenso del Comune sul Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica (PpFUp), secondo le disposizioni dei commi successivi e quando non si ricorra alle procedure di cui all’Art. 56 comma 1 del TU.
- 2 - Il Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica è uno strumento operativo di concertazione finalizzato al miglioramento della qualità dell’ambiente e dello spazio urbano e di norma è costituito dalla proposta avanzata volontariamente dal Soggetto attuatore di un insieme organico di interventi relativi alle opere di urbanizzazione, alle infrastrutture, all’edilizia per la residenza, per le attività produttive ed i servizi, al superamento delle barriere architettoniche. Il PpFUp, in relazione al contesto di riferimento ed alla rilevanza della proposta, dovrà contenere gli elementi utili per valutare preliminarmente la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti ed illustrare in forma sintetica le misure che concorrono al miglioramento degli assetti morfologici e panoramici dei luoghi interessati, nel rispetto delle disposizioni pertinenti di cui al successivo Capo 2.1.

- 3 - Il Programma preliminare di fattibilità urbanistica, definisce gli scopi dell'intervento, dell'azione o del progetto e la conformità allo statuto del territorio e alle strategie del PRG, le risorse interessate, la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di realizzazione, gli effetti urbanistici, economici e sociali, le determinazioni perequative ed i termini richiesti per l'applicazione delle condizioni compensative e premiali; l'ambito del programma può riguardare anche aree non contigue.
- 4 - Il Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica è presentato dai Soggetti aventi titolo allo Sportello Unico per l'attività edilizia del Comune e assentito con deliberazione di Giunta, previo parere favorevole del Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune.
- 5 - Il Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica può contenere proposte di modifiche al PRG: in tal caso, l'attuazione dell'intervento o dell'azione è subordinata alla preventiva approvazione di specifica Variante con le modalità di Legge.
- 6 - Il Comune, attraverso procedure di evidenza pubblica, può promuovere la presentazione di Programmi preliminari di fattibilità urbanistica relativamente a parti specifiche dello Spazio Urbano comprese entro le Componenti del Sistema insediativo, con le finalità di cui al precedente comma 2.
- 7 - La documentazione tecnica da allegare alla proposta e le modalità di presentazione e di esame del Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica sono stabilite nel REC; nelle more dell'adeguamento del REC, tali disposizioni sono fissate con Atto dirigenziale.

#### **Art. 1.3.8. - Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG**

1. L'elaborato op.ts.n - *Tessuti, servizi e sistema delle relazioni* – può riportare le perimetrazioni corrispondenti agli elementi per l'attuazione e l'operatività, come definiti al precedente Art. 1.2.2, in ordine ai quali il PRG-PO fornisce specifiche disposizioni per l'attuazione, che possono comprendere una o più zone, poste in continuità o relazionate a distanza; tali perimetrazioni possono avere carattere prescrittivo o indicativo ai fini della definizione del Comparto urbanistico funzionale; l'elaborato op.ge.01 – *Quaderno Dati del PRG-PO* – può riportare la tipologia e l'identificazione dell'ambito di attuazione (aan\_n), laddove indicato nelle cartografie del PRG-PO, eventualmente esteso a diversi tessuti e zone.
2. La tipologia degli Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG è come di seguito esplicitata.

- a) **aa1** *Ambito oggetto di progetto o convenzione speciale.* Delimita un Comparto urbanistico funzionale per il quale il Progetto di assetto unitario deve affrontare elementi di complessità rilevante sotto il profilo urbanistico ed ambientale (progetto speciale), che può comportare anche correlazioni con aree poste a distanza, nel qual caso si attivano profili di complessità anche sul fronte della concertazione pubblico-privati e tra privati (convenzione speciale); la delimitazione di tale ambito ha valore prescrittivo e corrisponde all'estensione del Comparto urbanistico funzionale.
  - b) **aa2** *Ambito di attuazione con rinvio alle previsioni del PRG-PS ed alle prescrizioni normative di dettaglio di livello attuativo.* Delimita un ambito (di norma un Ambito Monofunzionale) contermini o posto in prossimità alle Macroaree del Sistema insediativo per il quale il PRG-PO rinvia alle disposizioni attuative fissate dal PRG-PS, secondo quanto stabilita all'Art. 1.4.1., comma 3, delle NTA del PRG-PS.
  - c) **aa3** *Ambito oggetto di attuazione condizionata prioritaria.* Delimita un ambito che può contenere uno o più tessuti o da sottoporre a Progetto di assetto unitario PU; la delimitazione di tale ambito ha valore di indirizzo, utile per evidenziare le azioni di trasformazione prioritarie da promuovere per l'attuazione del disegno di assetto perseguito dal Piano.
  - d) **aa4** *Ambito oggetto di Piano attuativo unitario.* Delimita un ambito o una zona da assoggettare in forma unitaria a Piano attuativo; la perimetrazione ha valore prescrittivo e non consente l'attuazione per sub-comparti.
  - e) **aa5** *Ambito oggetto di qualificazione concertata delle aree già assoggettate a pianificazione attuativa.* Delimita una o più parti di una zona già assoggettata a Piano attuativo dove si rileva la necessità di intervento per il completamento o il miglioramento dell'assetto urbano, nel rispetto delle prescrizioni di zona.
  - f) **aa6** *Ambito oggetto di Progetto Strategico.* Il PRG-PS definisce i progetti strategici come progetti d'ambito, relativi a parti di territorio con caratteristiche unitarie riconoscibili che, per la loro natura paesaggistico-ambientale, per la loro complessità morfologica e per le potenzialità esistenti, sono ritenute strategiche per la salvaguardia, la valorizzazione, la trasformazione e lo sviluppo del territorio e delle sue diverse identità.
3. Tenendo conto della tipologia dell'ambito di attuazione (aan\_n), l'elaborato op.ge.01 – *Quaderno Dati del PRG-PO* – può riportare la caratterizzazione del Comparto urbanistico funzionale (CF\_n) e il relativo numero identificativo progressivo rispetto alle modalità di attuazione di base, secondo la seguente articolazione e fermo restando quanto disposto al precedente Art.1.3.6.

- a) **CF\_1** Comparto urbanistico funzionale ad attuazione diretta semplice, entro cui gli interventi si attuano in forma diretta tramite titolo abilitativo;
- b) **CF\_2** Comparto urbanistico funzionale ad attuazione diretta complessa entro cui gli interventi si attuano in forma diretta condizionata, ovvero previa sottoscrizione di Convenzione urbanistica con il Comune o di atto d'obbligo;
- c) **CF\_3** Comparto urbanistico funzionale ad attuazione indiretta semplice entro cui gli interventi si attuano previa approvazione di Piano attuativo;
- d) **CF\_4** Comparto urbanistico funzionale ad attuazione indiretta semplice entro cui gli interventi si attuano previa approvazione di Piano attuativo esteso ad aree non contigue;
- e) **CF\_5** Comparto urbanistico funzionale ad attuazione indiretta complessa entro cui gli interventi si attuano tramite Programma urbanistico, con i contenuti, le finalità e le modalità previste dall'art. 72 del TU.

La caratterizzazione del Comparto urbanistico funzionale dal punto di vista delle modalità di attuazione non ha valore prescrittivo, ma solo di indirizzo ai fini della gestione del PRG-PO.

4. In linea generale, la delimitazione del Comparto urbanistico funzionale corrisponde con il perimetro della zona di trasformazione ad attuazione indiretta o diretta condizionata; i Piani attuativi o i Progetti di assetto unitario potranno anche riguardare solo una parte dei terreni perimetrati delle zone di trasformazione, a condizione che si tratti di uno stralcio funzionale (o sub-comparto) inquadrato in uno studio generale plani-volumetrico, che l'assetto proposto sia coerentemente relazionato alla viabilità esistente e di progetto e che comunque l'intervento non pregiudichi la corretta e completa urbanizzazione del comparto; le successive Norme relative alle specifiche zone o sotto-zone potranno indicare l'ammissibilità e l'estensione minima dei sub-comparti, laddove non insistano specifiche prescrizioni di perimetrazione definite da specifici elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG di cui al precedente comma 2; nel caso di istanza di attivazione parziale di un comparto tramite stralcio funzionale, gli Uffici comunali competenti provvedono ad informare gli eventuali proprietari controinteressati al piano attuativo medesimo, con le modalità fissate nel REC o negli specifici Atti di indirizzo.

#### **Art. 1.3.9. - Modalità di attuazione, elementi di struttura e disegno di suolo**

1. Nel caso che il Soggetto attuatore intervenga a mezzo di Piano attuativo o la trasformazione urbanistica sia soggetta al rilascio di titolo abilitativo condizionato, la delimitazione del sedime delle diverse destinazioni di zona e

dei componenti e degli elementi di struttura come definiti al comma 3 del precedente Art. 1.2.2 eventualmente prefigurati negli elaborati del PRG-PO e compresi nel perimetro del Comparto urbanistico funzionale, sono da intendersi come dati indicativi e non prescrittivi, che non da seguire nella pianificazione attuativa e nella progettazione di dettaglio; in tale ottica i Piani attuativi ed i Progetti di assetto unitario potranno proporre modifiche a tali indicazioni, a condizione che concorrano a migliorare la funzionalità e la qualità dei luoghi; la potenzialità edificatoria attribuita alle zone di trasformazione deve intendersi come potenzialità edificatoria territoriale distribuita all'interno del Comparto urbanistico funzionale, introducendo per le modalità di attribuzione dei diritti edificatori il criterio perequativo a regolare i rapporti tra le proprietà coinvolte nel comparto.

2. Le componenti dell'armatura urbana di progetto e gli elementi di struttura come definiti al comma 3 del precedente Art. 1.2.2 eventualmente prefigurati negli elaborati del PRG-PO e compresi nel perimetro del Comparto urbanistico funzionale o relazionati ovvero interferenti con esso, avendo natura indicativa e non prescrittiva non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio né danno luogo a vincoli di distanza; le stesse indicazioni progettuali forniscono una prima formulazione di assetto potenziale, tale comunque da non pregiudicare eventuali assetti maggiormente convenienti o rispondenti in relazione allo stato di fatto e di diritto dei luoghi oggetto di intervento e delle aree contermini.

#### **Art. 1.3.10. - Disciplina operativa della perequazione urbanistica, delle condizioni premiali e della compensazione**

1. La disciplina della perequazione urbanistica, della compensazione e delle condizioni premiali è definita all'Art. 1.4.7. delle NTA del PRG-PS.
2. Il PRG-PO, anche nel rispetto di quanto previsto all'Art. 40 del TU, consente l'utilizzazione delle quantità edificatorie e delle aree acquisite dal Comune, in applicazione dei meccanismi perequativi, per compensazioni e premialità a fronte di maggiori oneri richiesti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali.
3. Nel dimensionamento del PRG-PO è definita una quota di Suc-urb da destinare ai fini di cui al punto precedente, nel rispetto dei limiti ammessi all'Art. 43 del TU.
4. Le condizioni premiali si attivano su istanza del Soggetto attuatore, tramite Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica; possono essere calibrate, in termini incrementali, in funzione della positiva ricaduta

sull'infrastrutturazione del territorio e sul miglioramento della qualità urbana. Fermi restando i limiti massimi di incremento ammissibili per le singole zone o sotto-zone, le quantità edificatorie assentibili in termini premiali vengono commisurate - sulla base di perizie tecnico-estimative - alle positive ricadute a favore della collettività e sono approvate dal Comune tenendo conto della seguente articolazione:

- a. Condizioni premiali di tipo 1: riguardano le azioni rivolte al miglioramento delle condizioni puntuali e sono riferibili a proposte di interventi quali, a titolo esemplificativo, il miglioramento localizzato della viabilità esistente carrabile e pedonale, il miglioramento delle infrastrutture a rete, le opere di arredo urbano, gli interventi per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana, la rimozione di detrattori ambientali, ecc. Le condizioni premiali di tipo 1 possono essere attivate anche in caso di adesione da parte dei Soggetti attuatori a requisiti volontari per interventi qualificanti in materia di sostenibilità urbanistica ed edilizia.
  - b. Condizioni premiali di tipo 2: riguardano le azioni rivolte al miglioramento dei livelli di infrastrutturazione e urbanizzazione locale e di quartiere - anche in quota aggiuntiva agli standard edilizi e di lottizzazione - e sono riferibili a proposte di interventi quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di nuova viabilità carrabile e pedonale e di nuove infrastrutture a rete, la realizzazione di parcheggi e aree a verde attrezzato, ecc.
  - c. Condizioni premiali di tipo 3: riguardano le azioni rivolte ad implementare i livelli di infrastrutturazione e urbanizzazione di quartiere e di livello urbano - in quota aggiuntiva agli standard edilizi e di lottizzazione - e sono riferibili a proposte di interventi finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e più in generale, a definire compiutamente i luoghi della città pubblica, anche estendendo gli interventi a comparti contermini o a distanza.
5. L'attuazione delle condizioni perequative si attiva su base obbligatoria in applicazione delle disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'Art. 1.4.7. del PRG-PS, a seguito di istanza del Soggetto attuatore finalizzata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato o all'approvazione di Piano attuativo; per assicurare il principio di equità tra i titolari della proprietà e di collaborazione con la Pubblica Amministrazione in attuazione delle scelte di pianificazione, il PRG-PS riconosce la possibilità della cessione al Comune senza condizioni, oneri o indennizzi della parte dell'area del Comparto urbanistico funzionale, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione in genere, aree per favorire l'edilizia sociale; tale cessione è perequata consentendo che l'equivalente Suc-urb realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale Ut, venga trasferito nella restante parte dell'area; pertanto nelle Aree di trasformazione il PRG-PO può prevedere l'obbligo da parte dei Soggetti attuatori della cessione al Comune di superfici fondiarie, secondo la percentuale calibrata per ognuna delle zone o sotto-zone di trasformazione o di nuovo impianto descritte nelle successive Norme - o secondo una percentuale superiore se proposta dal Soggetto attuatore - con

modalità tecnico-amministrative da puntualizzare in sede di Convenzione urbanistica; a fronte di specifiche e motivate esigenze tecniche e di localizzazione, è facoltà del Soggetto attuatore richiedere, tramite Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica, la monetizzazione parziale o totale dell'area in cessione ai fini perequativi, laddove ciò è consentito dalle successive Norme di zona o sotto-zona ovvero dalle disposizioni di dettaglio in materia fissate dal REC. In funzione delle caratteristiche e della localizzazione dei comparti di trasformazione, il REC potrà stabilire le eventuali condizioni e modalità di deroga dai minimi prescrittivi relativi alle percentuali di area da cedere, in applicazione delle condizioni perequative obbligatorie.

6. L'attuazione delle condizioni compensative si attiva su base volontaria, a seguito di istanza del Soggetto attuatore finalizzata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato o all'approvazione di Piano attuativo; il meccanismo compensativo di base prevede l'applicazione di uno specifico indice  $U_f$  incrementale da applicare sulla parte di terreno - denominata *exta-onere* - che si somma a quella eventualmente da cedere in via obbligatoria in forma perequativa.
7. L'attuazione delle condizioni premiali si attiva su base volontaria a seguito di istanza del Soggetto attuatore, tramite Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica; l'approvazione del PpFUp consente la formalizzazione della successiva istanza da parte del Soggetto attuatore finalizzata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato o all'approvazione di Piano attuativo.
8. L'attuazione delle condizioni compensative e premiali è favorita dal PRG-PO oltre che con l'incremento delle quantità edificatorie, anche con eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, nei limiti e con le modalità indicati nelle successive Norme di zona o sotto-zona; a fronte di specifiche e motivate esigenze tecniche finalizzate ad un migliore assetto dello spazio di uso pubblico, è facoltà del Soggetto attuatore richiedere, tramite Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica, la ricalibrazione in aumento della quota premiale, fino ad un massimo del 10% dell'incremento premiale ammissibile; con la stessa modalità e con le stesse finalità è possibile ricalibrare il quadro delle destinazioni d'uso diverse dalla residenza ammissibili all'interno del Comparto urbanistico funzionale, ferma restando la destinazione urbanistica prevalente fissata dal PRG-PO.
9. A fronte di rilevanti interessi 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, gli eventuali incrementi dei diritti edificatori derivanti da compensazioni o da premialità potranno essere esercitati anche al di fuori del Comparto urbanistico funzionale, anche in aree individuate e cedute dal Comune, purché si tratti di

ambiti ricompresi nello spazio urbano e urbanizzabile e compatibili dal punto di vista della vocazione urbanistica.

10. Al fine di assicurare la necessaria trasparenza alle azioni di concertazione tra Comune e Soggetti attuatori, l'Amministrazione comunale assume specifici Atti di indirizzo per la determinazione e l'aggiornamento dei valori economici di riferimento (valore a mq. di Suc-urb nelle diverse zone, valore dei terreni, ecc.) per la definizione dei patti convenzionali; in particolare il valore delle quantità edificatorie di compensazione sarà calcolato tenendo conto della destinazione d'uso e sulla base di un campo di variazione dei valori unitari a metro quadrato di Suc-urb di compensazione, stabiliti con cadenza periodica con atto del Consiglio Comunale, in relazione all'andamento del mercato immobiliare, nonché in coerenza con gli atti relativi alla definizione dell'IMU.
11. L'elaborato op.na.02.1 – *Quadro sinottico dei parametri urbanistico-edilizi* e l'elaborato op.ge.01 – *Quaderno Dati del PRG-PO* – forniscono gli elementi quantitativi utili per definizione del carico urbanistico afferente ai Comparti funzionali oggetto di intervento.
12. Al fine di assicurare la puntuale ed equilibrata applicazione delle norme di cui al presente articolo e di definire gli eventuali ulteriori elementi di carattere procedurale, in considerazione delle diverse casistiche e fattispecie che possono avere luogo nella configurazione delle condizioni perequative, compensative e premiali, l'Amministrazione comunale può predisporre eventuali Atti di indirizzo e/o specifiche integrazioni in materia al REC.

### **Art. 1.3.11. - Compensazione a distanza e trasferimento dei diritti edificatori**

- 1 - Negli Ambiti di trasformazione individuati dal PRG-PO è consentita l'attivazione di modalità di compensazione a distanza, finalizzata al reperimento di aree per dotazioni territoriali e funzionali ed alla realizzazione di opere esterne ai Comparti di attuazione.
- 2 - Le compensazioni per l'acquisizione dei suoli esterni ai Comparti, ai fini del soddisfacimento degli standard generali sono valutate applicando ai suoli stessi l'Indice perequato ITP, ed eventualmente applicando, per le compensazioni a distanza che riguardano Macroaree differenti, i parametri correttivi di cui al successivo comma 4; nel caso della realizzazione di opere pubbliche extra-onere all'interno del Comparto da parte Soggetto attuatore, ovvero all'esterno da parte del medesimo o di terzi, le compensazioni sono valutate facendo corrispondere al costo di tali opere il valore delle quantità edificatorie di compensazione.



- 3 - È consentito il trasferimento dei diritti edificatori tra proprietà private diverse o tra terreni non contigui nel caso questi ricadano entro gli Ambiti di trasformazione individuati dal PRG-PO e ciò è ammesso all'interno della stessa Componente del Sistema insediativo, secondo le disposizioni in materia contenute nel REC; lo stesso principio vale per le volumetrie esistenti passibili di delocalizzazione; ai fini di una equilibrata distribuzione delle quantità edificatorie, le successive Norme relative alle specifiche zone o sotto-zone e le eventuali ulteriori disposizioni contenute nel REC potranno regolare l'ammissibilità, le condizioni ed i limiti per il trasferimento o la delocalizzazione (*decollo* dei diritti edificatori) e per l'accoglimento (*atterraggio*) di tali quantità edificatorie.
- 4 - Nel caso di compensazioni a distanza di cui ai commi 1 e 2 il calcolo deve tener conto del diverso valore che le quantità edificatorie eventualmente assumono nei luoghi di origine rispetto a quelli di utilizzazione; in tale caso le quantità edificatorie valutate nell'ipotesi della compensazione in sito vanno rimodulate applicando i valori di raffronto ed i parametri correttivi stabiliti nelle tabelle di cui al seguente comma 7 e riferiti alle articolazioni del territorio comunale. La Tabella 1 indica i valori di raffronto delle quantità edificatorie entro le diverse Macroaree assegnando il coefficiente 1,00 a quelle ricadenti negli ambiti dove si riscontrano valori immobiliari più alti, la Tabella 2 indica la variazione del coefficiente per la correzione dei valori quantitativi da un ambito di origine a uno di destinazione: le quantità edificatorie diminuiscono se trasferite da un ambito con valori immobiliari minori a uno con valori maggiori (in quanto da moltiplicarsi per un coefficiente correttivo minore di 1,00) e aumentano nel caso contrario; le tabelle dei valori correttivi saranno oggetto di periodico aggiornamento con me modalità stabilite nel REC.
- 5 - Le proposte di Progetto di assetto unitario che prevedono il trasferimento di diritti edificatori o la delocalizzazione e ricollocazione parziale o totale di volumetrie edilizie da una zona edificabile all'altra, qualora ammissibili, sono subordinate all'approvazione di Programma preliminare di fattibilità urbanistica e paesaggistica; con tale procedura è autorizzabile il trasferimento di diritti edificatori tra Ambiti di trasformazione non contigui ricadenti entro Componenti del Sistema insediativo distinte, solo nel caso sia riconosciuto il rilevante interesse pubblico connesso alle trasformazioni proposte; in tale caso le quantità edificatorie oggetto di trasferimento vanno rimodulate applicando i parametri correttivi stabiliti nelle tabelle di cui al precedente comma 4.
- 6 - Le quantità edificatorie oggetto di trasferimento o di delocalizzazione sono annotate sul Registro delle quantità edificatorie di cui al successivo Art. 1.4.11.
- 7 - Valori di raffronto delle quantità edificatorie - Tabelle

**Tabella 1 - Valori di raffronto delle quantità edificatorie**

SANTA MARIA DEGLI ANGELI - centro abitato	<b>Ma.04</b>	<b>1,00</b>
SANTA MARIA DEGLI ANGELI nord-est	<b>Ma.11</b>	<b>1,00</b>
ASSISI - capoluogo	<b>Ma.10</b>	<b>1,00</b>
PETRIGNANO - centro abitato	<b>Ma.02</b>	<b>0,70</b>
PALAZZO - centro abitato	<b>Ma.03</b>	<b>0,70</b>
TORDIBETTO - abitato di valle	<b>Ma.14</b>	<b>0,70</b>
TORCHIAGINA - centro abitato	<b>Ma.01</b>	<b>0,70</b>
VIOLE - centro abitato	<b>Ma.09</b>	<b>0,70</b>
CAPODACQUA - loc. C. Montarone	<b>Ma.12</b>	<b>0,70</b>
RIVOTORTO - centro abitato	<b>Ma.07</b>	<b>0,60</b>
CAPODACQUA - CAPITAN LORETO	<b>Ma.08</b>	<b>0,60</b>
CAPODACQUA sud-est	<b>Ma.13</b>	<b>0,60</b>
TORDANDREA - centro abitato	<b>Ma.05</b>	<b>0,60</b>
CASTELNUOVO - centro abitato	<b>Ma.06</b>	<b>0,60</b>
CENTRI MONTANI	<b>Ma.Cm</b>	<b>0,50</b>

**Tabella 2 - Parametri correttivi delle quantità edificatorie da utilizzare nei casi di trasferimento**

Destinazione	Origine	Ma.04	Ma.11	Ma.10	Ma.02	Ma.03	Ma.14	Ma.01	Ma.09	Ma.12	Ma.07	Ma.08	Ma.13	Ma.05	Ma.06	Ma.Cm
SANTA MARIA DEGLI ANGELI - centro abitato	Ma.04	1,00	1,00	1,00	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50
SANTA MARIA DEGLI ANGELI nord-est	Ma.11	1,00	1,00	1,00	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50
ASSISI - capoluogo	Ma.10	1,00	1,00	1,00	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50
PETRIGNANO - centro abitato	Ma.02	1,43	1,43	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,71
PALAZZO - centro abitato	Ma.03	1,43	1,43	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,71
TORDIBETTO - abitato di valle	Ma.14	1,43	1,43	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,71
TORCHIAGINA - centro abitato	Ma.01	1,43	1,43	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,71
VIOLE - centro abitato	Ma.09	1,43	1,43	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,71
CAPODACQUA - loc. C. Montarone	Ma.12	1,43	1,43	1,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,71
RIVORTO - centro abitato	Ma.07	1,67	1,67	1,67	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83
CAPODACQUA - CAPITAN LORETO	Ma.08	1,67	1,67	1,67	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83
CAPODACQUA sud-est	Ma.13	1,67	1,67	1,67	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83
TORDANDREA - centro abitato	Ma.05	1,67	1,67	1,67	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83
CASTELNUOVO - centro abitato	Ma.06	1,67	1,67	1,67	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83
CENTRI MONTANI	Ma.Cm	2,00	2,00	2,00	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,00

- 8 - È consentito il trasferimento dei diritti edificatori tra proprietà private diverse o tra terreni non contigui, nel caso questi ricadano entro gli Ambiti di trasformazione di pertinenza degli Ambiti monofunzionali estensivi (Af.n) perimetrati dal PRG-PS. Non è consentito il trasferimento dei diritti edificatori con interessamento degli Ambiti monofunzionali puntuali (Ar.Pn, Ar.n, As.n, Ap.n) perimetrati dal PRG-PS nè tra Ambiti monofunzionali in genere e Macroaree.

### **Art. 1.3.12. - Progetti e convenzioni speciali**

1. Il Comune potrà ricorrere a progetti o convenzioni speciali (quanto a contenuto e durata) ogni volta che dovrà disciplinare la realizzazione di opere di prevalente interesse pubblico, ed i relativi criteri di realizzazione qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dalla stessa. Gli ambiti da assoggettare a progetto o convenzione speciale possono essere individuati cartograficamente dal PRG-PO o definiti di volta in volta da specifici Atti assunti dall'Amministrazione comunale.
2. Il PRG-PO, al fine di dare piena attuazione al principio di collaborazione tra Soggetti pubblici e privati nell'attuazione delle scelte di Piano, consente il riconoscimento di ulteriori incrementi in termini di potenzialità edificatoria o di destinazioni urbanistiche aggiuntive rispetto a quanto ammesso al precedente Art.1.3.10 per finalità compensative e premiali, a favore dei Soggetti attuatori che si obbligheranno a determinare particolari vantaggi alla collettività, realizzando, o contribuendo a realizzare ovvero a gestire, opere di interesse pubblico (progetti strategici, opere di urbanizzazione di rilevante importanza, azioni prioritarie di riqualificazione urbana, ecc.); tale ulteriore incentivo si inquadra nelle politiche di qualificazione dello spazio pubblico perseguite dall'Amministrazione comunale ed è gestito tramite procedure concorsuali di evidenza pubblica; l'Amministrazione stessa potrà definire ulteriori Atti di indirizzo in materia e nel dimensionamento del PRG-PO sono evidenziate le quantità edificatorie da destinare a tale finalità.

## **CAPO 1.4. - GESTIONE DEL PRG**

### **Art. 1.4.1. - Attuazione programmata del PRG - Norma generale**

- 1 - Le previsioni del PRG-PS sono definite e dimensionate per attuarsi lungo tutto l'arco temporale di validità del Piano, attraverso una successione programmata di Piani di livello operativo (PRG-PO n.1, PRG-PO n.2, ecc.), selezionando in forma progressiva quota parte delle previsioni, secondo priorità basate sulla sostenibilità ambientale, sulla fattibilità economica e sociale e sul perseguimento di obiettivi pubblici di miglioramento della qualità dello spazio urbano.
- 2 - Le parti di territorio ricadenti entro le Componenti del Sistema insediativo che il PRG-PS individua come ambiti di trasformazione e di nuovo impianto ma che non entrano nella priorità delle previsioni del PRG-PO in quanto soggette ad attuazione differita - in linea di principio e per la durata della fase transitoria che porta all'inclusione nel successivo PRG-PO - vengono assimilate alle zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti di cui all'Art. 21, c. 2 lett. g del TU, la cui disciplina urbanistica di dettaglio è definita al successivo Capo 3.6.
- 3 - Il PRG-PO individua gli ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare e da rigenerare non soggetti ad attuazione prioritaria, la cui disciplina urbanistica e modalità di attuazione è demandata al definirsi nel tempo dei successivi PRG-PO.
- 4 - Gli ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare di cui al precedente comma 3 ricomprendono aree non attuate del PRG pre-vigente che il PRG-PO intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato dal PRG-PS; per tali aree la disciplina urbanistica di dettaglio è definita al successivo Capo 3.6.
- 5 - Gli ambiti a disciplina generale pregressa da rigenerare di cui al precedente comma 3 ricomprendono aree urbanizzate ed edificate caratterizzate da profili di criticità formale e funzionale, che in alcuni casi possono rappresentare luoghi strategici per il futuro della città; per tali aree la disciplina urbanistica di dettaglio è definita al successivo Capo 3.6.
- 6 - Nella stesura delle varianti generali o parziali al PRG-PO, si dovrà assegnare priorità alle aree di riqualificazione, ripianificazione e rigenerazione urbana, al fine di riconoscere il ruolo di "aree di riserva" a conduzione agricola per le aree di nuovo impianto, da coinvolgere nella trasformazione urbanistica in

misura limitata e una volta che sono avviate ad attuazione e saturazione le previsioni oggetto di pianificazione pregressa.

#### **Art. 1.4.2. - Monitoraggio del PRG**

- 1 - Con cadenza periodica, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla ricognizione degli effetti e dei risultati dell'attuazione del PRG-PO.
- 2 - A seguito della ricognizione di cui al precedente comma, la Giunta potrà presentare al Consiglio comunale la relazione di monitoraggio e le determinazioni di modifica e integrazione del PRG-PO che si rendano necessarie ai fini del perfezionamento della tutela e della valorizzazione delle risorse naturali e antropiche e dell'adeguatezza degli obiettivi strategici e delle azioni alle esigenze economiche e sociali, oltre che all'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale alla pianificazione sovraordinata e ai piani di settore nel frattempo intervenuti.
- 3 - Ai fini della gestione e monitoraggio del PRG-PO, il Comune potrà istituire apposite strutture tecniche dedicate (Ufficio permanente del Piano o altra struttura dedicata all'interno del Settore Gestione del Territorio del Comune) anche a supporto dello Sportello Unico per l'Attività Edilizia e utilizzare apposito Servizio Informativo Territoriale, adeguato agli standard in uso presso il SITER regionale.

#### **Art. 1.4.3. - Gestione del PRG attraverso procedure di variante al PRG-PO**

- 1 - Le varianti al PRG sono predisposte con le procedure di Legge e sono avviate anche sulla scorta delle attività di monitoraggio del PRG di cui al precedente Art. 1.4.2.
- 2 - La procedura di variante al PRG-PO si intende come strumento attivo nella gestione del Piano, sia correttivo che migliorativo dell'assetto previsionale ovvero come atto sensibile e conseguente al mutamento delle condizioni di contesto necessarie ai fini delle trasformazioni, capace di innescare le azioni auspicate dal Piano o di intercettare e riequilibrare i processi insediativi in atto nel territorio ovvero di recepire le modifiche al quadro di riferimento normativo e pianificatorio sovra-ordinato.
- 3 - Le varianti al PRG-PO possono avere carattere generale o parziale; con riferimento a quanto stabilito al comma 1 del precedente Art. 1.4.1, la volontà da parte dell'Amministrazione comunale di procedere alla definizione di una variante generale al PRG-PO vigente comporterà l'elaborazione un nuovo PRG-PO, inquadrato nella successione temporale prevista per l'attuazione del

PRG-PS, che andrà a sostituire il PRG-PO pre-vigente; le tipologie di variante parziale al PRG-PO, che possono comunque attivarsi contestualmente alle varianti al PRG-PS, sono come di seguito elencate a titolo non esaustivo:

	<i>tipologia</i>	<i>n. progressivo</i>	<i>livello</i>	<i>connotazione</i>
Va	<b>P</b>	n	PS/PO	<i>variante parziale puntuale</i>
Va	<b>T</b>	n	PS/PO	<i>variante tematica</i>
Va	<b>S</b>	n	PS/PO	<i>variante tramite SUAP</i>
Va	<b>O</b>	n	PS/PO	<i>variante per opera pubblica</i>
Va	<b>N</b>	n	PS/PO	<i>variante di modifica e/o adeguamento normativo</i>

- 4 - In considerazione del fatto che il dimensionamento del PRG è definito a livello strutturale e che una delle finalità principali del Piano è quella del corretto ed equilibrato utilizzo delle quantità edificatorie disponibili entro le Componenti del Sistema insediativo, nel PRG-PO - al fine di prevenire l'inerzia dei proprietari nell'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione AT - si stabilisce un termine di validità delle stesse previsioni di norma pari a cinque anni dall'entrata in vigore del PRG-PO stesso o delle varianti che le hanno assentite, salvo proroga; in caso di decadenza delle suddette previsioni l'Amministrazione comunale può provvedere, con variante generale o parziale al PRG-PO, all'inserimento di altre previsioni maggiormente suscettibili di attuazione per quote di dimensionamento equivalenti a quelle declassificate, riconducendo queste ultime al regime di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 1.4.1. a seconda della situazione insediativa.

#### **Art. 1.4.4. - Procedure per la selezione di proposte per la formazione del PRG-PO**

- 1 - Per la formazione delle varianti generali o parziali al PRG-PO l'Amministrazione comunale può dare attuazione a quanto previsto all'Art. 27 del TU e può avviare procedure competitive e comparative, nel rispetto delle normative previste in materia di procedure concorsuali di evidenza pubblica e con il supporto di adeguate attività di informazione e partecipazione, finalizzate ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle direttive della programmazione urbanistica comunale ed a far sì che esse concorrano ad assicurare alle trasformazioni territoriali 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 - Possono essere ammesse alla procedura competitiva e comparativa i suoli ricompresi nelle previsioni del PRG-PS selezionate dal Comune, relative alle aree di trasformazione e di nuovo impianto, eventualmente allargando la selezione alle aree contigue classificate qualora queste possano utilmente concorrere alla migliore configurazione urbanistica delle aree oggetto di trasformazione e consentano di conseguire migliori livelli di qualità urbana complessiva.
- 3 - L'Amministrazione Comunale specifica gli obiettivi pubblici delle trasformazioni, in conformità con quanto stabilito dal PRG-PS, e definisce i parametri per la valutazione delle proposte, attribuendone i relativi pesi ponderali, tra i seguenti:
  - a) Conformità con le previsioni del PRG-PS.
  - b) Parametri di carattere qualitativo, quali ad esempio:
    - qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona;
    - qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che servono l'area o che si propone di realizzare a servizio dell'area medesima e dell'intorno;
    - qualità degli spazi pubblici, rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;
    - qualità architettonica, rappresentata dalla qualità del processo proposto per la progettazione degli edifici e/o degli spazi aperti anche mediante procedure concorsuali; ecosostenibilità delle costruzioni, rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile;
    - qualità sociale, rappresentata dal livello di rispondenza alle attese dei laboratori di partecipazione o delle altre forme di coinvolgimento della popolazione nel processo di trasformazione della città;
    - qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati alla eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare.
  - c) Parametri di carattere quantitativo, quali ad esempio:
    - quantità di aree pubbliche da destinare alle dotazioni territoriali che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta;



- quantità di aree e/o immobili che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente;
  - consistenza di edifici esistenti da delocalizzare secondo le previsioni del PRG, espressa in termini di Suc-urb, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse;
  - quantità di alloggi, espressa in termini di Suc, che la proposta prevede di destinare all'Edilizia residenza sociale;
  - contributo straordinario che il proponente si impegna a riconoscere al Comune oltre agli oneri di urbanizzazione previsti, per la realizzazione di altre opere pubbliche.
- d) Attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali.
- 4 - È facoltà dell'Amministrazione comunale definire parametri di valutazione ulteriori rispetto a quelli di cui al precedente comma 3 - e in adesione a motivate esigenze specifiche.
- 5 - A conclusione della procedura ad evidenza pubblica il Comune procede alla pianificazione delle aree interessate dalle proposte selezionate, predisponendo i relativi contenuti ed elaborati di PRG-PO, in conformità con i contenuti delle proposte stesse.
- 6 - A seconda degli obiettivi perseguiti e dei risultati attesi dall'Amministrazione comunale, nei bandi di selezione delle proposte da inserire nel PRG-PO può essere prevista in fase di aggiudicazione la stipula e registrazione di un accordo con i Soggetti proponenti selezionati, ai sensi della legislazione vigente in materia, che deve contenere almeno i seguenti elementi:
- Durata dell'accordo;
  - Condizioni e impegni dei proponenti;
  - Programma imprenditoriale;
  - Contenuti urbanistico-edilizi della proposta (quantità edificatorie, parametri urbanistico-edilizi, cessione di aree, ecc);
  - Penali;
  - Tempi di realizzazione.

Tale accordo sarà posto a base dei contenuti formali della variante di PRG-PO e dei successivi patti convenzionali.

#### **Art. 1.4.5. - Istanze di declassificazione di aree edificabili**

- 1 - Nell'ambito dell'attività di gestione e monitoraggio del PRG-PO, la struttura tecnica dedicata presso il Settore Gestione del Territorio del Comune raccoglie e sistematizza le richieste di declassificazione delle aree edificabili perimetrate nel PRG-PO vigente, distinguendole per ambiti tematici e territoriali. Ciò consente di definire le premesse di fattibilità per ottimizzare la distribuzione della risorsa edificatoria entro le Componenti del Sistema insediativo e di rendere sostenibili le previsioni inseribili nelle varianti al PRG-PO, assegnando ad esse un prevalente carattere di compensazione. Tali richieste possono pervenire anche sulla base delle attività di partecipazione pubblica e informazione istituzionale - per esempio avvisi pubblici - propedeutiche alla formazione delle varianti al PRG-PO.
- 2 - Gli elaborati descrittivi a corredo delle varianti al PRG-PO finalizzate all'accoglimento delle istanze di declassificazione, contengono adeguate motivazioni di ordine tecnico e socio-economico alla base del recepimento di tali istanze, al fine di evitare la creazione di discontinuità nel disegno di suolo, di vuoti privi di ruoli urbani o di cesure poco funzionali all'interno dei tessuti insediativi.

#### **Art. 1.4.6. - Accelerazione dell'attuazione dei Comparti in sede di controdeduzione al PRG-PO**

- 1 - In applicazione di quanto previsto dall'Art. 27 del TU in sede formazione del PRG-PO o di Variante, per gli Ambiti di trasformazione ad attuazione indiretta ivi individuati, è consentito agli interessati presentare osservazioni al PRG-PO adottato, nei tempi di legge stabiliti, sotto forma di Piano attuativo relativo all'intero Ambito o Comparto urbanistico funzionale.
- 2 - L'Amministrazione può, in sede di controdeduzione, prendere in esame dette proposte qualora queste siano:
  - a) Corredate dai documenti prescritti per le lottizzazioni convenzionate;
  - b) Sottoscritte dai proprietari, o da altri soggetti aventi la disponibilità, di tutti gli immobili costituenti l'Ambito o il Comparto;
  - c) Rispettose delle prescrizioni definite dalla disciplina di PRG-PS;
  - d) Accompanate da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari e gli altri soggetti di cui alla precedente lett.b), con i medesimi contenuti della convenzione di legge, in cui i privati si impegnino a:
    - d.1. rispettare le prescrizioni edilizie ed urbanistiche normativamente e graficamente definite nella proposta di progetto urbanistico di dettaglio;

- d.2. aderire alle condizioni perequative e, laddove previste, a quelle compensative;
  - d.3. realizzare le opere di urbanizzazione primarie e quota delle secondarie laddove previste;
  - d.4. aderire alle condizioni premiali, laddove previste.
- 3 - L'Amministrazione comunale, qualora consideri le proposte collaborative alla migliore definizione del PRG-PO adottato, accetta in sede di controdeduzione la proposta presentata.
- 4 - Qualora siano verificate le condizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 la proposta è, in tutta la sua configurazione tecnica (grafica e normativa), parte integrante del PRG controdedotto; diventa operativa a PRG-PO approvato e gli interventi sono assentibili direttamente, tramite Titolo abilitativo, previa approvazione e stipula della Convenzione urbanistica, che disciplini tempi e modalità delle operazioni di cui al comma 2, lett. d) punti, d.1, d.2, d.3. Eventuali varianti potranno essere approvate secondo la procedura prevista per gli strumenti attuativi dal TU.
- 5 - Oltre agli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione comunale di cui al comma 2, punti d.1, d.2, d.3, d.4, riguardanti la cessione di aree al Comune e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle altre previsioni di progetto, la Convenzione tra Comune e Soggetto attuatore, darà atto di eventuali particolari accordi o obblighi intervenuti tra i proprietari.

#### **Art. 1.4.7. - Indicazioni di assetto derivate dalla pianificazione attuativa**

1. Ai soli fini di una più compiuta lettura dell'assetto urbanistico dei luoghi – di fatto o tendenziale – gli elaborati grafici del PRG-PO possono riportare in forma sintetica le principali indicazioni progettuali contenute nei Piani attuativi adottati o approvati, completati o in corso di validità ovvero decaduti; ai fini della disciplina del PRG-PO tali indicazioni hanno valore ricognitivo e non prescrittivo ed è comunque fatta salva l'eventuale prescrittività di tali elementi, nei termini di validità del Piano attuativo stesso.

#### **Art. 1.4.8. - Zone già assoggettate a Piano attuativo**

1. Nelle zone già assoggettate a strumento urbanistico attuativo, si applica la disciplina definita dal relativo Piano attuativo e quanto riportato, se applicabile, ai commi successivi.
2. Per i lotti che fanno parte di un Piano attuativo vigente alla data di adozione del presente PRG-PO è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei

parametri urbanistici fissati nel Piano attuativo stesso; i progetti edilizi e gli studi geologici a corredo dovranno prendere atto degli elementi di pericolosità e fattibilità introdotti dagli studi specialistici sulla componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica allegati al PRG-PS.

3. I termini di validità ed efficacia delle previsioni del Piano attuativo sono definiti dall'Art. 57 del TU.
4. Per incentivare l'attuazione dei Piani attuativi pregressi, nel caso di superfici fondiarie assegnate a singoli lotti appartenenti a proprietari distinti, previa verifica, da parte del Comune, del mancato accordo, si applicano le disposizioni previste dall'Art. 54 commi 2, 3 e 4 del TU.
5. Sono ammesse varianti ai Piano attuativi vigenti in applicazione di quanto previsto all'Art. 103 del Regolamento Regionale n. 2/2015.
6. Per le zone interessate da Piani attuativi pregressi, qualora siano già state realizzate, collaudate e prese in consegna, o con la presa in consegna in corso di perfezionamento, da parte del Comune, le opere di urbanizzazione primaria, vengono confermati sia il disegno di suolo che i parametri edilizi previsti nel Piano attuativo; l'intervento edilizio riferito alle superfici fondiarie non edificate può proseguire ad attuazione diretta.
7. I Piani attuativi pregressi, qualora entro 12 mesi dall'approvazione del PRG-PO non sia stata stipulata la Convenzione urbanistica, decadono automaticamente; le aree possono essere urbanizzate ed edificate previa approvazione di un nuovo Piano attuativo che deve essere redatto sulla base del PRG-PO, con parametri edilizi anche ridotti in base alla nuova disciplina sopraggiunta.
8. Per i Piani attuativi pregressi, qualora le opere di urbanizzazione primaria e gli edifici non siano stati realizzati o siano in corso di realizzazione, è possibile presentare richiesta al Comune affinché provveda a riformulare la disciplina, sulla base del PRG-PO, per le aree ancora inutilizzate.
9. Per i Piani attuativi pregressi di iniziativa pubblica, non attuati entro i termini previsti o parzialmente attuati, il Comune può promuovere l'approvazione di un nuovo Piano attuativo - anche in forma mista - e la realizzazione, nel tempo, delle opere di urbanizzazione primaria.
10. Per i Piani attuativi pregressi di iniziativa pubblica, non attuati entro i termini previsti o parzialmente attuati, nell'interesse improcrastinabile pubblico di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di Comparti del Piano decaduto, può accogliere le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei Soggetti privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché

non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati secondo le forme di Legge.

11. Nei Piani attuativi pregressi, decorso il termine di validità stabilito nella relativa Convenzione urbanistica e/o nella deliberazione comunale di approvazione o, in assenza, dalla normativa vigente, inseriti in un contesto territoriale provvisto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate, il PRG-PO può perimetrare - nei termini di cui al precedente Art. 1.3.8, comma 2 lett. e) - aree edificabili di ricucitura che possono essere assimilate a lotti singoli interclusi e che possono essere attuati in forma diretta condizionata con i parametri urbanistici fissati in sede di pianificazione pregressa a cui eventualmente applicare condizioni compensative o premiali.
12. Nei Piani attuativi pregressi, decorso il termine di validità stabilito nella relativa Convenzione urbanistica e/o nella deliberazione comunale di approvazione o, in assenza, dalla normativa vigente, è consentita, previo titolo abilitativo, la modifica della destinazione d'uso di un edificio esistente, nel rispetto di quanto ammesso dall'Art. 57, comma 7 del TU.
13. Nei Piani attuativi pregressi, decorso il termine di validità stabilito nella relativa Convenzione urbanistica e/o nella deliberazione comunale di approvazione o, in assenza, dalla normativa vigente per i quali non si è proceduto all'attuazione degli interventi, le aree possono essere urbanizzate ed edificate previa approvazione di un nuovo Piano attuativo che deve essere redatto sulla base della disciplina di riferimento del PRG-PO, con parametri edilizi equiparati a quelli delle Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto a più bassa densità.

#### **Art. 1.4.9. - Piano attuativo con modifiche al PRG.**

- 1 - Il Piano attuativo può apportare modifiche al PRG-PO, in conformità con quanto previsto all'Art. 58 del TU.
- 2 - In sede di elaborazione del Progetto di assetto unitario relativo ad un Comparto urbanistico funzionale, qualora le indicazioni grafiche del PRG-PO riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità – ma non coincidano – con elementi condizionanti ai fini della suddivisione reale del terreno come rilevabili in loco o su mappe in scala di maggior dettaglio (quali a esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio,

ferme restando le quantità insediabili ammissibili, in accordo con quanto ammesso al precedente comma 1.

- 3 - I Piani attuativi possono essere approvati in variante al PRG nei termini previsti all'Art. 56 del TU.

#### **Art. 1.4.10. - Registro degli asservimenti dei suoli**

- 1 - L'Amministrazione comunale potrà procedere 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 relative a ciascun titolo abilitativo rilasciato per interventi di nuova edificazione in attuazione del PRG-PO.
- 2 - Le aree da asservire alle costruzioni 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-urb dell'edificio; è ammesso successivamente il frazionamento delle aree asservite che hanno concorso a determinare la Suc-urb edificata, a condizione che nel Registro degli asservimenti sia precisato che le aree così frazionate non concorrono alla formazione di nuova capacità edificatoria.
- 3 - Nel *Registro degli Asservimenti* sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie originariamente assegnate qualora le stesse siano utilizzate a distanza.

#### **Art. 1.4.11. - Registro delle quantità edificatorie**

- 1 - Il Comune, ai sensi dell'Art. 44 del TU, predispone, conserva ed aggiorna uno specifico *Registro delle quantità edificatorie* in cui sono annotate le quantità edificatorie generate da operazioni di trasformazione urbanistica e derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale perequato e degli eventuali incrementi per compensazioni e/o premialità, nel quale è tenuta traccia degli eventuali trasferimenti fino alle aree nelle quali avviene il loro effettivo utilizzo, ovvero l'eventuale determinarsi di quantità edificatorie ancora da trasferire in aree di effettivo utilizzo. Nel Registro possono essere annotate anche le quantità edificatorie attribuite alla Pubblica Amministrazione in ciascun Comparto, il loro utilizzo diretto per edilizia residenziale pubblica e/o sociale, il loro eventuale utilizzo per compensazioni a terzi o per accoglienza di trasferimenti, ovvero il loro eventuale non utilizzo, parziale o totale.
- 2 - L'elaborato op.ge.02 - Schema del *Registro delle quantità edificatorie* riporta lo schema del Registro definito secondo i contenuti fissati all'art. 44 del TU; tale documento ha la struttura di una banca dati da popolare con i dati riferiti

all'attuazione progressiva delle previsioni del PRG-PO potrà essere relazionato con legami di interoperabilità con l'elaborato op.ge.01 - *Quaderno Dati del PRG-PO* - ai fini del prelievo dei dati sorgente.

- 3 - La definizione e la gestione del *Registro delle quantità edificatorie* può essere coordinata e relazionata in forma dinamica con il *Registro degli asservimenti dei suoli* di cui al precedente Art. 1.4.10.
  
- 3 - La modifica della struttura organizzativa dei dati relativi al *Registro delle quantità edificatorie*, derivante da sopraggiunte necessità di carattere operativo, tecnico, procedurale o contabile - fermi restando i contenuti e le finalità di cui al richiamato Art. 44 del TU - non comporta variante al PRG-PO.

## **CAPO 1.5. - DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI - DISPOSIZIONI PER IL PIANO COMUNALE DEI SERVIZI**

### **Art. 1.5.1. - Condizioni necessarie per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è sottoposta alle condizioni previste all'Art. 1.2.1 delle NTA del PRG-PS.

### **Art. 1.5.2. - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Le opere di urbanizzazione sono richiamate all'Art.1.2.2 delle NTA del PRG-PS, in accordo con la normativa regionale in materia.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione è definita dai Piani attuativi o dai Progetti di assetto in coerenza con gli standard minimi previsti dal Regolamento Regionale n. 2/2015.
3. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le opere esterne al Comparto urbanistico funzionale 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.

### **Art. 1.5.3. - Dotazioni obbligatorie e Piano Comunale dei Servizi**

1. Negli interventi edilizi ed urbanistici, ove previsto dalle vigenti disposizioni legislative regionali e come prescritto al Capo 1.6 delle NTA del PRG-PS e dalle disposizioni pertinenti di cui al Regolamento Regionale n. 2/2015, i Soggetti attuatori devono realizzare e cedere al Comune o cedere obbligatoriamente una parte e adibire ad uso pubblico la restante su richiesta del Comune, adeguate quantità di spazi pubblici per opere di urbanizzazione - oltre alle strade e relative reti tecnologiche - qualora l'Amministrazione comunale non ritenga ricorrano le condizioni per applicare il disposto dell'art. 88 del Regolamento Regionale 2/2015.
2. La dotazione complessiva delle dotazioni territoriali e funzionali obbligatorie per gli insediamenti nello Spazio urbano ed in particolare all'interno di



ciascuna Componente del Sistema insediativo, è dimensionata nel PRG-PS e individuata in termini fondiari e localizzativi nel PRG-PO.

3. In applicazione di quanto disposto all'Art. 1.6.2 delle NTA del PRG-PS, il PRG-PO è corredato con l'elaborato op.ge.03 - *Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi*, che sviluppa i contenuti dell'elaborato ei.05.2 - *Indirizzi per la definizione del PCS*, allegato al PRG-PS e contiene gli elementi di adeguamento alle disposizioni di cui all'Art. 77 e segg. del Regolamento Regionale n. 2/2015, secondo le prescrizioni di cui al successivo Art. 1.5.6; il successivo Capo 4.1 fornisce gli ulteriori elementi sistemici e di zonizzazione afferenti alle componenti del Piano Comunale dei Servizi.

#### **Art. 1.5.4. - Disposizioni generali in materia di dotazioni territoriali e funzionali**

1. Al fine di assicurare una più elevata qualità urbana agli insediamenti, le dotazioni territoriali e funzionali debbono contribuire a migliorare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a implementare la dotazione delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini.
2. Negli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che comportano la realizzazione di aree per dotazioni territoriali e funzionali, si dovrà tendere alla definizione delle migliori condizioni di:
  - \_ accessibilità;
  - \_ fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione;
  - \_ funzionalità e adeguatezza tecnologica;
  - \_ equilibrata e razionale distribuzione territoriale;
  - \_ semplicità ed economicità di gestione.
3. Gli elementi tecnici relativi alle dotazioni territoriali e funzionali contenuti nei Piani attuativi ed nei Progetti di assetto unitario, dovranno dimostrare la rispondenza ai seguenti indirizzi generali:
  - \_ curare la ubicazione ottimale rispetto al sistema della mobilità, ponendoli in relazione con i parcheggi, le fermate del trasporto pubblico, i servizi pubblici;
  - \_ favorire, anche attraverso la pianificazione e la progettazione del verde, la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale;
  - \_ garantire una immagine urbana di alto livello, in grado di costituire punto di riferimento e di qualificazione della città e del territorio;

- \_ prevedere l'impiego di sistemi costruttivi e di materiali funzionali e durevoli;
  - \_ favorire soluzioni progettuali che riducono i costi e le esigenze di manutenzione;
  - \_ evidenziare le soluzioni volte alla mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e gli elementi di compatibilità con le funzioni di Protezione Civile.
4. Il soddisfacimento dei requisiti prestazionali di cui sopra saranno dimostrati dal Soggetto attuatore ed verificati dal Comune attraverso le proprie strutture tecniche, in accompagnamento alla rilevazione e valutazione strettamente quantitativa.
  5. È possibile soddisfare la dotazione di standard urbanistici obbligatori anche con servizi e attrezzature private, purché destinate ad attività collettive e previo convenzionamento con il Comune.
  6. In occasione di interventi che riguardano parti dello Spazio urbano caratterizzate da rilevanti criticità di carattere funzionale, il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere quantità maggiori di spazi pubblici e di uso collettivo, di servizi e di attrezzature rispetto ai minimi di Legge, in relazione alla rilevanza dell'intervento stesso e ai suoi effetti sulle aree circostanti, ricorrendo all'attivazione di specifiche modalità perequative, compensative e premiali, anche nei termini previsti al precedente Art. 1.3.12.
  7. Il REC o gli eventuali Piani di Settore predisposti dall'Amministrazione comunale, potranno contenere le ulteriori disposizioni in materia di requisiti tecnici, tipologici e prestazionali da assicurare in sede di progettazione e realizzazione delle opere relative alle dotazioni territoriali e funzionali.

#### **Art. 1.5.5. - Disciplina della monetizzazione**

1. Gli spazi obbligatoriamente destinati ad accogliere dotazioni territoriali e funzionali, previa richiesta del Soggetto attuatore, possono essere monetizzati in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, in applicazione della normativa regionale in materia, sulla base di quanto previsto al comma 5 dell'Art.1.6.2. delle NTA del PRG-PS e in accordo con gli specifici Atti di indirizzo assunti in tale senso dall'Amministrazione comunale.
2. Il Comune preliminarmente o nel REC definisce le disposizioni per la disciplina di cui all'Art. 88, comma 4, del Regolamento Regionale n. 2/2015
3. Le Norme relative alle singole zone e sotto-zone di cui ai successivi articoli, possono indicare i casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime possono essere reperite in tutto o in parte anche all'esterno dei

comparti e i casi in cui dette aree, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, ai sensi dell'Art. 88 del Regolamento Regionale n. 2/2015.

### **Art. 1.5.6. - Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi alla popolazione**

1. L'elaborato op.ge.03 - *Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi* - fornisce gli elementi quantitativi, qualitativi e gestionali per la programmazione e la definizione degli interventi relativi ai servizi, spazi ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o di interesse generale o collettivo, che costituiscono le dotazioni territoriali e funzionali previste al Titolo II, Capo I, Sezione III del Regolamento Regionale n. 2/2015, nel rispetto di quanto disposto all'Art. 1.6.2. delle NTA del PRG-PS.
2. Le disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi contenute nel PRG-PO sono definite nel rispetto di quanto prescritto al Titolo II, Capo I, Sezione II del Regolamento Regionale n. 2/2015 e sono articolate in modo da fornire adeguato supporto decisionale e gestionale all'Amministrazione ed ai competenti Uffici comunali; l'elaborato di riferimento op.ge.03 - *Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi*, contiene:
  - \_ la lettura interpretativa dell'assetto territoriale in funzione della gerarchia dei centri e dei relativi bacini di utenza;
  - \_ gli elementi per il dimensionamento delle dotazioni territoriali e funzionali, determinate in funzione dei bacini di utenza, delle istanze emergenti e delle previsioni insediative su aree in trasformazione attivate con il PRG-PO;
  - \_ gli indirizzi per la qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali e funzionali;
  - \_ l'elenco delle principali attrezzature pubbliche presenti nel territorio comunale, che indica anche la connotazione delle strutture in funzione dell'utenza servita e del livello di efficienza assicurato;
  - \_ gli schemi grafici dell'armatura urbana, aventi valore indicativo e non prescrittivo, che definiscono in termini sintetici il disegno di assetto della città pubblica, da perseguire e implementare tramite gli strumenti della programmazione comunale in materia di Opere Pubbliche e sostenere con le azioni di concertazione con i Soggetti attuatori;
  - \_ la quantificazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali, riferita agli standard di uso pubblico - esistenti e di progetto - assicurati o da assicurare entro i Comparti urbanistici funzionali, con l'indicazione delle aree da acquisire all'uso pubblico tramite i meccanismi di perequazione, compensazione e premialità.
3. L'elaborato op.ge.03 - *Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi*, potrà essere approfondito, modificato e aggiornato in occasione della revisione

periodica degli strumenti di programmazione comunale in materia Opere pubbliche (Determinazioni in capo alla Pubblica Amministrazione, Programma triennale delle Opere Pubbliche, ecc.), senza che ciò costituisca variante al PRG-PO, secondo quanto disposto al precedente Art. 1.1.3, comma 7.

## TITOLO 2 - PAESAGGIO ED ECOSISTEMA URBANO

### CAPO 2.1. - PAESAGGIO URBANO, QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

#### Art. 2.1.1. - Paesaggio urbano- norma-generale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti e ammissibili all'interno delle Componenti del Sistema insediativo sono soggetti alle disposizioni contenute nella disciplina paesaggistica e panoramica di cui ai Capi 2.2 e 2.3 delle NTA del PRG-PS, per quanto applicabili.
2. Per la definizione dei contenuti analitico-progettuali dei Piani attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'elaborato *Linee Guida per la qualità del paesaggio di Assisi - Allegato al Piano di Gestione del sito UNESCO* - e agli altri strumenti settoriali aventi incidenza in materia sotto-ordinati rispetto al Piano di Gestione stesso.
3. I Piani attuativi e i progetti relativi ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti e ammissibili all'interno delle Componenti del Sistema insediativo dovranno contenere gli elementi di mitigazione dell'impatto visuale e le misure di corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo 2.3. delle NTA del PRG-PS, per quanto applicabili.

#### Art. 2.1.2. - Contenuti e riferimenti per assicurare la qualità paesaggistica agli interventi

1. Ai fini di una corretta lettura dei luoghi e di un coerente inserimento paesaggistico degli interventi, i progetti di intervento e i Piani attuativi dovranno contenere gli elementi di analisi e di contestualizzazione paesaggistica utili per valutare la rispondenza alle prescrizioni ed agli indirizzi fissati in materia nel PRG-PS. Di seguito si elencano gli elaborati del PRG-PS utili per la definizione e la calibrazione dei contenuti analitico-progettuali - in relazione alle diverse tematiche progettuali da affrontare e alle procedure di Autorizzazione Paesaggistica connesse.

##### **ed.n. \_ Elaborati Descrittivi**

ed.02. Carta delle Risorse storico-architettoniche

ed.03. Carta delle Risorse naturalistiche ed ambientali

##### **ep.n. \_ Elaborati Prescrittivi**

ep.01.a	Norme Tecniche di Attuazione (Titolo 2)
ep.01.b	Norme Tecniche di Attuazione - Allegati
	2 - <i>Criteri progettuali per le componenti paesaggistiche</i>
	3 - <i>Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela</i>
	4 - <i>Carta dei Giardini Storici detta "Carta di Firenze"</i>
	5 - <i>Abachi delle specie vegetali</i>
ep.03.	Carta di sintesi del Sistema Paesaggistico
ep.04.	Carta di sintesi del Sistema Ambientale
<b>ei.n. _</b>	<b>Elaborati di Indirizzo</b>
ei.03.	Indirizzi per la Qualità del Paesaggio
ei.03.1	Carta di sintesi dei Contesti Paesaggistici
ei.03.2	Ambiti di protezione e valorizzazione paesaggistica
ei.03.3	Ambiti di protezione panoramica
	Linee Guida per la qualità del paesaggio di Assisi ( <i>Allegato al Piano di Gestione del sito UNESCO</i> )

2. Le proposte di intervento, in applicazione di quanto richiamato al comma precedente, dovranno esplicitare i livelli di interrelazione o interferenza con le componenti paesaggistiche rilevanti presenti nelle Componenti del Sistema insediativo, tenendo conto dei livelli di incidenza con i tematismi di tutela fissati dalla disciplina panoramica e paesaggistica fissata nel PRG-PS; i contenuti analitico-progettuali delle proposte dovranno consentire di controllare le relazioni tra la previsione e il contesto di riferimento dal punto di vista fisico-morfologico e percettivo, verificando la congruenza o l'eventuale interferenza con i segni e i caratteri qualificanti il contesto. Di seguito si riporta la sintesi degli elementi connotativi dal punto di vista paesaggistico delle principali Macroaree, con l'indicazione dei livelli di incidenza delle tutele sovraordinate, da contemperare con le proposte di intervento ai fini della corretta contestualizzazione e della valorizzazione dei luoghi.

Id.	Sintesi dei caratteri generali	Componenti paesaggistiche rilevanti da salvaguardare o valorizzare	Livelli di incidenza						
			Coni Visuali	Crinali	Sensibilità visiva	Emergenze visuali	Viab. panoramica	Viab. storica	Paesaggio antico
<b>Ma.01</b>	La Macroarea 01 è costituita dal centro abitato di Torchiagina, ubicata nell'area pianeggiante della Valle Umbra, si trova a nord-est del territorio comunale in prossimità dei confini con il territorio di Bastia Umbra. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2. E' interessata dalla presenza del fiume Chiascio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione;</li> <li>– elementi di paesaggio ripariale;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano.</li> <li>– presenza di detrattori ambientali.</li> </ul>	±	±	±	±	±	☒	☒
<b>Ma.02</b>	La macroarea n. 02 è costituita dal centro abitato di Petrignano, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova ad est del territorio comunale in prossimità dei confini con il territorio di Bastia Umbra. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione;</li> <li>– elementi di paesaggio ripariale;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa diffusa a carattere urbano con componenti di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate;</li> <li>– presenza di detrattori ambientali.</li> </ul>	±	±	±	☒	±	☒	☒
<b>Ma.03</b>	La macroarea n. 03 è costituita dal centro abitato di Palazzo, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova ad est del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2, è compresa all'interno del perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano con componenti di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate.</li> </ul>	±	±	±	☒	±	☒	☒
<b>Ma.04</b>	La macroarea n. 04 è costituita dal centro abitato di Santa Maria degli Angeli, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova a sud-est del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2. E' percorsa da est a ovest, dalla strada statale, S.S. 75 a sud, e dalla linea ferroviaria a nord, e da nord a sud è attraversata dalla SS 147, di collegamento con Assisi. La zona in cui si trova la Basilica rientra nel perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Struttura insediativa prevalente a carattere urbano di impianto storico;</li> <li>– presenza di rilevanti valori panoramici e di varchi visuali integri o parzialmente alterati;</li> <li>– linea di frangia tra spazio urbano e rurale con ruolo connotativo e inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate;</li> <li>– presenza di detrattori ambientali.</li> </ul>	☒	±	☒	☒	☒	☒	±
<b>Ma.05</b>	La macroarea n. 05 è costituita dal centro abitato di Tordandrea, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova a sud-est del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano, con componenti di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate;</li> <li>– presenza di detrattori ambientali.</li> </ul>	±	±	±	±	±	☒	☒
<b>Ma.06</b>	La macroarea n. 06 è costituita dal centro abitato di Castelnuovo, ubicata nell'area pianeggiante della Valle Umbra, si trova a sud del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano, con componenti di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate;</li> <li>– presenza di detrattori ambientali.</li> </ul>	±	±	±	±	±	☒	☒

Id.	Sintesi dei caratteri generali	Componenti paesaggistiche rilevanti da salvaguardare o valorizzare	Livelli di incidenza						
			☒   ☒   ±   =   alto   medio   basso						
			Coni Visuali	Crinali	Sensibilità visiva	Emergenze visuali	Viab. panoramica	Viab. storica	Paesaggio antico
<b>Ma.07</b>	La macroarea n. 07 è costituita dal centro abitato di Rivotorto, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova a sud del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2, rientra, in parte, all'interno del perimetro del sito UNESCO ed è attraversata, a sud, dalla SS 75.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione e del sistema silvo-pastorale antico;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere urbano, con elementi di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale;</li> <li>– presenza di rilevanti valori panoramici e di varchi visuali integri o parzialmente alterati.</li> </ul>	☒	±	±	☒	☒	☒	±
<b>Ma.08</b>	La macroarea n. 08 è costituita dal centro abitato di Capodacqua, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova a sud del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione, P4.2, rientra, in parte, all'interno del perimetro del sito UNESCO, ed è ed è relazionata, a sud, dalla SS 75.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione e del sistema silvo-pastorale antico;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano, con inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate;</li> <li>– presenza di detrattori ambientali.</li> </ul>	±	±	±	±	±	☒	±
<b>Ma.09</b>	La macroarea n. 09 è costituita dal centro abitato di Viole, ubicata in prossimità della sub-area pedemontana di raccordo con la Valle Umbra. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico delle colline d'affaccio, C3, e del Paesaggio delle pendici terrazzate dell'Asio e del Subasio, P3.3, è compresa all'interno del perimetro APSp dei Grandi Panorami e del perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce di paesaggio archeologico (sistema silvo-pastorale antico);</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano, con componenti di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale.</li> <li>– presenza di rilevanti valori panoramici.</li> </ul>	☒	±	☒	☒	☒	☒	☒
<b>Ma.10</b>	La macroarea n. 10 è costituita dal centro abitato di Assisi, ubicata in prossimità della sub-area pedemontana di raccordo con la valle Umbra, si trova al centro del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico delle colline d'affaccio, C3, e del Paesaggio della città murata e dell'espansione moderna, P3.2, è compresa all'interno del perimetro di APSp di Assisi e di APSp dei Grandi Panorami e del perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Struttura insediativa prevalente a carattere urbano di impianto storico;</li> <li>– presenza di rilevanti valori panoramici e di varchi visuali integri o parzialmente alterati;</li> <li>– linea di frangia tra spazio urbano e rurale con ruolo connotativo e inserti di paesaggio rurale storicizzato;</li> <li>– presenza di aree sottoutilizzate entro le zone di recente consolidamento.</li> </ul>	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
<b>Ma.11</b>	La macroarea n. 11 è costituita dalla parte del centro abitato di Santa Maria degli Angeli compresa nel perimetro del Sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere urbano, con componenti di impianto storico e inserti di paesaggio rurale residuale.</li> <li>– presenza di rilevanti valori panoramici.</li> </ul>	☒	±	☒	☒	☒	☒	±
<b>Ma.12</b>	La macroarea n. 12 è costituita dal nucleo di Capodacqua - loc. Montarone, ubicato nell'area collinare della valle Umbra, si trova a sud del territorio comunale. Ricade per la parte sud, all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della pianura irrigua dell'Ose e del Renaro, P4.4, e per la parte nord, all'interno del Contesto paesaggistico delle colline d'affaccio, C3, e del Paesaggio delle pendici terrazzate dell'Asio e del Subasio, P3.3, rientra all'interno del perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trama agricola periurbana con tracce del sistema silvo-pastorale antico;</li> <li>– trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>– struttura insediativa prevalente a carattere semi-rurale, con inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate;</li> <li>– presenza di rilevanti valori panoramici.</li> </ul>	±	±	☒	±	☒	☒	☒



Id.	Sintesi dei caratteri generali	Componenti paesaggistiche rilevanti da salvaguardare o valorizzare	Livelli di incidenza						
			Coni Visuali	Crinali	Sensibilità visiva	Emergenze visuali	Viab. panoramica	Viab. storica	Paesaggio antico
<b>Ma.13</b>	La macroarea n. 13 è costituita dal centro abitato di Capodacqua sud-est, ubicata nell'area collinare della valle Umbra a confine con Spello, si trova a sud del territorio comunale. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico delle colline d'affaccio, C3, e del Paesaggio delle pendici terrazzate dell'Asio e del Subasio, P3.3, rientra all'interno del perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trama agricola periurbana con tracce del sistema silvo-pastorale antico;</li> <li>- trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>- struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano, con inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate.</li> </ul>	±	±	☒	±	☒	☒	☒
<b>Ma.14</b>	La macroarea n. 14 è costituita dal centro abitato di Tordibetto-abitato di valle, ubicata nell'area pianeggiante della valle Umbra, si trova a sud-est del territorio comunale, oltre l'abitato di Palazzo. Ricade all'interno del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, C4, e del Paesaggio della media valle e dei terrazzi fluviali del Chiascio, P4.1, è compresa all'interno del perimetro del sito UNESCO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trama agricola periurbana con tracce di centuriazione;</li> <li>- trama viaria minore con elementi di valore storico;</li> <li>- struttura insediativa prevalente a carattere semi-urbano con inserti di paesaggio rurale residuale o presenza di aree sottoutilizzate.</li> </ul>	±	±	±	±	±	☒	☒

### Art. 2.1.3. - Disposizioni in materia di altezze fuori terra degli edifici in relazione alla disciplina paesaggistica e panoramica

1. In applicazione di quanto prescritto nelle NTA del PRG-PS all'Art. 2.3.15, nelle Macroaree del sistema insediativo, nel caso di sopraelevazioni o di nuove costruzioni, l'altezza massima fuori terra da definirsi in sede di stesura dei progetti e nei Piani Attuativi - in relazione alle diverse situazioni insediative ed alle specifiche condizioni di interferenza paesaggistica e panoramica - dovrà riferirsi ai valori contenuti nella tabella contenuta nell'Allegato 2 alle presenti Norme - *Quadro sinottico delle altezze fuori-terra ammissibili*. Negli Ambiti monofunzionali le altezze massime fuori-terra sono fissate nelle schede di cui all'Allegato 1 delle NTA del PRG-PS.
2. La disciplina di cui al comma precedente dovrà essere applicata in combinato disposto con le norme di carattere paesaggistico e panoramico di cui agli articoli del presente Capo ed alla più generale disciplina di cui ai Capi 2.2 e 2.3 delle NTA del PRG-PS, sempre nel rispetto della altezze massime come prescritte al comma precedente.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per gli interventi relativi agli edifici esistenti che non comportano modifiche alle altezze e per quelli previsti da Piani attuativi in essere o presentati e dichiarati ricevibili alla data di adozione del PRG-PO; sono altresì ammesse le deroghe in applicazione

di normative sovraordinate e quelle specificate nella disciplina di zona e sottozona di cui ai successivi articoli.

#### **Art. 2.1.4. - Disposizioni di dettaglio per la salvaguardia degli elementi del paesaggio antico**

1. Nei territori interessati da opere di centuriazione romana e sistemazione o bonifica fondiaria ed idraulica archeologica, particolarmente ben conservati nel tessuto territoriale non è consentibile:

- \_ l'eliminazione delle chiusure vive e morte dei campi e del reticolo idraulico di drenaggio;
- \_ l'abbattimento di alberature autoctone disposte in filare, presso incroci o comunque aventi funzione di segnalazione;
- \_ la demolizione, l'alterazione o spostamento di edicole, maestà e *Viae Crucis* e di qualsiasi altro segno materiale avente rapporto col piano centuriale;
- \_ lo spostamento, chiusura, deviazione, l'obliterazione o snaturamento del reticolo viario storicizzato, compresa la viabilità interpoderale.

Inoltre:

- \_ sono fatte salve ulteriori e più prescrittive norme relative alle zone archeologiche ex lettera m), e indiziate archeologicamente, in questi territori ricomprese;
- \_ le opere eventualmente realizzabili in queste aree, per quanto possibile, dovranno rispettare l'orientamento prevalente della trama centuriale riportata nella Carte Archeologica dell'Umbria (CAU), salvo motivate esigenze di opere di pubblica utilità.

2. Nei territori interessati dal fenomeno della transumanza e del pascolo storico non è consentibile:

- \_ l'eliminazione delle chiusure vive e morte dei campi e del reticolo idraulico di drenaggio, o di alimentazione di sorgenti e fontanili,
- \_ l'abbattimento di alberature autoctone,
- \_ la demolizione, l'alterazione o spostamento di edicole, maestà e *Viae Crucis* e di qualsiasi altro segno materiale avente rapporto con il pascolo storico e la transumanza;
- \_ lo spostamento, chiusura, deviazione, l'obliterazione o snaturamento del reticolo viario storicizzato, ed in particolare delle tracce di sedime dei tratturi.

Inoltre:

- sono fatte salve ulteriori e più prescrittive norme relative alle zone archeologiche ex lettera m), e indiziate archeologicamente, in questi territori ricomprese;
  - dovrà essere salvaguardata l'intervisibilità tra castellieri, siti d'altura e vie di transito e pascolo. In particolare dovrà essere evitato il rimboschimento improprio di pascoli e sommità montane e collinari interessate dalla presenza di siti d'altura.
3. Per un corretto inserimento paesaggistico della nuova viabilità i progetti dovranno dimostrare il rispetto e la salvaguardia:
- dei segni della centuriazione
  - del reticolo idrografico
  - dei filari alberati esistenti
  - di altri elementi, architettonici o naturali, notevoli e/o connotativi del paesaggio storico
  - delle visuali panoramiche storicizzate.
4. Oltre a quanto derivato dalle indagini e dalle valutazioni di dettaglio necessarie per il rispetto delle condizioni poste nei precedenti commi, in sede di attuazione degli interventi si rinvia anche ai contenuti dell'elaborato ed.02. - *Carta delle Risorse storico-architettoniche*, allegato al PRG-PS.

**Art. 2.1.5. - Disciplina operativa per le Zone particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico**

1. Oltre a quanto prescritto nel PRG-PS in materia di tutela panoramica e paesaggistica, nel PRG-PO si riconoscono, come particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico, le previsioni relative alle seguenti aree:
- a) S. Maria degli Angeli sud-est (nuovi impianti residenziali lungo la SS75 e nuovi impianti per servizi lungo la SS75 e strada per Tordandrea) e sud-ovest (nuova area a servizi sullo svincolo);
  - b) Assisi sud est: nuova previsione zone residenziali;
  - c) Tordandrea Loc. Torre Ceccolina: nuova zona per servizi;
  - d) Rivortorto: nuovo insediamento residenziale sullo svincolo;
  - e) Petrignano sud: aree di nuovo impianto per attività e residenziali;
  - f) ViOLE: nuovi impianti residenziali;
  - g) Torchiagina: previsione insediamento residenziale a sud del centro abitato.
2. Dette aree sono tematizzate negli elaborati della famiglia op.ts.n del PRG-PO. Nei progetti di intervento dovranno essere adeguatamente affrontati le seguenti tematiche:

- \_ Ricognizione delle componenti paesaggistiche notevoli da salvaguardare e valorizzare.
  - \_ Indicazione delle azioni per il completamento dei margini urbani e per la definizione delle fasce di transizione tra spazio urbano e spazio rurale.
  - \_ Indicazione dei punti panoramici e dei landmark da tutelare, fornendo gli elementi per la localizzazione dei varchi visuali.
  - \_ Orientamento degli edifici rispetto alla trama dei segni dell'antropizzazione storica.
  - \_ Specificazione delle scelte progettuali in ordine alla calibrazione dei parametri edilizi maggiormente incidenti quali la lunghezza massima dei fronti, la distanza dalle strade panoramiche e le altezze fuoriterra.
  - \_ Indicazione delle azioni per la ricomposizione degli ambiti interessati dalla presenza di detrattori ambientali.
3. Per le aree di cui al presente articoli valgono le seguenti ulteriori disposizioni di dettaglio:
- a) Ritenendo indispensabile che i varchi visuali esistenti, percorrendo la superstrada, siano mantenuti e salvaguardati al fine di non compromettere ulteriormente l'immagine storicizzata del Colle e delle altre emergenze sopra richiamate, si prescrive, che in corrispondenza dei varchi visuali esistenti, corrispondenti di fatto alle aree libere da costruzioni, il PRG-PO prevede una linea di allineamento obbligatorio che individua una fascia di rispetto da mantenere a verde e libera da costruzioni edilizie, della profondità di almeno 200 ml lungo la superstrada. Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti lungo la superstrada potranno essere consentiti sul lato opposto al fronte prospiciente la superstrada con altezza non superiore a quella dell'edificio esistente.
  - b) Per la frazione di Rivotorto, in corrispondenza delle aree classificate come Tessuti prevalentemente residenziali, tale fascia di rispetto può essere ridotta fino alla profondità minima di 50 ml dalla superstrada, in considerazione che gli impatti prodotti dalle eventuali nuove costruzioni interessano visuali paesaggistiche di minore rilievo.
  - c) Nelle aree intercorrenti tra dette fasce di rispetto e gli elementi paesaggistici di rilievo da tutelare, le altezze massime delle nuove costruzioni non dovranno essere superiori a quelle degli edifici direttamente contermini e comunque si dovrà dimostrare in sede di rilascio del titolo abilitativo che le visuali panoramiche non vengono occluse. In particolare per l'area destinata dal PRG-PO principalmente a zona di Servizio di nuovo impianto (TS n.4) S. Maria degli Angeli sud-ovest, rappresentata nell'elab. op.ts.07, nella fascia residuale, oltre quella di rispetto dei 200 ml dalla superstrada, lungo via Pertini è consentita l'edificazione con altezze non superiori a 6.50 ml rispetto alla quota attuale di tale via.

### **Art. 2.1.6. - Indirizzi regolamentari per la qualità paesaggistica degli interventi**

1. In applicazione delle norme di cui al presente Capo, per assicurare la necessaria qualità agli interventi nello Spazio urbano - anche nel quadro delle principali azioni previste dal Piano di Gestione del sito Unesco della città - e al fine di definire in forma organica le norme regolamentari a valere sulla disciplina paesaggistica, l'Amministrazione comunale predispone:
  - Linee Guida per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici di Assisi;
  - Linee Guida per la riqualificazione dell'edilizia esistente e per la nuova edificazione.
2. Le Linee Guida di cui al comma precedente costituiscono parte integrante del REC ed hanno valore di indirizzo per i progetti di intervento, che negli elaborati dovranno dimostrare le modalità di applicazione delle stesse. Le Linee Guida hanno l'obiettivo di accrescere la sensibilità dei progettisti alla attenta considerazione del contesto urbano o rurale nel quale intervengono, fornendo riferimenti conoscitivo-interpretativi degli insediamenti, e di orientare la definizione delle soluzioni progettuali, alle diverse scale urbane o edilizie di intervento, mediante la messa a punto di obiettivi, indicazioni ed indirizzi. Al fine di orientare l'insieme degli interventi, ammessi e previsti dalla pianificazione urbanistica comunale, al perseguimento della qualificazione complessiva degli insediamenti, le Linee Guida definiscono obiettivi e indicazioni generali rispetto a temi o campi di attenzione la cui attenta valutazione condiziona le specifiche scelte progettuali.
3. Le Linee Guida per la riqualificazione dell'edilizia esistente e per la nuova edificazione, con riferimento alle previsioni e alle norme della strumentazione urbanistica comunale per lo Spazio urbano, definiscono un abaco di interventi così articolato:
  - Riqualificazione edilizi e nuova edificazione prevalentemente residenziale: indicazioni generali, indirizzi per gli interventi (ampliamento; riqualificazione architettonico/funzionale; sostituzione/nuova edificazione; pertinenze/recinzioni) anche mediante schemi esemplificativi di corretti atteggiamenti progettuali;
  - Riqualificazione e completamento urbano: indicazioni generali, indirizzi per gli interventi (completamento; nuovo impianto urbanistico) anche mediante schemi di assetto esemplificativi relativi ad alcune delle previsioni del PRG- PO;
  - Riqualificazione e nuova edificazione nelle aree per attività: indicazioni generali, indirizzi per gli interventi edilizi (ampliamento; riqualificazione architettonico/funzionale; sostituzione/nuova edificazione; pertinenze/recinzioni) anche mediante schemi esemplificativi di corretti atteggiamenti progettuali; indicazioni generali per interventi urbanistici.

- In generale gli indirizzi riguardano: relazione tra edificato e contesto (spazio pubblico strutturante; margini urbani; visuali e direttrici di percezione); relazione tra edificato e lotto; sistemazione aree di pertinenza; impostazione dei progetti urbani; controllo effetti paesaggistici degli interventi.
- Le Linee Guida contengono la griglia di verifica e i criteri di valutazione dei progetti, con la duplice finalità di aiutare i progettisti ad auto controllare l'applicazione degli indirizzi progettuali, e di fornire agli istruttori verificatori dei riferimenti oggettivi di esame e valutazione dei progetti presentati.

**Art. 2.1.7. - Ambiente urbano e sostenibilità delle scelte di Piano - norma generale**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. Il PRG-PO è corredato dagli elaborati per la Valutazione Ambientale Strategica (op.va.n) che contengono le indicazioni per la verifica ed il monitoraggio degli effetti delle scelte di Piano sulle componenti ambientali, secondo quanto disposto dalla normativa di settore in materia di VAS.
3. Le Norme e gli elaborati del PRG-PO sono conformati alle disposizioni in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi stabilite al Titolo VI, Capo II - *Normativa ambientale per l'edilizia e certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici* del TU, a cui si fa rinvio per quanto non meglio precisato nelle presenti Norme e nella disciplina del REC.

**Art. 2.1.8. - Norme per il risparmio energetico e disposizioni per l'adozione volontaria di requisiti di sostenibilità**

- 1 - Al fine di migliorare la qualità tecnologica e contenere i consumi di energia e l'impiego di risorse non rinnovabili all'interno degli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di ristrutturazione potranno essere adottati tutti gli accorgimenti costruttivi che concorrono oltre a migliorare ed abbassare i consumi anzidetti.

- 2 - Nella progettazione ed esecuzione delle opere si dovrà provvedere alla rigorosa applicazione delle disposizioni contenute nel TU al Titolo VI, Capo II e nella normativa tecnica di settore.
- 3 - L'Amministrazione comunale, attraverso specifici Atti di indirizzo, può promuovere la salvaguardia delle risorse, il risparmio energetico e la qualificazione ambientale, con la definizione di specifiche procedure di applicazione di condizioni premiali o incentivanti nel caso di adozione volontaria da parte dei Soggetti attuatori di tecniche costruttive e impiantistiche finalizzate alla realizzazione di interventi qualificanti in materia di sostenibilità urbanistica, edilizia ed ambientale.
- 4 - Negli Atti di indirizzo di cui al precedente comma, l'Amministrazione comunale definirà le modalità tecnico-amministrative per accedere alle condizioni premiali e le relative modalità di controllo e verifica, anche in adeguamento ad eventuali norme definite dalla Regione in materia di edilizia sostenibile.

**Art. 2.1.9. - Difesa dall'inquinamento elettromagnetico - norma di rinvio**

1. La disciplina per le aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici, è fissata al Capo 4.4 delle NTA del PRG-PS, anche nel rispetto di quanto previsto in materia dal TU al Capo IV del Titolo VI.
2. Il Piano per l'individuazione delle aree sensibili all'inquinamento elettromagnetico è approvato contestualmente al PRG-PO, di cui costituisce allegato tecnico; l'approvazione di varianti generali e parziali al PRG-PS e/o al PRG-PO comporta la contestuale revisione del Piano stesso.

**Art. 2.1.10. - Difesa dall'inquinamento acustico - norma di rinvio**

1. La disciplina per la difesa dall'inquinamento acustico e per la classificazione in zone acustiche del territorio comunale, è fissata al Capo 4.3 delle NTA del PRG-PS, nel rispetto di quanto previsto in materia dal TU all'Art. 183 e segg. e nell'Art. 113 e segg. del Regolamento Regionale n. 2/2015.
2. Il Piano per la classificazione in zone acustiche del territorio comunale è approvato contestualmente al PRG-PO, di cui costituisce allegato tecnico; l'approvazione di varianti generali e/o parziali al PRG-PS e/o al PRG-PO comporta la contestuale revisione del Piano stesso.

**Art. 2.1.11. - Difesa dall'inquinamento luminoso - norma di rinvio**

1. La disciplina per la protezione dall'inquinamento luminoso è definita all'Art. 4.2.9 delle NTA del PRG-PS.
2. Nelle more della predisposizione del Piano per l'illuminazione - eventualmente coordinato con gli altri Piani e Regolamenti di settore aventi incidenza in materia urbanistico-edilizia - per i nuovi impianti si rinvia alle prescrizioni tecniche contenute nel Regolamento Regionale n. 2/2007.



## CAPO 2.2. - SICUREZZA DEI LUOGHI , QUALITÀ DEL COSTRUIRE E DELL'ABITARE

### Art. 2.2.1. - Standard minimi di sicurezza locale

1. Il PRG, per le Componenti del Sistema insediativo , declina sotto il profilo tecnico il tema della città sicura, inteso come scenario complesso che associa la dimensione fisica a quella della fruizione sociale e della gestione in sicurezza degli spazi pubblici e privati; in questi termini la sicurezza dei cittadini è direttamente collegata alla qualità comunitaria della vita, alla cura delle relazioni sociali, alla garanzia di vedere perseguite le diverse forme di sicurezza (sanitaria, sociale, ambientale, climatica, idrogeologica, ecc.); la disciplina del PRG-PO orienta le scelte di dettaglio al fine di contribuire alla riduzione dei fattori di pericolo nei centri abitati, mettendo in valore le opportunità che derivano da una diversa e migliore organizzazione degli spazi.
2. In linea di principio il disegno della città sicura conduce ad un modello insediativo più sostenibile; in questi termini gli interventi di trasformazione sottesi alle determinazioni del PRG-PO dovranno tendere ad un modello compatto, caratterizzato da tipologie insediative maggiormente integrate che possono contribuire a migliorare i livelli di controllo sulle forme di devianza sociale e di micro-criminalità urbana.
3. Nell'ambito della promozione o della valutazione degli interventi di trasformazione contenute nel PRG-PO e in applicazione della norma CEN ENV 14383-2:2003 - *Metodi e strategie di pianificazione e progettazione urbanistica sicura* - l'Amministrazione comunale potrà elaborare specifiche strategie intersettoriali per la sicurezza urbana per favorire la convergenza delle azioni di più soggetti e attori sociali, secondo la seguente scansione:
  - \_ Strategie di pianificazione urbanistica, mirate ad azioni di rispetto delle strutture sociali e fisiche esistenti, azioni di animazione, mix funzionale di destinazione urbanistica, controllo dei caratteri di densità edilizia;
  - \_ Strategie di progettazione urbana e architettonica, specifiche per spazi ed aree da riconnettere al tessuto urbanistico, spazi da ristrutturare, spazi da rendere più facilmente accessibili, spazi ed aree da rendere più attrattivi, elementi progettuali atti a migliorare le prestazioni dei principali arredi e infrastrutture stradali e di servizio;
  - \_ Strategie di gestione urbana, di manutenzione e di sicurezza finalizzate a rafforzare, migliorare, meglio sintonizzare gli obiettivi di sicurezza e percezione della sicurezza; mantenere, sottoporre a regime di video-sorveglianza parti di tessuto urbano, ristrutturare parti di città, offrire nuove e più specifiche infrastrutture e strutture di tipo sociale/pubblico, comunicare fra Autorità locale e cittadini, fra gruppi, fra utenti, fra

residenti, fra i diversi portatori di interesse collettivo animati da volontà di partecipazione comunitaria.

4. Il PRG-PO individua alcuni elementi strutturali che devono essere presi in considerazione nella pianificazione attuativa e nella progettazione di dettaglio degli interventi e /o pianificazione, al fine di elevare i livelli di sicurezza percepiti:
  - l'illuminazione pubblica e privata deve accompagnare i percorsi che si articolano tra l'ingresso delle abitazioni e la viabilità;
  - i percorsi devono essere parte di un sistema continuo e intesi come spazi sicuri ed utili, evitando rientranze, angoli bui e grandi spazi verdi incustoditi, possibilmente intercalati da servizi ed attività varie; in questa ottica i servizi e gli esercizi commerciali, devono essere distribuiti in maniera da evitare la segregazione delle funzioni ed elevare i livelli di socialità e di presidio territoriale connessi ad essi;
  - gli spazi pubblici attrezzati a parco devono prevedere attività per anziani e per bambini, che devono integrarsi nelle funzioni e nei luoghi; tali spazi devono essere, per quanto possibile, raggiungibili con percorsi protetti.

#### **Art. 2.2.2. - Disposizioni operative per la Struttura Urbana Minima**

1. Il PRG ha come finalità l'incremento della funzionalità della Struttura Urbana Minima (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, secondo quanto disposto all'Art. 4.2.2. delle NTA del PRG-PS.
2. Il PRG-PO, in applicazione dell'Art. 21, comma 2, punto d), del TU e secondo le indicazioni contenute nelle *Linee Guida per la definizione della Struttura urbana minima (SUM) nel PRG* contenute nella DGR n. 164/2010, individua gli elementi insediativi, funzionali ed infrastrutturali esistenti e di progetto che nel loro insieme costituiscono la SUM di progetto di cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi sismici allo scopo di ridurre la vulnerabilità sismica urbana.
3. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente, il PRG-PO nell'elaborato op.ge.04 - *Disposizioni per la definizione della SUM di progetto*:
  - fornisce le indicazioni per gli interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana;
  - indica le priorità degli interventi previsti dal PRG stesso in ordine alla loro strategicità all'interno della Sum;

- indica le modalità e le prestazioni attese affinché le trasformazioni previste vengano attuate in modo da contribuire alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana.
4. I Piani attuativi relativi alle zone di trasformazione, i Progetti di assetto unitario, gli interventi di riqualificazione del tessuto esistente ed i progetti relativi alle infrastrutture ed alle opere di interesse pubblico dovranno mettere in valore gli elementi che concorrono ad implementare la funzionalità della SUM di progetto e rispondere - nella misura massima tecnicamente possibile ed economicamente sostenibile - agli indirizzi fissati nell'elaborato op.ge.04 - *Disposizioni per la definizione della SUM di progetto*.
  5. Ai fini della realizzazione degli interventi per la SUM, il PRG-PO riconosce eventuali condizioni premiali e incentivanti gli interventi volti alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana.
  6. Lo studio di dettaglio per la SUM di cui all'elaborato op.ge.04 - *Disposizioni per la definizione della SUM di progetto* - potrà essere approfondito, modificato e aggiornato in occasione della revisione degli specifici Piani di settore (Piano Comunale di Protezione Civile, studio per la Condizione Limite per l'Emergenza - CLE), senza che ciò costituisca variante al PRG-PO, secondo quanto disposto al precedente Art. 1.1.3., comma 7.

#### **Art. 2.2.3. - Criteri e indirizzi regolamentari per la sicurezza dell'edificato**

1. Nella progettazione, direzione lavori ed esecuzione dei lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione, manufatti edilizi, di costruzione di nuovi edifici, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di edifici esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio degli edifici, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, il Soggetto attuatore deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Il REC potrà fornire ulteriori disposizioni regolamentari in materia di sicurezza dell'edificato.

#### **Art. 2.2.4. - Criteri e indirizzi regolamentari per la qualità del costruire e dell'abitare**

- 1 - Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici saranno progettati, realizzati e

mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

- 2 - Gli edifici dovranno essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e di controllo delle emissioni.
- 3 - Gli ambienti costruiti e gli spazi esterni dove avvengono attività umane devono essere protetti da rumori che possono provocare disturbo o pericolo alle attività e alla salute dell'uomo, nonché il deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dell'ambiente; a tal fine dovranno essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi.
- 4 - Gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione dovranno essere protetti dalle esalazioni di gas radon e dall'acqua.
- 5 - Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.
- 6 - Il REC potrà fornire ulteriori disposizioni regolamentari in materia di qualità del costruire e dell'abitare, con particolare riferimento ai seguenti temi:
  - \_ Riduzione dei consumi ed efficienza energetica;
  - \_ Comfort estivo e comfort termigrometrico interno ed esterno;
  - \_ Utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
  - \_ Riduzione del consumo di acqua potabile e salvaguardia della risorsa idrica;
  - \_ Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche;
  - \_ Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie;
  - \_ Qualità bio-ecologica dei materiali edilizi;
  - \_ Limitazione dell'inquinamento degli ambienti interni;
  - \_ Implementazioni delle reti dati a banda larga;
  - \_ Definizione di presidi locali di protezione civile.

## **CAPO 2.3. - RETE ECOLOGICA LOCALE**

### **Art. 2.3.1. - Rete ecologica – norma di richiamo**

1. La disciplina generale per la definizione della Rete Ecologica Locale è fissata al Capo 2.6 delle NTA del PRG-PS.
2. Negli elaborati di assetto del PRG-PO la Rete Ecologica Locale è definita cartograficamente sulla base delle indicazioni contenute nell'elaborato ep.04. - *Carta di sintesi del Sistema Ambientale* - a corredo del PRG-PS.

### **Art. 2.3.2. - Struttura e componenti della Rete ecologica locale**

1. Nel PRG-PO le componenti della Rete Ecologica sono cartografate a scala fondiaria nell'elaborato op.ts.n. - *Tessuti, servizi e sistema delle relazioni - Elaborati prescrittivi e di assetto*.
2. La Rete Ecologica Locale è strutturata secondo le seguenti componenti:
  - \_ Componente ecologica primaria;
  - \_ Infrastrutture verdi;
  - \_ *Stepping stones*;
  - \_ Zone di riqualificazione ecologica;
  - \_ Unità tampone.

I successivi articoli del presente Capo fissano la disciplina delle suddette componenti.

### **Art. 2.3.3. - Disciplina della Componente ecologica primaria**

1. Fanno parte della Componente ecologica primaria le aree boscate e i corridoi ecologici riferiti al reticolo idrografico; sono gli elementi di raccordo con gli ecosistemi più significativi a scala territoriale e che contribuiscono alla definizione a scala fondiaria delle indicazioni prefigurate con il progetto della Rete Ecologia Regionale (RERU).
2. Per la disciplina delle aree boscate, ancorché ricadenti entro le Componenti del sistema insediativi, vale quanto disposto agli Artt. 2.1.3. e 5.1.4 delle NTA del PRG-PS; nei progetti di trasformazione potenzialmente interferenti dovranno essere previste le necessarie azioni di tutela e salvaguardia degli ecosistemi.

3. Le aree afferenti al reticolo idrografico rivestono un ruolo primario di connessione ecologica sia a scala locale che territoriale e come tali sono salvaguardare e da potenziare riguardo la componente vegetazionale, attraverso azioni di rinaturalizzazione, di valorizzazione paesaggistica e di eliminazione delle eventuali situazioni di degrado, riducendo - laddove possibile - i fenomeni di eccessiva frammentazione e minimizzando le interferenze antropiche; il PRG tutela i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate, che costituiscono i principali corridoi ecologici alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione connesse ai progetti di trasformazione; gli elaborati grafici del PRG-PO riportano la traccia catastale ovvero del sedime demaniale afferente al reticolo idrografico per le cui componenti in essere vale la disciplina fissata agli Artt. 2.1.1 e 2.1.2 delle NTA del PRG-PS, laddove applicabile.

#### **Art. 2.3.4. - Disciplina delle Infrastrutture verdi**

1. Il PRG-PO definisce le Infrastrutture verdi quali neo-ecosistemi con funzione di corridoio ecologico e sono elementi fisici lineari e areali che garantiscono la continuità ecologica nei contesti maggiormente antropizzati.
2. Le Infrastrutture verdi si distinguono in:
  - a) **RE.v** - *Zone a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture per la mobilità;*
  - b) **RE.r** - *Zone a verde di protezione e di riqualificazione ripariale.*
3. Le zone di cui al precedente comma 2 sono zone a verde privato di norma inedificabili e possono essere ricomprese entro Progetti di assetto unitario nel caso se ne preveda la sistemazione a verde o la rinaturazione con la finalità di implementare la Rete ecologica locale; per gli interventi sugli edifici esistenti - salvo vincoli più restrittivi - la disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio è assimilata a quella per le zone di cui al successivo Art. 2.3.7, comma 1, lett. b) nel caso di edifici prevalentemente residenziali e a quella di cui al comma 2, lett. c) del richiamato articolo, nel caso di edifici prevalentemente per attività o per servizi.
4. In tali zone sono consentite le opere di sistemazione delle aree pertinenziali adottando adeguate soluzioni tecniche per la salvaguardia dei livelli di permeabilità del suolo, con un minimo del 50% della zona interessata da progetto di intervento da rendere permeabile; sono ammesse le opere di recinzione lungo le quali dovranno essere messe a dimora siepi e alberature, fatte salve le norme più restrittive relative alle fasce di rispetto stradali e di protezione dei corpi idrici.

5. Al fine di assicurare la sicurezza alle infrastrutture viarie adiacenti, nelle zone di cui al precedente comma 2, lett. a), non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni; eventuali opere di sistemazione (recinzioni, parcheggi ecc.) qualora ammissibili, potranno essere subordinate alla stipula dell'atto di sottomissione teso a garantire la loro rimozione qualora la stessa fascia di protezione si renda necessaria per l'ampliamento e la manutenzione dell'opera viaria interessata; gli eventuali parcheggi e spazi a verde di nuova previsione realizzabili in tali zone non potranno essere comunque computati nel calcolo degli standard urbanistici; in tali zone è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti nel rispetto della normativa di settore.
6. Nelle zone di cui al di cui al precedente comma 2, lett. a), è comunque ammessa la realizzazione di opere connesse al miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, alle reti tecnologiche e quelle relative agli impianti puntuali di interesse collettivo.

#### **Art. 2.3.5. - Disciplina delle *Stepping stones***

1. Il PRG-PO individua in termini semi-simbolici le *Stepping stones* quali neo-ecosistemi con funzione di connettività ecologica; sono aree oggetto di riqualificazione e valorizzazione; in questa categoria rientrano le aree naturali sparse, più o meno collegate con la rete ecologica; sono frammenti di habitat sub-ottimali da salvaguardare in quanto aree naturali residuali, in grado fornire rifugio alla fauna; gli elaborati di assetto del PRG-PO possono riportare la localizzazione indicativa degli areali a verde a servizio e degli insediamenti distinti come di seguito:
  - a) Aree a verde attrezzato di quartiere e parchi urbani;
  - b) Aree a verde attrezzato di comparto, esistenti o di previsione.
2. I Progetti di assetto unitario che interessano gli elementi di cui alla lett. a) del comma precedente dovranno contenere le misure di salvaguardia e valorizzazione della componente naturalistico-ambientale esistente o potenziale; i Progetti di assetto unitario che interessano gli elementi di cui alla lett. b) del comma precedente dovranno rispettare nella misura massima possibile la localizzazione proposta nel PRG-PO per le aree a verde di uso pubblico, motivando sotto il profilo naturalistico-ambientale e fruitivo gli eventuali scostamenti e rispettando comunque i dati quantitativi obbligatori derivanti dal calcolo dello standard urbanistico a verde di uso pubblico.

#### **Art. 2.3.6. - Disciplina delle Zone di riqualificazione ecologica**

1. Il PRG-PO individua le Zone di riqualificazione ecologica quali neo-ecosistemi con funzione di deframmentazione; sono le aree destinate a verde

privato o di uso pubblico individuate come parte dell'ambito di salvaguardia dei sistemi naturali, aventi anche il ruolo di zone di filtro ecologico e sono distinte come di seguito:

- a) *Zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti;*
  - b) *Zone a verde di qualificazione paesaggistico-funzionale;*
  - c) *Aree a verde estensive e spazi aperti attrezzati con valenza funzionale.*
2. Il verde privato riguarda forme insediative, esistenti a bassa densità e/o aree libere, caratterizzate dalla presenza di verde, per le quali il PRG promuove la conservazione della valenza ecologica e paesaggistica; le Zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti di cui al precedente comma 1, lett. a), sono le zone inedificate o parzialmente edificate intercluse o poste ai margini rispetto ai tessuti edilizi per le quali è prescritto il mantenimento e la qualificazione dell'assetto in atto per quanto si riferisce alle colture arboree ed alle sistemazioni a terra, la cui disciplina di dettaglio è meglio definita al successivo Art. 2.3.7.
  3. Le Zone **RE.f** - *zone a verde di qualificazione paesaggistico-funzionale*, di cui al precedente comma 1, lett. b), sono le zone a verde privato inedificate o con presenze edilizie non significative poste in ambiti di transizione fra aree antropizzate ed aree agricole o in contesti di valore paesaggistico e ambientale; in queste zone gli obiettivi di trasformazione alla base degli interventi dovranno comprendere il recupero ambientale dei margini edificati, prevedendo il mantenimento o il potenziamento della copertura vegetazionale di riconnessione all'agro-ecosistema; in queste zone l'Amministrazione comunale può promuovere interventi di iniziativa pubblica o mista finalizzati alla qualificazione ecologica ed alla migliore fruizione paesaggistica dei luoghi; la disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio è assimilata a quella per le zone di cui al successivo Art. 2.3.7, comma 1, lett. a).
  4. Il PRG-PO riconosce in termini semi-simbolici e inserisce nel progetto di Rete ecologica locale le *Aree a verde estensive e gli spazi aperti attrezzati con valenza funzionale* di cui al precedente comma 1, lett. c), con la finalità di connettere in forma sistemica le aree a verde attrezzato di uso pubblico alla più estesa rete di naturalità potenziale presente a livello territoriale; dato il prevalente uso collettivo, in queste zone l'Amministrazione comunale può promuovere interventi di iniziativa pubblica o mista finalizzati alla qualificazione ecologica dei luoghi ed al miglioramento dei livelli di fruizione.

#### **Art. 2.3.7. - Disposizioni urbanistico-edilizie per le zone a verde privato**

1. Le **Zone RE.p\_n** - *Zone a verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti*, di cui al precedente Art. 2.3.6, comma 1, lett.a), sono come di seguito articolate:



- a) **RE.p\_0** Zone a verde privato inedificato relazionato ai tessuti o agli edifici prevalentemente residenziali;
- b) **RE.p\_1** Zone a verde privato parzialmente edificato di pertinenza o relazionato ai tessuti o agli edifici prevalentemente residenziali;
- c) **RE.p\_2** Zone a verde privato parzialmente edificato di pertinenza degli edifici per attività o per servizi;
- d) **RE.p\_3** Zone a verde privato attrezzato;
- e) **RE.p\_4** Zone a verde privato edificato di margine agli insediamenti.
2. Nelle zone di cui al precedente comma, è ammessa la realizzazione di sistemazioni a verde anche attrezzato, giardini, orti, impianti sportivi e altre sistemazioni che non compromettano la permeabilità dei suoli e la morfologia dei luoghi; sono ammesse le opere relative alla viabilità e gli standard urbanistici e le infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali; queste ultime sono ammesse solo in caso di dimostrata impossibilità di ricorrere a soluzioni alternative. Sugli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE, CD e RU, applicando le modalità di attuazione diretta semplice e la disciplina pertinente di cui all'Art. 118 e segg. del TU, nonché le ulteriori disposizioni di cui al successivo comma 4 e quanto disposto in relazione agli edifici costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale di cui all'Art. 89, comma 4, del TU - per i quali vale la disciplina fissata dal PRG-PS e dall'Art. 91, comma 4 del TU, ivi compreso l'ampliamento - oltre che quanto derivante da vincoli d'altra natura. In tali zone è ammessa la realizzazione di interventi per OP di cui all'Art. 21 del Regolamento Regionale n. 2/2015, salvo vincoli o impedimenti d'altra natura.
3. Nelle zone di cui al precedente comma, sugli edifici preesistenti sono fatte salve le destinazioni esistenti e sono ammessi gli interventi per CD compatibilmente con la destinazione prevalente presente entro il perimetro della zona di intervento, garantendo le necessarie dotazioni funzionali a verde e parcheggio.
4. Gli ulteriori elementi per la disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio delle Zone **R.E.p.n** sono riportati nella tabella seguente:

Zona	Uf (mq/mq)	H (ml)	Opere pertinenziali (1)	Ampliamento (2)	Opere di cui all'Art. 158 del TU	Ip (%)	Ipa (4)
<b>RE.p_0</b>	-	- (5)	- (5)	- (5)	-	50 %	3
<b>RE.p_1</b>	-	esistente (3)	sì	sì	-	50 %	3
<b>RE.p_2</b>	-	esistente (3)	sì	sì	sì	50 %	3
<b>RE.p_3</b>	0,01	2,40	sì	-	-	40 %	3
<b>RE.p_4</b>	-	esistente (3)	sì	sì	-	50 %	3

- (1) Sono ammesse tutte le tipologie di OP, realizzabili nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia.
- (2) Gli ampliamenti ammessi sono quelli di cui agli Artt. 76, 77 e 78 del TU; nelle Zone RE.p.4 è consentito l'ampliamento e il recupero degli edifici esistenti nei termini consentiti per gli edifici ricadenti nello Spazio Rurale di cui all'Art. 91 del TU, nonché la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 90 del TU.
- (3) Per gli edifici esistenti è fatto salvo quanto ammesso dall'Art. 157 del TU.
- (4) Numero di alberi di alto/medio fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale o fondiaria libera dalle costruzioni, salvo dimostrate limitazioni derivate dalle modalità di corretta messa a dimora delle specie arboree e dagli impedimenti derivati dalle norme del Codice Civile e del Codice della Strada.
- (5) La classificazione RE.p\_0, considerandole zone inedificate, non presuppone interventi sugli edifici esistenti; nel caso ciò non corrisponda allo stato di fatto o di diritto come legittimamente consolidatosi, si applicano le disposizioni valide per le Zone RE.p\_1 e RE.p\_2 a seconda delle destinazioni.

### **Art. 2.3.8. - Disciplina delle Unità tampone**

1. Il PRG-PO definisce in termini semi-simbolici i neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale e possono comprendere elementi esistenti o componenti di previsione - nuove unità para-naturali - in grado di completare lacune strutturali che potrebbero compromettere la funzionalità della rete ecologica. Tali elementi possono assumere il ruolo di fasce tampone vegetate, rappresentate da fasce erbacee poliennali, siepi e fasce boschive, in grado di favorire l'infiltrazione delle acque di ruscellamento, di rallentare il flusso delle acque superficiali e di incrementare la biodiversità.
2. Gli elaborati di assetto del PRG-PO riportano la localizzazione indicativa del verde di protezione degli insediamenti che comprende i giardini pubblici, le aree a verde ornamentale, le alberature e le opere a verde a corredo delle infrastrutture stradali esistenti o di previsione. Sono aree localizzate in prossimità della viabilità e a margine degli edificati, dove la costituzione di una copertura vegetazionale, mediante quinte vegetali continue, può attivare un processo di mitigazione e riqualificazione morfologica, paesaggistico-ambientale e visuale del territorio; tale riqualificazione ha inoltre l'obiettivo di mitigare gli impatti prodotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico; le indicazioni grafiche contenute nelle cartografie del PRG-PO andranno recepite e adattate alle condizioni insediative locali in sede di intervento privato o di iniziativa pubblica.
3. Gli elaborati di assetto del PRG-PO riportano la localizzazione indicativa delle componenti estensive strutturanti la rete ecologica (areali di mitigazione e protezione ambientale, brani di forestazione urbana, fasce tampone, ecc.); tra i parametri urbanistico-edilizi prescrittivi da rispettare per l'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione individuati dal PRG-PO, può essere indicata la quota parte da assegnare obbligatoriamente a dette componenti estensive strutturanti che costituiranno parte integrante del disegno di suolo da porre alla base dei Piani attuativi o dei Progetti di assetto unitario; la quota parte da assegnare potrà essere reperita anche nelle aree

contermini ai comparti di attuazione, purché sia localizzata in termini funzionali al disegno ed alla potenzialità connettiva della Rete ecologica locale e che interessi zone classificate nei termini di cui al presente Capo.

4. Gli elaborati di assetto del PRG-PO riportano la localizzazione indicativa delle componenti estensive strutturanti la rete ecologica (areali di mitigazione e protezione ambientale, brani di forestazione urbana, fasce tampone, ecc.); tra i parametri urbanistico-edilizi prescrittivi da rispettare per l'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione individuati dal PRG-PO, può essere indicata la quota parte da assegnare obbligatoriamente a dette componenti estensive strutturanti che costituiranno parte integrante del disegno di suolo da porre alla base dei Piani attuativi o dei Progetti di assetto unitario; la quota parte da assegnare potrà essere reperita anche nelle aree contermini ai comparti di attuazione, purché sia localizzata in termini funzionali al disegno ed alla potenzialità connettiva della Rete ecologica locale e che interessi zone classificate nei termini di cui al presente Capo.
5. Nella definizione delle fasce tampone, trovano applicazione le disposizioni comunitarie relative allo "Standard 5.2" - Reg. CE n.73/2009 - recepito dal DM 27417 del 22.12.2011, assicurando il rispetto delle specifiche indicazioni fissate dal vigente Piano Regionale di tutela delle Acque.

#### **Art. 2.3.9. - Disciplina operativa della Rete ecologica locale**

1. Gli interventi di trasformazione relativi agli elementi disciplinati al presente Capo dovranno consentire la valorizzazione dei caratteri morfologici dei luoghi ed il mantenimento di un equilibrato rapporto tra zone connotate da diversi livelli di antropizzazione/naturalizzazione.
2. Più in generale i progetti ammissibili di manutenzione o trasformazione dei luoghi interessati dalle componenti della Rete ecologica locale, oltre a rispettare la specifica disciplina urbanistico-edilizia di zona, dovranno:
  - a) Evidenziare le caratteristiche di naturalità presenti e potenziali entro l'area di intervento e nelle fasce contermini e le relative modalità di implementazione.
  - b) Evidenziare la presenza di eventuali criticità o di detrattori ambientali.
  - c) Individuare le barriere e gli elementi di discontinuità ecologica e di frammentazione e le relative modalità di riconnessione.
  - d) Prevedere il mantenimento dei caratteri residui di naturalità e il potenziamento degli elementi di continuità della rete ecologica.
  - e) Evitare o limitare le azioni di saldatura insediativa.
  - f) Prevedere idonee misure di mitigazione ambientale, naturalistica e paesaggistica o azioni di sensibilizzazione di eventuali Enti competenti sovraordinati.

- g) Salvaguardare nella misura massima possibile la permeabilità dei suoli.
3. I progetti dovranno dettagliare le soluzioni atte a garantire il recepimento degli indirizzi normativi di cui al comma precedente, motivando adeguatamente gli elementi di eventuale scostamento. Gli interventi di iniziativa pubblica o mista - con particolare riferimento ai progetti che riguardano gli spazi aperti e le aree a verde attrezzato - dovranno garantire in via prioritaria la funzionalità e l'implementazione della Rete ecologica locale.
  4. I progetti dovranno dettagliare le modalità recepimento delle indicazioni contenute nelle *Linee Guida per la qualità del paesaggio di Assisi* e negli altri eventuali strumenti sotto-ordinati al *Piano di Gestione del sito UNESCO* nonché negli eventuali Piani di settore (Piano del verde, Piano della forestazione urbana, ecc.).
  5. Nei progetti di intervento il perseguimento delle finalità di salvaguardia e valorizzazione degli elementi di cui al presente Capo, può consentire l'accesso alle condizioni premiali di cui al precedente Art. 1.3.10.

#### **Art. 2.3.10. - Disposizioni gestionali**

1. La scelta delle essenze da impiantare per le finalità di cui al presente Capo, sia nelle adiacenze degli edifici che negli spazi aperti, dovrà essere armonizzata con il paesaggio circostante, prevederà l'impiego delle essenze autoctone di cui all'Allegato 5 alle NTA di PRG-PS - *Abachi delle specie vegetali* - e sarà in linea con quanto ammesso nelle regole per gli orti urbani di cui al successivo Art. 2.3.11.
2. Le determinazioni di Piano orientate alla definizione della Rete Ecologica Locale possono essere considerate come riferimento sistemico per la gestione del verde urbano pubblico o di uso pubblico da parte degli Uffici e dei Servizi tecnici comunali preposti e degli altri Soggetti pubblici competenti in materia.
3. L'Amministrazione comunale, potrà promuovere specifici studi e piani di settore finalizzati all'implementazione e alla qualificazione della Rete ecologica locale, con particolare riferimento alla scala urbana degli interventi ed alla soluzione ottimale delle interferenze delle previsioni per il sistema insediativo e le infrastrutture con le componenti della rete ecologica (Piano del verde, Piano della forestazione urbana, ecc.).
4. L'Amministrazione comunale potrà promuovere, anche di concerto con altri Soggetti pubblici e privati, specifici progetti ed azioni di valorizzazione della Rete ecologica locale, legati a problematiche puntuali di sistemazione a verde degli spazi aperti.

### Art. 2.3.11. - Regole per gli orti urbani

1. Nelle aree di cui al presente Capo e più in generale entro le aree di pertinenza degli edifici è sempre consentita la realizzazione di orti con la finalità di riqualificazione del paesaggio e di promozione e razionalizzazione delle attività di coltivazione per l'autoconsumo promosse e praticate da Cittadini, dalle Associazioni e da altri Soggetti istituzionali.
2. Il PRG-PO persegue la regolamentazione delle aree destinate o da destinare ad orto urbano, fornendo gli indirizzi per uno specifico progetto a scala urbana di recupero ambientale, favorendo la riconversione ecologicamente sostenibile delle aree degradate, compatibilmente con il contesto paesaggistico e normativo. La progettazione degli orti urbani può diventare occasione privilegiata di accrescimento culturale con il coinvolgimento diretto dei potenziali fruitori, i cittadini, anche attraverso forme organizzate di cittadinanza attiva e progettazione partecipata.
3. Ai fini della programmazione urbanistica e della gestione del paesaggio urbano, gli orti urbani e peri-urbani possono essere classificati come di seguito:
  - a) **orti urbani privati**: aree destinate prevalentemente alla coltivazione di specie orto-floro-frutticole ad uso privato;
  - b) **orti didattici**: aree per attività didattico-educative-divulgative per i ragazzi di scuole di ogni ordine.
  - c) **orti urbani sociali**: aree destinate alle attività motorie all'aria aperta con occupazione del tempo libero, attività produttive, relazioni sociali.
  - d) **aree per ortoterapia**: aree per attività di giardinaggio e orticoltura a supporto di programmi riabilitativi.
4. Gli orti dovranno avere caratteristiche favorevoli di accessibilità, giacitura ed esposizione e non interferire con le aree di stretta pertinenza degli edifici di valore storico-monumentale; le aree così individuate dovranno essere protette e strutturate con siepi e bordure divisorie.
5. Nella formazione e conduzione degli orti urbani si potrà fare riferimento ai seguenti criteri:
  - a) Salvaguardia della diversità genetica e della qualità alimentare;
  - b) Valorizzazione della componente produttiva locale tipica e tradizionale del territorio;
  - c) Selezione delle specie da coltivare con criteri di stagionalità, privilegiando le varietà antiche tipiche del luogo.

6. Nella scelta delle specie arboree dovranno essere privilegiate le specie che connotano i contesti paesaggistici locali. Nelle aree sistemate ad orto è consentito l'impianto di alberi da frutto, privilegiando la messa a dimora di varietà autoctone.
7. Tenendo conto degli elementi di cui ai commi precedenti, L'Amministrazione comunale potrà promuovere azioni di promozione ed emanare specifici Atti regolamentari, finalizzati alla corretta individuazione, gestione e conduzione degli orti urbani, con particolare riferimento agli orti urbani sociali individuati su proprietà pubblica o su aree messe a disposizione da altri Soggetti per tale finalità.

## **TITOLO 3 - ASSETTO E DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **CAPO 3.1. - DISCIPLINA OPERATIVA DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Art. 3.1.1. - Articolazione e disciplina delle Componenti del Sistema insediativo - norma di richiamo**

1. Le Componenti del Sistema insediativo, entro le quali operano le disposizioni del PRG-PO, sono delimitate nell'elaborato ep.02. - *Carta di sintesi del Sistema Insediativo* - del PRG-PS, dove si definisce la struttura del sistema insediativo e infrastrutturale a scala territoriale, distinguendo le componenti stesse in Macroaree, Ambiti monofunzionali (estensivi e puntuali) e Poli per servizi pubblici, secondo le definizioni stabilite all'Art. 1.5.4. delle NTA del PRG-PS.
2. Gli elaborati di assetto del PRG-PO approfondiscono a scala fondiaria e secondo il livello di dettaglio demanded alla scala operativa della pianificazione comunale le determinazioni del PRG-PS per quanto riguarda tutte le Macroaree di cui al comma precedente, intendendo così fornire le prescrizioni urbanistiche per il Capoluogo e per i principali centri e nuclei frazionali presenti nel territorio comunale; gli elaborati del PRG-PO possono riportare gli elementi di assetto anche di quelle Componenti secondarie (Ambiti monofunzionali, Poli per servizi pubblici) maggiormente relazionate dal punto di vista spaziale e funzionale con i centri principali.

#### **Art. 3.1.2. - Disposizioni per le Componenti minori del Sistema insediativo**

1. Per le gli Ambiti monofunzionali (estensivi e puntuali) e per i Poli per servizi pubblici individuati dal PRG-PS ma non inseriti negli elaborati di assetto del PRG-PO, le previsioni si attuano nel rispetto dei contenuti prescrittivi fissati dal PRG-PS, con modalità indiretta, diretta o diretta condizionata a seconda dei casi.
2. Negli Ambiti di cui al precedente comma, fino alla definizione dei Progetti di assetto unitario, è ammessa la realizzazione di sistemazioni a verde anche attrezzato, giardini, orti, impianti sportivi e altre sistemazioni che non compromettano la permeabilità dei suoli e la morfologia dei luoghi; sono ammesse le opere per viabilità e gli standard urbanistici e le infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali. Sugli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE e gli interventi finalizzati alla riqualificazione

come normati dal TU all'Art. 75 e segg. nonché quanto disposto in relazione agli edifici costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale di cui all'Art. 89, comma 4, del TU e che quanto altro derivante da vincoli d'altra natura.

3. Nelle zone di cui al precedente comma 1, sugli edifici preesistenti sono fatte salve le destinazioni esistenti e sono ammessi gli interventi per CD compatibilmente con la destinazione presente entro il perimetro della zona di intervento, garantendo le necessarie dotazioni funzionali a verde e parcheggio.

#### **Art. 3.1.3. - Articolazione strutturale dei tessuti edilizi - norma di richiamo**

1. Il PRG-PS nell'elaborato ep.02. - *Carta di sintesi del Sistema Insediativo* - individua i tessuti edilizi articolati per destinazione prevalente, perimetrati fondiariamente negli elaborati di assetto del PRG-PO, assimilabili alle situazioni insediative di cui al Titolo II, Capo I, Sezione IV del Regolamento Regionale n. 2/2015, secondo le disposizioni di cui all'Art. 1.5.5 delle NTA del PRG-PS; il PRG-PO articola i tessuti prevalenti in zone territoriali omogenee, individuando le necessarie ulteriori definizioni, nel rispetto comunque dei contenuti fissati dal Regolamento Regionale n. 2/2015.
2. Gli elaborati di assetto del PRG-PO riportano in forma sintetica l'articolazione strutturale dei tessuti edilizi definita dal PRG-PS, con gli eventuali adeguamenti cartografici derivati dal passaggio di scala.

#### **Art. 3.1.4. - Azzonamento dei tessuti del Sistema insediativo e parametri urbanistico-edilizi**

1. Negli elaborati di assetto del PRG-PO è riportato l'azzonamento di dettaglio dei tessuti edilizi individuati a livello strutturale ed è definito in applicazione delle disposizioni di cui al Capo 3.1 delle NTA del PRG-PS e nel rispetto di quanto disposto dall'Art. 90 del TU.
2. L'azzonamento di dettaglio dei tessuti edilizi è articolato secondo una modalità che tiene conto dei seguenti criteri:
  - a) Riconoscimento dei ruoli urbani e delle destinazioni d'uso prevalenti;
  - b) Riconoscimento delle diverse azioni proposte dal Piano - in atto e come tali confermate o di previsione - e assegnate alle singole zone e sottozone, distinguendo le azioni di mantenimento, di consolidamento, di trasformazione e di nuovo impianto;
  - c) Lettura interpretativa e ricondizionamento del regime urbanistico imposto da piani urbanistici pre-vigenti;



- d) Recepimento dell'eventuale regime urbanistico imposto da piani attuativi in essere.

Nella stesura delle varianti parziali al presente PRG-PO che comporteranno la modifica della zonizzazione, si dovrà tener conto dei criteri di cui sopra.

3. Ai fini di una più agevole lettura, i principali parametri urbanistico-edilizi che caratterizzano le zone e le sotto-zone urbanistiche definite dal PRG-PO, qualora non indicati nelle successive Norme, sono raccolti in forma sinottica negli Allegati alle presenti NTA (Allegato 1 - *Quadro sinottico dei parametri urbanistico-edilizi* e Allegato 2 - *Quadro sinottico delle altezze fuori-terra ammissibili*) e restituiti in forma tabellare; tali allegati costituiscono parte integrante delle presenti Norme e gli indici ed i parametri ivi contenuti hanno valore prescrittivo; il REC potrà ulteriormente dettagliare le modalità di applicazione.

## CAPO 3.2. - CITTÀ STORICA

### Art. 3.2.1. - Tessuti di formazione storica prevalentemente residenziali – norma di richiamo e generalità

1. I tessuti edilizi di formazione storica prevalentemente residenziali costituiscono le componenti di base degli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico e comprendono le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica sottoposti o da sottoporre a tutela e valorizzazione, nei termini previsti all'Art. 3.1.2 delle NTA del PRG-PS in ordine alle azioni di mantenimento e all'Art. 3.2.2 delle stesse NTA, riguardo agli obiettivi generali ed ai criteri di intervento ai fini della riqualificazione e della rivitalizzazione.
2. I tessuti e le zone urbane di cui al comma 1, sono definite nel rispetto degli indirizzi di cui all'Art. 3.2.2 delle NTA del PRG-PS e sono articolate come segue:
  - a) **Zone TA** *Tessuti, organismi edilizi e spazi di rilevante interesse storico architettonico - Componenti strutturanti della Città Storica;*
  - b) **Zone TA.a\_n** *Tessuti di antica formazione prevalentemente residenziali;*
  - c) **Zone TA.s\_n** *Zone di rispetto e salvaguardia della Città Storica;*
  - d) **Zone TA.r\_n** *Zone di qualificazione della Città Storica.*
3. Ai fini di una lettura più dettagliata dei caratteri dei tessuti e degli spazi aperti che connotano la Città Storica nelle sue articolazioni (Assisi Capoluogo, Santa Maria degli Angeli, castelli e nuclei storici minori), al PRG-PO, oltre agli elaborati di assetto dove si definisce l'azzonamento e si delinea l'assetto generale di Piano, sono allegati gli elaborati della famiglia **op.cs.n - Disciplina della Città Storica** - che riportano gli elementi per la corretta lettura dei valori presenti e per calibrare le modalità di intervento.
4. I successivi articoli del presente Capo dettagliano la disciplina urbanistico-edilizia per le zone come sopra individuate.

### **Art. 3.2.2. - Disciplina generale dei Tessuti e delle zone della Città Storica**

1. **Articolazione in zone e sotto-zone.** L'articolazione in zone e sotto-zone è definita come di seguito in base alle determinazioni del PRG-PS e a quanto disposto all'Art. 21, comma 1, lett. d) del TU, laddove si specifica che il PRG-PS individua gli insediamenti esistenti e gli elementi del territorio che rivestono valore storico-culturale di cui all'Art. 96 del TU e le relative zone di rispetto.
  - a) **Zone TA** - Comprendono i Tessuti, organismi edilizi e spazi di rilevante interesse storico architettonico che si configurano come componenti strutturanti della Città Storica; comprendono gli edifici speciali e i complessi di rilevanza architettonica e urbana e gli spazi limitrofi quali piazze, slarghi e simili, direttamente relazionati a tali edifici, nonché i relativi spazi pertinenziali.
  - b) **Zone TA.a\_1** - Comprendono i tessuti di antica formazione prevalentemente residenziali situati all'interno del perimetro delle mura urbane del centro storico di Assisi Capoluogo, già classificati come Zona A ai sensi del D.M. 1444/1968 nel PRG pre-vigente.
  - c) **Zone TA.a\_2** - Comprendono i tessuti di antica formazione prevalentemente residenziali situati all'interno dei centri storici dei nuclei minori e dei castelli diffusi nel territorio, già classificati in tutto o in parte come Zona A ai sensi del D.M. 1444/1968 nel PRG pre-vigente.
  - d) **Zone TA.s\_0** - Sono le zone di rispetto e salvaguardia poste a protezione della Città Storica, comprendenti aree inedificate o con presenza non significativa di manufatti edilizi, prevalentemente di proprietà privata, già classificate in tutto o in parte come Zona A ai sensi del D.M. 1444/1968 nel PRG pre-vigente.
  - e) **Zone TA.s\_1** - Sono le zone di rispetto e salvaguardia poste a protezione della Città Storica, comprendenti aree parzialmente edificate o con presenza episodica di edifici, prevalentemente di proprietà privata, già classificate in tutto o in parte come Zona A ai sensi del D.M. 1444/1968 nel PRG pre-vigente.
  - f) **Zone TA.s\_2** - Sono le zone di rispetto e salvaguardia poste a protezione della Città Storica, comprendenti aree inedificate o con presenza non significativa di manufatti edilizi, prevalentemente di proprietà privata, incluse entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, intese come ambito di transizione tra la prima espansione urbana e la città murata o i tessuti dei nuclei di impianto storico.
  - g) **Zone TA.s\_3** - Sono le zone di rispetto e salvaguardia poste a protezione della Città Storica, comprendenti aree parzialmente edificate o con presenza episodica di edifici, prevalentemente di proprietà privata, ricomprese entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, intese come

ambito di transizione tra la prima espansione urbana e la città murata o i tessuti dei nuclei di impianto storico.

- h) **Zone TA.r\_1** - Sono le zone di qualificazione della Città Storica e comprendono le aree poste in relazione spaziale o funzionale con i tessuti di impianto storico, già classificate in tutto o in parte come Zona A ai sensi del D.M. 1444/1968 nel PRG pre-vigente, per le quali si perseguono le finalità di recupero e rifunzionalizzazione in ordine al tema sia degli edificati, spesso di qualità morfo-tipologica non significativa, che a quello degli spazi aperti, potenzialmente in grado di assolvere un ruolo strategico nella riorganizzazione dello spazio urbano più prossimo ai luoghi maggiormente storicizzati.
- i) **Zone TA.r\_2** - Sono le zone di qualificazione della Città Storica e interessano le aree prevalentemente residenziali ricomprese entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, intese come ambito di transizione tra la città murata o i tessuti dei nuclei di impianto storico e la prima espansione urbana, con la presenza di edificati più recenti e come tali già classificate come zone di completamento residenziale dal PRG pre-vigente.
- j) **Zone TA.r\_3** - Sono le zone di qualificazione della Città Storica e interessano le aree prevalentemente destinate a servizi pubblici attuate, ricomprese entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, e come tali già classificate come zone per standard urbanistici dal PRG pre-vigente.
- k) **Zone TA.r\_4** - Sono le zone di qualificazione della Città Storica e interessano le aree prevalentemente destinate a servizi di interesse collettivo, ricomprese entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, e come tali già classificate come zone per comunità e servizi religiosi dal PRG pre-vigente.
- l) **Zone TA.r\_5** - Sono le zone di qualificazione della Città Storica e interessano le aree prevalentemente destinate a servizi di interesse privato o ad attività produttive, ricomprese entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, e come tali variamente classificate dal PRG pre-vigente.
- m) **Zone TA.r\_6** - Sono le zone di qualificazione della Città Storica e interessano le aree prevalentemente a destinazione mista, ricomprese entro i tessuti della Città Storica dal PRG-PS, e come tali variamente classificate dal PRG pre-vigente.

## 2. Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso consentite nella Città Storica sono definite all'Art. 66, comma 2, del TU. Per gli interventi di CD si applicano le norme di cui all'Art. 67, comma 2, del TU.

## 3. Modalità di attuazione

Le modalità di attuazione per gli interventi nella Città Storica sono definite all'Art. 64 del TU.

### **Art. 3.2.3. - Disciplina urbanistica di dettaglio per la Città Storica**

#### **1. Disposizioni comuni**

- a) Nella Città Storica si applica la disciplina urbanistica generale fissata agli Artt. 64, 65, 66 e 67 del TU.
- b) In applicazione dell'Art. 64, comma 2, del TU, gli interventi sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella DGR n. 420/2007 - modificata con DGR n. 852/2015 - come recepita nell'Allegato 3 alle NTA del PRG-PS - *Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela.*
- c) Per assicurare la necessaria qualità agli interventi nella Città Storica - nel quadro delle principali azioni previste dal Piano di Gestione del sito Unesco della città - e al fine di definire in forma organica le norme regolamentari di cui al punto precedente, l'Amministrazione comunale predispone le *Linee Guida per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici di Assisi.*
- d) Le Linee Guida di cui al punto precedente sono redatte sulla base degli elaborati della famiglia **op.cs.n - Disciplina della Città Storica.**
- e) Il REC definisce le modalità particolareggiate per l'applicazione delle norme, delle regole e degli indirizzi di cui ai precedenti punti a) e b).
- f) In applicazione dell'Art. 66, comma 3, del TU, all'interno della Città Storica, tenuto conto delle caratteristiche orografiche e, ove le condizioni di accessibilità dei luoghi lo consentano, nel rispetto dei complessi storici o siti panoramici e di belvedere, è ammessa la realizzazione, al di sotto del livello di terreno, di locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche a condizione che il terreno di copertura sia ripristinato; le aree non idonee e le modalità di intervento saranno individuate e definite con gli Atti regolamentari di cui ai precedenti punti a) e b).
- g) In applicazione dell'Art. 67, comma 1, del TU, nella Città Storica è consentita, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature, infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e per gli interventi per la riduzione del rischio sismico a scala urbana; tali interventi dovranno attuarsi in accordo con le norme regolamentari di cui ai precedenti punti a) e b).

#### **2. Disposizioni particolari**

- a) Il PRG promuove le azioni di valorizzazione del patrimonio storico e architettonico che caratterizza la città Storica di Assisi; per tali finalità sono ammessi nelle Zone TA gli interventi di recupero delle superfici e dei vani comunque esistenti che possono essere resi funzionali, da destinare a luoghi per la promozione delle attività di accoglienza, la convegnistica, i servizi di supporto, gli spazi tecnici e simili; gli interventi dovranno realizzarsi nel rispetto dei vincoli di carattere monumentale e con modalità d'attuazione concertata, qualora ne ricorrano le condizioni.

- b) Entro le Zone TA.a, l'Amministrazione comunale promuove la redazione di Piani attuativi e di Programmi urbanistici di iniziativa pubblica o mista nei termini previsti dall'Art. 64, commi 3, 4 e 5, del TU.
- c) Entro le Zone TA.s, fino alla definizione delle norme regolamentari di cui al precedente comma, è ammessa la realizzazione di sistemazioni a verde anche attrezzato, giardini, orti, impianti sportivi e altre sistemazioni che non compromettano la permeabilità dei suoli e la morfologia dei luoghi; sono ammesse le opere per viabilità e le infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali; queste ultime sono ammesse solo in caso di dimostrata impossibilità di ricorrere a soluzioni alternative.
- d) Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, entro le Zone TA.r, fino alla definizione delle norme regolamentari di cui al precedente comma e tenendo conto degli eventuali contenuti del QSV di cui al successivo Art. 3.2.4, sono ammesse le opere per la valorizzazione e la qualificazione funzionale delle aree pubbliche o con attività di interesse collettivo; per gli edifici esistenti nelle zone TA.r\_1 e TA.r\_2 - non riconducibili a quelli classificabili come "*Edilizia speciale, monumentale o atipica*" o "*Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra*" di cui alla D.G.R. 420/2007 come modificata dalla DGR n. 852/2015 - sono consentiti anche gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con la possibilità di accedere a condizioni premiali fino ad un massimo di 60 mq di Suc-urb, per la realizzazione di interventi in ampliamento eventualmente attuabili con modalità diretta condizionata; per gli edifici esistenti nelle zone TA.r\_5 - non riconducibili a quelli classificabili come "*Edilizia speciale, monumentale o atipica*" o "*Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra*" di cui alla D.G.R. 420/2007 come modificata dalla DGR n. 852/2015 - sono consentiti anche gli interventi di adeguamento legati alla valorizzazione ambientale e funzionale dei luoghi, con la possibilità di accedere a condizioni premiali per l'ampliamento e la riqualificazione nei seguenti limiti: fino ad un massimo di 100 mq di Suc-urb per la realizzazione di un alloggio di guardiania e fino a un massimo di 500 mq di Suc-urb per la realizzazione di strutture di servizio e di supporto (uffici, esposizione, ecc.) eventualmente attuabili con modalità diretta condizionata e su una superficie Sf minima di 2.500 mq di area da riqualificare; gli interventi di adeguamento funzionale di cui sopra sono ammissibili a condizione che negli immobili interessati non siano stati eseguiti interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti di cui all'Art. 75 e segg. del TU.
- e) Nella Città Storica sono fatti salvi gli interventi previsti entro i Piani attuativi presentati e dichiarati ricevibili alla data di adozione del PRG-PO.
- f) Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 51 del TU in ordine alla premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici, con i limiti ivi contenuti al comma 2.
- g) Per favorire la riqualificazione della Città Storica è possibile di proporre l'Ambito di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP) come definito all'Art. 60 comma 1, lett. a) del TU, anche con il solo progetto edilizio che nella

relazione illustrativa evidenzi le criticità dell'edificio sul quale intervenire ai sensi dell'Art. 65, comma 1, della stessa Legge. Su tale proposta il Comune si esprime con atto di Giunta comunale prima del rilascio del titolo abilitativo condizionato alla stipula di atto d'obbligo limitatamente alla sussistenza delle condizioni di cui al comma 1, primo periodo, dell'art. 65 della stessa Legge. Nel titolo abilitativo è stabilita, tra l'altro, la superficie utile coperta premiale che sarà definitivamente accordata e trascritta nel Registro di cui all'art. 44 del TU con la conclusione dei lavori. Tale premialità può essere utilizzata dal beneficiario medesimo o ceduta a terzi in qualunque parte del territorio comunale come stabilito dall'Art. 49 del TU. Il della superficie utile premiale si determina dividendo il computo metrico dei lavori previsti dal titolo abilitativo per il costo a metro quadrato per l'edilizia residenziale pubblica ridotto del 30%. Tale superficie può essere utilizzata in sede di rilascio dei successivi titoli abilitativi, come previsto dal richiamato Art. 49, per incrementare le previsioni delle aree già destinate dal PRG a residenze, servizi e attività produttive fino ad 1/3 degli indici già fissati e superare le altezze massime con riferimento a quelle già esistenti da valutare in sede di rilascio degli stessi titoli abilitativi. Le premialità, comprese quelle che trovano un acquirente immediato, sono inserite nel Registro delle quantità edificatorie di cui all'art. 44 del TU, in modo che chiunque abbia necessità di aumentare l'indice in zone già urbanizzate o urbanizzabili possa prenderne visione e acquistarle direttamente dal titolare delle stesse. L'utilizzo di tali premialità è consentito con titolo abilitativo in deroga al PRG ai sensi dell'art. 49 o con l'individuazione di una specifica area, con variante alla parte strutturale del PRG, ai sensi dell'art. 43, con le procedure di cui all'art. 32, comma 4, lett. e).

#### **Art. 3.2.4. - Quadro Strategico di Valorizzazione - norma di raccordo**

1. Le determinazioni del PRG per la Città Storica si attuano tenendo conto delle politiche, degli obiettivi, delle azioni e degli interventi promossi nell'ambito delle procedure per la formazione e la gestione del Quadro Strategico di Valorizzazione (QSV) predisposto ai sensi dell'Art. 62 e segg. del TU, con gli eventuali adeguamenti, necessari in ordine ai contenuti del QSV che incidono sulla disciplina urbanistica della Città Storica e delle aree contermini eventualmente coinvolte.

### CAPO 3.3. - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### Art. 3.3.1. - Disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali - generalità

1. Le zone urbane destinate prevalentemente alla residenza previste nel PRG-PS sono caratterizzate nel PRG-PO, con il riconoscimento dei processi di consolidamento e di completamento dei tessuti in atto e delle potenzialità legate alla riqualificazione e alla trasformazione dei luoghi insediati e insediabili.
2. Le zone urbane di cui al comma 1 sono definite nel rispetto degli indirizzi di cui al Capo 3.2 delle NTA del PRG-PS e sono articolate come segue.
  - a) Tessuti e Zone prevalentemente residenziali consolidate e in completamento:
    - a.1. **Zone TB.i\_n** *Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali consolidati.*
    - a.2. **Zone TB.e\_n** *Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento.*
    - a.3. **Zone TB.r\_n** *Tessuti esistenti in consolidamento - ambiti di riqualificazione residenziale.*
    - a.4. **Zone TC.a\_n** *Zone prevalentemente residenziali in consolidamento o già assoggettate a piano attuativo.*
  - b) Zone prevalentemente residenziali in trasformazione:
    - b.1. **Zone TC.t\_n** *Zone prevalentemente residenziali in trasformazione.*
    - b.2. **Zone TR.r\_n** *Zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere.*
    - b.3. **Zone TR.g\_n** *Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi.*
  - c) Zone di nuovo impianto:
    - c.1. **Zone TC.n\_n** *Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto.*
3. I successivi articoli del presente Capo dettagliano la disciplina urbanistico-edilizia per le zone come sopra individuate.



### **Art. 3.3.2. - Disciplina dei Tessuti e delle Zone prevalentemente residenziali di consolidamento e completamento**

#### **1. Definizioni**

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.1 comma 2, lett. a), comprendono:

- a) le zone prevalentemente residenziali di completamento a media-alta densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere intensivo, da sottoporre ad interventi di riqualificazione e completamento edilizio.
- b) le zone parzialmente edificate, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e funzionalmente relazionate a queste, oggetto di consolidamento, di ricucitura e di riqualificazione del tessuto edilizio. Gli interventi negli insediamenti di cui al presente articolo sono 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.
- c) le zone ad assetto consolidato già assoggettate a Piano attuativo.

#### **2. Articolazione in zone e sotto-zone e disciplina urbanistica generale**

- a) **Zone TB.i\_1** - Sono le zone prevalentemente residenziali consolidate che danno luogo a tessuti a maggiore livello di saturazione, dove è consentita la trasformazione e ristrutturazione degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione, secondo la consistenza edilizia esistente, se l'indice  $U_f$  esistente è uguale o superiore a 0,5 mq/mq o nel rispetto di tale limite se l'indice, riferito allo stato di fatto, è inferiore.
- b) **Zone TB.i\_2** - Sono le zone prevalentemente residenziali consolidate che danno luogo a tessuti ad elevato livello di saturazione, dove si applica la disciplina di cui al precedente punto e dove è possibile proporre Progetti di assetto unitario finalizzati all'accesso alle condizioni premiali; sono consentiti interventi di NC per l'edificazione di organismi edilizi autonomi su aree che risultino inedificate, nel rispetto delle disposizioni fissate dall'Art. 1.3.3 delle NTA del PRG-PS in ordine alla disponibilità di potenzialità edificatoria, con indice  $U_f$  pari a 0,35 mq/mq.
- c) **Zone TB.e\_n** - Sono le zone prevalentemente residenziali in completamento che si articolano in sotto-zone (TB.e\_1, TB.e\_2, TB.e\_3, TB.e\_4, TB.e\_5, TB.e\_6) individuate tenendo conto anche dei criteri di zonizzazione già presenti nel PRG pre-vigente, dove sono ammissibili interventi di NC secondo gli indici prescrittivi e dove è possibile proporre Progetti di assetto unitario finalizzati all'accesso alle condizioni premiali.
- d) **Zone TB.r\_n** - Sono così classificati gli ambiti di riqualificazione residenziale interclusi o strettamente relazionati ai tessuti esistenti in consolidamento e si articolano in sotto-zone (TB.r\_0, TB.r\_1, TB.r\_2, TB.r\_3) che consentono le azioni di riqualificazione puntuali anche tramite

il ricondizionamento delle previsioni del PRG pre-vigente; queste zone si configurano come Ambiti di trasformazione per i quali è ammesso:

- i. avanzare Progetti di assetto unitario ad attuazione diretta condizionata finalizzati all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali.
  - ii. sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11 in *atterraggio* per le zone TB.r\_0, in *atterraggio* e *decollo* per le altre zone TB.r\_n, secondo le disposizioni di dettaglio fissate dal REC.
- e) **Zone TC.a\_n** - Sono le zone ad assetto consolidato già assoggettate a Piano particolareggiato esecutivo o a Piano attuativo, inserite in un contesto territoriale dotato di opere di urbanizzazione e come tali assimilabili agli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti di cui all'Art. 94 del Regolamento regionale n. 2/2015; si articolano in sotto-zone individuate tenendo conto anche dei criteri di zonizzazione già presenti nel PRG pre-vigente (TC.a\_0, TC.a\_1, TC.a\_2, TC.a\_3, TC.a\_4, TC.a\_5); nei tessuti in consolidamento il PRG-PO riconosce anche le zone con piano attuativo in corso di validità (TC.a\_6) che si considerano ad assetto definito; in tali zone vale la seguente disciplina urbanistica generale:
- i. Per i lotti liberi compresi nelle sotto-zone TC.a\_n indicate con suffisso da 0 a 5 sono ammessi interventi di NC da attuarsi con modalità diretta condizionata con indici Uf equiparati a quelli degli strumenti attuativi pre-vigenti fino ad un massimo di 0,60 mq/mq; l'accesso alle condizioni compensative e/o premiali è subordinato alla presenza di eventuali indicazioni derivate dalla corrispondenza con Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG di cui al precedente Art. 1.3.8 e potrà comportare l'aumento del suddetto indice Uf fino a 1,00 mq/mq; in tali zone, nel caso di parziale attuazione, sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11, a condizione che si tratti di volumetrie minoritarie residue di riconosciuta problematica attuazione e che il Progetto di assetto unitario definisca nel dettaglio gli assetti plano-volumetrici e di sistemazione finale anche delle aree di *decollo*.
  - ii. Per le aree comprese nelle zone TC.a\_6, trattandosi di ambiti con Piano attuativo in corso di validità, si applicano solo le disposizioni contenute nel Piano attuativo stesso come approvato e pertanto non trovano applicazione le norme di cui ai commi successivi e le disposizioni in materia di compensazione e premialità; tali disposizioni sono ammissibili solo in variante allo stesso Piano attuativo; in tali zone, nel caso di parziale attuazione e nel quadro di una contestuale variante al Piano attuativo approvato, sono ammesse le modalità di trasferimento delle quantità edificatorie di cui al precedente Art. 1.3.11, fino a un massimo del 50% delle volumetrie previste dal Piano attuativo originariamente approvato ovvero fino a equiparare l'indice Ut a quello Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto a più bassa

densità, e che il Progetto di assetto unitario definisca nel dettaglio gli assetti plano-volumetrici e di sistemazione finale anche delle aree di *decollo*.

### **3. Destinazioni d'uso consentite**

- a) La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente residenziale; sono ammesse anche destinazioni non residenziali per attività a servizio della residenza o comunque compatibili con essa, pertanto possono essere individuate aree e destinazioni per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. 1) del TU, purché compatibili con la residenza.
- b) È ammessa ogni altra attività compatibile, fermo restando quanto disposto in materia di destinazioni prevalenti dall'Art. 155 del TU, in misura tale da non recare disturbo al contesto urbano, pertanto non rientrano tra gli usi definiti compatibili le attività che comportino, a giudizio della competente Autorità in materia sanitaria o ambientale, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.
- c) Le parti degli immobili e i locali con destinazione non residenziale dovranno avere accessi dall'esterno indipendenti da quelli destinati alle abitazioni.

### **4. Modalità di attuazione e disposizioni di dettaglio**

- a) In linea generale gli interventi nelle zone di cui al presente articolo, sono ammissibili in presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria e nel caso che i progetti ne prevedano l'adeguamento; a tal fine i titoli abilitativi sono subordinati alla dimostrazione, da parte del Soggetto attuatore alla dimostrazione della esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o all'impegno finalizzato alla realizzazione o integrazione di esse sulla base di un progetto esecutivo verificato dai competenti Uffici comunali.
- b) Sono ammesse le seguenti modalità di attuazione: intervento diretto, intervento diretto condizionato qualora le aree siano interessate da Progetti di assetto unitario finalizzati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria o all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali; sono ammessi, mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica o mista, interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito da perseguire per ambiti urbanizzati significativi, nonché interventi di ristrutturazione, risanamento e integrazione delle opere di urbanizzazione.
- c) Nelle zone di cui al presente Capo è facoltà degli Uffici comunali competenti richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singoli titoli abilitativi. E' altresì facoltà degli Uffici comunali competenti fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni anche al fine di salvaguardare e migliorare la viabilità carrabile e pedonale al servizio degli insediamenti.
- d) In applicazione dell'Art. 1.3.3 delle NTA del PRG-PS, l'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria sulla base di un titolo abilitativo, implica

che in ogni istanza successiva che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammessa, di quanto già realizzato.

- e) Le disposizioni di cui al precedente punto non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG; in questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
- f) La tipologia da adottare per i nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti sarà quella che consente un migliore inserimento nel contesto urbano; gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno dar luogo ad organismi edilizi formalmente compiuti con la finalità principale di riqualificare l'edificato.
- g) Su edifici preesistenti che non rispettino uno o più dei parametri edilizi prescrittivi sono comunque ammessi, gli interventi di MO, MS, RC, RE e RU, a condizione che  $U_f$  e  $H$ , se superiori agli indici prescritti, non vengano ulteriormente incrementati, e che  $S_p$ , se inferiore agli indici prescritti, non venga ulteriormente diminuita.
- h) Gli edifici preesistenti, se hanno consistenza edilizia tale da determinare un indice  $U_f$  superiore a quello ammissibile, possono essere trasformati, o demoliti e ricostruiti, nei limiti del volume esistente. In caso di demolizione e ricostruzione devono comunque essere rispettate le distanze prescritte nel REC per gli interventi di NC.
- i) Gli interventi per CD sono sempre ammissibili garantendo le necessarie dotazioni funzionali a verde e parcheggio come richiamate al precedente Art. 1.5.3.
- j) Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti.
- k) Nei casi di effettiva e comprovata impossibilità di reperire le necessarie dotazioni di standard per parcheggi o verde pubblico, il Soggetto attuatore potrà proporre il ricorso a misure di tipo compensativo o finalizzate alla monetizzazione degli stessi.
- l) L'altezza  $H$  ammissibile è prescrittiva per i nuovi edifici; negli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, è consentito raggiungere l'altezza dei corpi di fabbrica preesistenti.
- m) Per le zone TB.l.n di cui al precedente comma 2, lett. a), b), c) sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11 in *decollo*, secondo le disposizioni di dettaglio fissate dal REC, nel caso siano da ricomprendere in tutto o in parte entro Progetti di assetto unitario riferiti ad Ambiti di trasformazione contermini; i Progetti di assetto unitario dovranno contenere la dimostrazione analitica in ordine all'effettiva disponibilità di potenzialità edificatoria residua nei termini definiti dal REC, le problematiche di attuazione in loco e gli assetti planovolumetrici e di sistemazione finale anche delle aree di *decollo*.

### **Art. 3.3.3. - Disciplina delle Zone prevalentemente residenziali in trasformazione**

#### **1. Definizioni**

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.1 comma 2, lett. b), comprendono:

- a) le zone inedificate o edificate in misura minima già classificate come zone residenziali di espansione nel PRG pre-vigente, la cui vocazione urbanistica viene confermata dal PRG-PO in termini di zone prevalentemente residenziali in trasformazione, con la modifica dei parametri urbanistico-edilizi e la ridefinizione le modalità di attuazione.
- b) le zone inedificate o edificate in misura minima, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e come tali già classificate nel PRG pre-vigente come zone prevalentemente per standard urbanistici generali e non attuate, classificate dal PRG-PO come zone prevalentemente residenziali di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere, dove maggiormente si esplicano le finalità di riconnessione e ricucitura dei tessuti insediativi e si attivano in forma estensiva le modalità di concertazione urbanistica, al fine di qualificare la forma e le dotazioni della città pubblica.
- c) le zone con livelli di edificazione diversificati, poste in continuità con le aree urbane già pianificate o in via di completamento e come tali già classificate nel PRG pre-vigente come zone per standard urbanistici generali, zone di riqualificazione e non attuate, classificate dal PRG-PO come zone prevalentemente residenziali riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, caratterizzate da un maggior livello di integrazione con i servizi pubblici e privati.

Le zone di cui al presente articolo si configurano come Ambiti di trasformazione e costituiscono nel loro insieme gli ambiti da ricondizionare e da riorganizzare, con l'obiettivo di qualificare l'offerta insediativa, l'armatura urbana e le dotazioni della città pubblica entro le aree più centrali e meglio servite.

#### **2. Articolazione in zone e sotto-zone**

- a) **Zone TC.t<sub>n</sub>** - Sono le zone prevalentemente residenziali in trasformazione che si articolano in sotto-zone (TC.t<sub>0</sub>, TC.t<sub>1</sub>, TC.t<sub>2</sub>, TC.t<sub>3</sub>, TC.t<sub>4</sub>, TC.t<sub>5</sub>) individuate tenendo conto anche dei criteri di zonizzazione già presenti nel PRG pre-vigente.
- b) **Zone TR.r<sub>1</sub>** - Sono le zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere con ruolo di ambiti da riorganizzare di limitata estensione.
- c) **Zone TR.r<sub>2</sub>** - Sono le zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere con ruolo di ambiti da ricondizionare di media estensione.

- d) **Zone TR.r\_3** - Sono le zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere con ruolo di ambiti da ricondizionare di più ampia estensione;
- e) **Zone TR.r\_4** - Sono le zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere con ruolo di ambiti da ricondizionare caratterizzati da maggiori livelli di integrazione con i servizi pubblici e privati.
- f) **Zone TR.g\_0** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi già classificate in tutto o in parte come zone di ristrutturazione urbanistica dal PRG pre-vigente e come tali già assoggettate a Piano attuativo.
- g) **Zone TR.g\_1** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi con il ruolo di connessione tra le diverse parti della città, finalizzate ad integrare i temi progettuali della residenza, dei servizi e della viabilità.
- h) **Zone TR.g\_2** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi con ruolo di ricucitura a bassa densità insediativa e ad elevata offerta di servizi ed infrastrutture di interesse collettivo.
- i) **Zone TR.g\_3** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi caratterizzate dalla presenza di detrattori ambientali.
- j) **Zone TR.g\_4** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi già classificate come zone di ristrutturazione urbanistica dal PRG pre-vigente, per le quali il PRG-PO conferma la vocazione urbanistica, con la modifica dei parametri urbanistico-edilizi e la ridefinizione delle modalità di attuazione.
- k) **Zone TR.g\_5** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi con ruolo di ricucitura a bassa densità residenziale e ad elevata offerta di servizi privati e di uso pubblico e caratterizzati dalla presenza di detrattori ambientali.
- l) **Zone TR.g\_6** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi, entro le quali il PRG-PO riconosce un elevato livello di integrazione tra la residenza e le attività produttive e di servizi, da attuare o mantenere nel rispetto dei criteri di compatibilità con la residenza.
- m) **Zone TR.g\_7** - Sono le zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi, a carattere semi-intensivo, con il ruolo di connessione tra le diverse parti della città, finalizzate ad integrare i temi progettuali della residenza, dei servizi e della viabilità.

### 3. Destinazioni d'uso consentite

All'interno delle zone di cui al presente articolo è ammessa la destinazione d'uso residenziale e per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU e quelle produttive, purché compatibili con la residenza e secondo le disposizioni di dettaglio contenute nei Progetti di assetto unitario; l'articolazione delle zone e delle relative destinazioni d'uso assentite dal PRG-PO è definita nel rispetto della destinazione prevalentemente residenziale assegnata ai tessuti di riferimento nel PRG-PS.

#### 4. **Disciplina urbanistica e modalità di attuazione**

- a) Gli interventi si attuano tramite Progetto di assetto unitario esteso al Comparto urbanistico funzionale corrispondente di norma alla zona territoriale omogenea individuata dal PRG-PO, fatta salva la presenza di eventuali indicazioni derivate dalla corrispondenza con Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG di cui al precedente Art. 1.3.8.
- b) Non è ammessa la proposta di Progetti di assetto unitari riferiti a stralci funzionali di superficie territoriale  $St$  minore di 2.000 mq; sono ammessi Progetti di assetto unitario riferiti a comparti di superficie inferiore ai 2.000 mq, se perimetrati in tali termini dal PRG-PO.
- c) Sono ammesse le seguenti modalità di attuazione: intervento indiretto tramite Piano attuativo nei termini di obbligatorietà di cui all'Art. 101 del Regolamento regionale n. 2/2015, intervento diretto condizionato.
- d) È ammessa la proposta di Progetti di assetto unitario ad attuazione indiretta o diretta condizionata finalizzati all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali.
- e) I Progetti di assetto unitario dovranno dettagliare le modalità di reperimento delle dotazioni obbligatorie di dotazioni funzionali e di rispondenza al disegno di suolo proposto dagli elaborati di assetto del PRG-PO e, nei casi previsti e qualora ne ricorrano le condizioni, le modalità di individuazione delle aree per dotazioni funzionali e territoriali extra-onere.
- f) In tali zone è ammessa la monetizzazione delle aree per dotazioni funzionali e territoriali nel caso che dette aree non risultino funzionali per localizzazione e consistenza, a giudizio degli Uffici Tecnici Comunali.
- g) Sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11 in *atterraggio* e *decollo* secondo le disposizioni di dettaglio fissate dal REC.
- h) Al fine di incentivare le operazioni di rigenerazione urbana, è ammesso il recupero degli edifici ricadenti entro le zone di cui al presente articolo, siano essi esistenti, dismessi o da demolire e ricostruire ovvero da riqualificare; tali volumetrie non si conteggiano ai fini della verifica della potenzialità edificatoria espressa dall'indice  $Uf$  imposto dal PRG-PO, a fronte della riqualificazione degli edifici esistenti, la compatibilità delle diverse destinazioni d'uso è stabilita al precedente comma 3 e la quota di destinazione residenziale assentibile assegnata ad ogni sotto-zona dal PRG-PO stesso può essere incrementata nei termini e nella misura previsti dall'Art. 38, comma 3, del TU, a seguito della eliminazione dei detrattori.
- i) Fino alla definizione dei Progetti di assetto unitario, sugli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, CD, RE.
- j) Nelle Zone TR.g\_4, fino alla definizione dei Progetti di assetto unitario, oltre a quanto previsto ai precedenti commi, è consentita la trasformazione e ristrutturazione degli edifici esistenti, o la loro demolizione e ricostruzione, secondo la consistenza edilizia esistente, se l'indice  $Uf$  esistente è uguale o superiore a 0,66 mq/mq o nel rispetto di tale limite se l'indice, riferito allo stato di fatto, è inferiore.

- k) Per le aree comprese nelle Zone TR.g\_0, trattandosi di ambiti con strumento attuativo in corso di validità, si applicano le disposizioni contenute nel Piano attuativo stesso come approvato e pertanto non trovano applicazione le norme di cui ai precedenti punti e le disposizioni in materia di compensazione e premialità, se non nel quadro di una variante allo stesso Piano attuativo; in tali zone, nel caso di parziale attuazione e nel quadro di una contestuale variante al Piano attuativo approvato, sono ammesse le modalità di trasferimento delle quantità edificatorie di cui al precedente Art. 1.3.11, fino a un massimo del 50% delle volumetrie previste dal Piano attuativo originariamente approvato, e che il Progetto di assetto unitario definisca nel dettaglio gli assetti plano-volumetrici e di sistemazione finale anche delle aree di *decollo*.
- l) Per le aree comprese nelle Zone TR.g\_6, trattandosi di ambiti di riconversione urbanistica a destinazione mista già inclusi nelle previsioni del PRG pre-vigente, sono fatte salve le quantità edificatorie e le destinazioni d'uso assentite nei Piani attuativi pregressi approvati, purché compatibili con le destinazioni consentite dal PRG-PO.

#### **Art. 3.3.4. - Disciplina delle Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto.**

##### **1. Definizioni**

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.1 comma 2, lett. c), comprendono zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto destinate alla residenza ai servizi e alle attività economiche compatibili. Sono le zone destinate a soddisfare esigenze residenziali, per attività compatibili con la residenza, servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo, e ad assumere un ruolo primario per l'assetto dei contesti urbani futuri, nel costituire nuove opportunità di crescita, di sviluppo e di qualificazione urbanistica e architettonica. Le zone di cui al presente articolo si configurano come Ambiti di trasformazione.

##### **2. Articolazione in zone e sotto-zone**

- a) **Zone TC.n\_1** - Sono le zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto da sviluppare con criteri di elevata qualità urbana e sostenibilità ambientale, caratterizzate da bassa densità insediativa ed elevata offerta di servizi ed infrastrutture di interesse collettivo.
- b) **Zone TC.n\_2** - Sono le zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto da sviluppare con criteri di elevata qualità urbana e sostenibilità ambientale, caratterizzate da un'elevata offerta di servizi privati e di uso pubblico.
- c) **Zone TC.n\_3** - Sono le zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto da sviluppare con criteri di elevata qualità urbana e sostenibilità ambientale, a media o medio medio-alta densità insediativa ed elevata offerta di servizi ed infrastrutture di interesse collettivo.



### 3. **Destinazioni d'uso consentite**

La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente residenziale; all'interno dei comparti possono essere individuate aree e destinazioni per servizi pubblici, privati e privati di interesse collettivo; sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU purché compatibili con la residenza e secondo le disposizioni di dettaglio contenute nei Progetti di assetto unitario.

### 4. **Disciplina urbanistica e modalità di attuazione**

Si applica la disciplina urbanistica di cui al precedente Art. 3.3.3, comma 4, con le seguenti precisazioni:

- a) Non è ammessa la proposta di Progetti di assetto unitario riferiti a stralci funzionali di superficie territoriale St minore di 3.000 mq.
- b) Sono ammesse le modalità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 1.3.11 in *atterraggio* e *decollo* secondo le disposizioni di dettaglio fissate dal REC.

#### **Art. 3.3.5. - Disposizioni per gli immobili riconosciuti di interesse storico, architettonico e culturale**

1. I progetti di intervento relativi agli immobili realizzati prima del 1940 ricadenti nelle zone disciplinate al presente Capo che non risultino tutelati in forma diretta direttamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o dell'Art. 2.4.3 delle NTA del PRG-PS, dovranno essere corredate dalla documentazione conoscitiva di cui al comma 3 del richiamato Art. 2.4.3.
2. Nel caso che l'edificio rivesta importanza storica, artistica o testimoniale, non sarà consentita la demolizione e ricostruzione dello stesso e il progetto di intervento dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri stilistici e tipologici e degli elementi di valore storico-architettonico.
3. È fatto salvo quanto disposto in relazione agli edifici costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale di cui all'Art. 89, comma 4, del TU.
4. L'Amministrazione comunale può promuovere specifiche attività di ricognizione e censimento per gli immobili da riconoscere di interesse storico, architettonico e culturale al di fuori della Città Storica; il REC potrà contenere le ulteriori disposizioni ai fini della tutela e della salvaguardia di detti immobili.

## CAPO 3.4. - ZONE PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ

### Art. 3.4.1. - Disciplina delle zone prevalentemente per attività - generalità

1. Le zone urbane destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi e per attività comprendono gli insediamenti produttivi in essere, in corso di attuazione, in trasformazione o di nuovo impianto, nonché le attività terziarie che per dimensione e tipologia non sono compatibili con i contesti urbani prevalentemente residenziali. Il PRG distingue i tessuti in consolidamento dai tessuti in trasformazione in relazione al livello di attuazione delle previsioni, degli strumenti urbanistici pre-vigenti e degli assetti raggiunti e di quelli potenziali. Le zone di cui al presente Capo si configurano come Ambiti di trasformazione.
2. Le zone urbane di cui al comma 1, sono definite nel rispetto degli indirizzi di cui al Capo 3.3 delle NTA del PRG-PS e sono articolate come segue.
  - a) Zone prevalentemente per attività di interesse comprensoriale
    - a.1. **Zone TD.i\_n** *Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate.*
    - a.2. **Zone TD.t\_n** *Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente in trasformazione.*
    - a.3. **Zone TD.n\_n** *Zone per attività di interesse comprensoriale di nuovo impianto.*
  - b) Zone prevalentemente per attività di interesse locale
    - b.1. **Zone TP.i\_n** *Zone per attività di interesse locale di formazione recente consolidate.*
    - b.2. **Zone TP.t\_n** *Zone per attività di interesse locale di formazione recente in trasformazione.*
    - b.3. **Zone TP.n\_n** *Zone per attività di interesse locale di formazione recente di nuovo impianto.*
3. I successivi articoli del presente Capo dettagliano la disciplina urbanistico-edilizia per le zone come sopra individuate.

## **Art. 3.4.2. - Disciplina delle zone per attività di interesse comprensoriale**

### **1. Definizioni**

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.4 comma 2, lett. a), comprendono le zone per attività di interesse comprensoriale a maggiore vocazione produttiva, per le quali il PRG-PO promuove e tutela la valenza strategica delle attività industriali, come fattore di qualificazione del tessuto imprenditoriale e di attrazione degli investimenti a livello d'area vasta.

### **2. Articolazione in zone e sotto-zone**

- a) **Zone TD.i\_1** - Sono le zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate, già urbanizzate e in via di completamento o interessate da Piano attuativo in essere.
- b) **Zone TD.i\_2** - Sono le zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate o in via di completamento, già urbanizzate e con offerta insediativa residua.
- c) **Zone TD.t\_1** - Sono le zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente in trasformazione, già previste nel PRG pre-vigente e non attuate o attuate parzialmente, per le quali il PRG-PO ridefinisce la disciplina urbanistica e le modalità di attuazione.
- d) **Zone TD.n\_1** - Sono le zone per attività di interesse comprensoriale di nuovo impianto.

### **3. Destinazioni d'uso consentite**

- a) La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente produttiva nei termini previsti dall'Art. 95, comma 6 del TU, con esclusione dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.
- b) In tali zone è ammessa - contestualmente o successivamente a quella dei locali o corpi di fabbrica specificamente destinati alle attività - la realizzazione di locali destinati agli uffici aziendali ed eventuali attività complementari e di un alloggio di custodia, quest'ultimo con una superficie utile massima di 160 mq.

### **4. Disciplina urbanistica e modalità di attuazione**

- a) Nelle zone Td.i\_n sono ammissibili gli interventi:
  - i. in presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria e nel caso che i progetti ne prevedano l'adeguamento; a tal fine i titoli abilitativi sono subordinati alla dimostrazione, da parte del Soggetto attuatore alla dimostrazione della esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o all'impegno finalizzato alla realizzazione o integrazione di esse sulla base di un progetto esecutivo verificato dai competenti Uffici comunali;
  - ii. con modalità di attuazione ad intervento diretto o intervento diretto condizionato, qualora le aree siano interessate da Progetti di assetto unitario finalizzati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;

- iii. di ampliamento degli insediamenti esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti, questi ultimi qualora si disponga di un lotto di superficie minima di 2.000 mq;
  - iv. per la realizzazione di NC per ampliamenti o su lotti liberi con indice di copertura  $I_c$  massimo del 50%; per gli edifici o i corpi di fabbrica con più di un piano la superficie coperta sarà determinata sommando a quella del piano terra il 50% di quella del o dei piani superiori ed eventualmente interrati, con esclusione di quelli specificamente destinati a servizio degli impianti di cicli produttivi particolari quali mulini, pastifici, mangimifici e simili, e di quelli costituenti volumi tecnici (serbatoi, centrali tecnologiche, locali macchine ascensori e montacarichi e simili);
  - v. sulla scorta di schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche, come eventualmente richiesti dagli Uffici comunali competenti; è altresì facoltà degli Uffici comunali competenti fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni anche al fine di salvaguardare e migliorare la viabilità al servizio degli insediamenti;
  - vi. sugli edifici esistenti che non rispettino uno o più dei parametri edilizi prescrittivi riguardo a MO, MS, RC, RE e RU, a condizione che  $U_f$  e  $H$ , se superiori agli indici prescritti, non vengano ulteriormente incrementati, e che  $S_p$ , se inferiore agli indici prescritti, non venga ulteriormente diminuita;
  - vii. relativi a CD, garantendo le necessarie dotazioni funzionali a verde e parcheggio come richiamate al precedente Art. 1.5.3 o provvedendo alla eventuale monetizzazione degli stessi;
  - viii. in conformità alle disposizioni dell'eventuale Piano attuativo in corso di validità.
- b) Nelle zone TD.t\_n e TD.n\_n sono ammissibili gli interventi:
- i. con modalità di attuazione ad intervento indiretto tramite Piano attuativo nei termini di obbligatorietà di cui all'Art. 101 del Regolamento regionale n. 2/2015 ovvero ad intervento diretto condizionato; sulla base di Progetti di assetto unitario ad attuazione indiretta o diretta condizionata finalizzati all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali;
  - ii. sulla base di Progetti di assetto unitario che dovranno dettagliare le modalità di reperimento delle dotazioni obbligatorie di dotazioni funzionali e di rispondenza al disegno di suolo proposto dagli elaborati di assetto del PRG-PO e, nei casi previsti e qualora ne ricorrano le condizioni, le modalità di individuazione delle aree per dotazioni funzionali e territoriali extra-onere;
  - iii. sugli edifici preesistenti - e fino alla definizione dei Progetti di assetto unitario - riguardo a MO, MS, RC, CD, RE senza demolizione e ricostruzione;
  - iv. sulla base di Progetti di assetto unitario riferiti a eventuali stralci funzionali di superficie territoriale  $S_t$  maggiore di 3.000 mq; sono

ammessi Progetti di assetto unitario riferiti a comparti di superficie inferiore ai 3.000 mq, se perimetrati in tali termini dal PRG-PO.

- c) Le altezze massime prescritte entro le zone di cui al presente articolo sono derogabili nel caso di dimostrata necessità di maggiori altezze di progetto per la realizzazione di apparecchiature a servizio delle attività insediabili quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - silos, impianti in genere, sistemi di pallettizzazione meccanizzati, antenne e simili; tale deroga non è applicabile per gli interventi di NC relativi a insediamenti produttivi posti a monte della S.S. 75, verso Assisi e il Monte Subasio, secondo quanto disposto all'Art. 2.3.15 delle NTA del PRG-PS.

### **Art. 3.4.3. - Disciplina delle zone per attività di interesse locale**

#### **1. Definizioni**

Le zone di cui al precedente Art. 3.3.4 comma 2, lett. b), comprendono le zone per attività di interesse locale a vocazione mista, per le quali il PRG-PO promuove l'integrazione delle funzioni produttive, commerciali e terziarie.

#### **2. Articolazione in zone e sotto-zone**

- a) **Zone TP.i\_1** - Sono le zone per attività di interesse locale di formazione recente consolidate, già urbanizzate e in via di completamento o interessate da Piano attuativo in essere.
- b) **Zone TP.i\_2** - Sono le zone per attività di interesse locale di formazione recente consolidate o in via di completamento, già urbanizzate e con offerta insediativa residua.
- c) **Zone TP.i\_3** - Sono le zone per attività di interesse locale esistenti e riconosciute dal PRG come ambiti da reinserire nel tessuto insediativo.
- d) **Zone TP.t\_1** - Sono le zone per attività di interesse locale di formazione recente in trasformazione, già previste nel PRG pre-vigente e non attuate o attuate parzialmente, per le quali il PRG-PO ridefinisce la disciplina urbanistica e le modalità di attuazione al fine di qualificare la componente produttiva.
- e) **Zone TP.t\_2** - Sono le zone per attività di interesse locale di formazione recente in trasformazione, già previste nel PRG pre-vigente e non attuate o attuate parzialmente, per le quali il PRG-PO ridefinisce la disciplina urbanistica e le modalità di attuazione al fine di integrare le destinazioni produttive, terziarie e per servizi.
- f) **Zone TP.n\_1** - Sono le zone per attività di interesse locale di nuovo impianto a vocazione produttiva e commerciale.
- g) **Zone TP.n\_2** - Sono le zone per attività di interesse locale di nuovo impianto a vocazione mista.
- h) **Zone TP.n\_3** - Sono le zone per attività di interesse locale di nuovo impianto per la valorizzazione delle filiere di qualità.

#### **3. Destinazioni d'uso consentite**

- a) La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente per attività nei termini previsti dall'Art. 95, comma 6 del TU, laddove si prevede che per gli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all'Art. 7, comma 1, lettera l) dello stesso TU.
- b) Nelle zone TP.i\_n e TP.t\_n, è consentito il mantenimento delle destinazioni esistenti e autorizzate, comprese le destinazioni residenziali.
- c) Nelle zone TP.t\_2, è consentito l'inserimento di destinazioni di cui all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU in misura maggioritaria rispetto alla destinazione produttiva.
- d) Nelle zone TP.n\_2 in applicazione delle condizioni compensative e premiali è consentito l'inserimento di una quota minoritaria di destinazioni residenziali al fine di migliorare i profili di integrazione tra le funzioni e di presidio dei luoghi.

#### **4. Disciplina urbanistica e modalità di attuazione**

- a) Nelle zone TP.i\_n si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 3.4.2, comma 4, lett. a);
- b) Nelle zone TP.t\_n e TP.n\_n si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 3.4.2, comma 4, lett. b);
- c) In materia di altezze fuori terra valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 3.4.2, lett. c).
- d) I Progetti di assetto unitario e dei Piani Attuativi dovranno precisare e limitare gli usi compatibili, nel rispetto dei parametri prescrittivi, calibrando e minimizzando le eventuali interferenze e ottimizzando l'assetto delle parti comuni.

#### **Art. 3.4.4. - Azioni di valorizzazione degli insediamenti per attività**

1. L'Amministrazione Comunale può promuovere specifiche azioni di valorizzazione degli insediamenti per attività, attraverso programmi e progetti specifici di riqualificazione aperti alle intese con i Soggetti privati, per i quali potranno essere previsti nella fase di attuazione gli eventuali elementi premiali e di compensazione.
2. Le azioni di cui al comma precedente, dovranno perseguire prioritariamente l'obiettivo della mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi e della qualificazione delle aree anche come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

## **CAPO 3.5. - ZONE PREVALENTEMENTE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO O PRIVATI**

### **Art. 3.5.1. - Disciplina delle zone prevalentemente per servizi di interesse collettivo o privati**

#### **1. Definizione e generalità**

- a) Le zone urbane destinate prevalentemente ai servizi di interesse collettivo o privati comprendono gli insediamenti destinati ad accogliere le attività terziarie e per servizi privati in genere, ivi compresi i servizi privati di interesse collettivo in essere, in corso di attuazione, in trasformazione o di nuovo impianto. Il PRG distingue i tessuti in consolidamento dalle zone in trasformazione in relazione al livello di attuazione delle previsioni, degli strumenti urbanistici pre-vigenti e degli assetti raggiunti e di quelli potenziali. Le zone di cui al presente Capo si configurano come Ambiti di trasformazione.
- b) Le zone urbane di cui al precedente punto, sono articolate come segue:
  - b.1. **Zone TS.i\_n** *Zone per servizi di formazione recente consolidate;*
  - b.2. **Zone TS.t\_n** *Zone prevalentemente per servizi di formazione recente in trasformazione;*
  - b.3. **Zone TS.n\_n** *Zone prevalentemente per servizi di nuovo impianto.*

#### **2. Articolazione in zone e sotto-zone e disciplina urbanistica generale**

- a) **Zone TS.i\_0** - Sono le zone per servizi di formazione recente consolidate dove gli interventi devono essere conformi alle previsioni e alle prescrizioni degli eventuali Piani attuativi già approvati se in corso di validità; trattandosi di zone ad assetto consolidato è consentita la trasformazione e ristrutturazione degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione, secondo la consistenza edilizia esistente, se l'indice  $U_f$  esistente è uguale o superiore a 0,5 mq/mq o nel rispetto di tale limite se l'indice, riferito allo stato di fatto, è inferiore.
- b) **Zone TS.i\_n** - Sono le zone per servizi di formazione recente consolidate che si articolano in sotto-zone (TS.i\_1, TS.i\_2, TS.i\_3, TS.i\_4, TS.i\_5) individuate tenendo conto anche dei criteri di zonizzazione già presenti nel PRG pre-vigente, dove gli interventi devono essere conformi alle previsioni e prescrizioni dei Piani attuativi già approvati se in corso di validità; trattandosi di zone ad assetto consolidato è consentita la trasformazione e ristrutturazione degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione, secondo la consistenza edilizia esistente o nel rispetto dell'indice prescrittivo, se l'indice, riferito allo stato di fatto, è inferiore.
- c) **Zone TS.i\_6** - Sono le zone per servizi di formazione recente consolidate poste al di fuori della Città Storica nelle quali sono presenti edifici di comunità religiose; in queste zone - fatte salve le disposizioni di eventuali Piani attuativi in corso di validità - sono ammessi interventi ampliamento

degli edifici esistenti con indice massimo  $U_f$  pari a 0.66 mq/mq comprensivo delle quantità edificatorie esistenti da conservare.

- d) **Zone TS.i\_7** - Sono le zone per servizi privati di formazione recente consolidate destinate agli impianti per lo sport e il tempo libero aperti al pubblico; in queste zone potranno essere realizzate costruzioni accessorie e per le attività di supporto con indice  $U_f$  massimo pari a 0,03 mq/mq e altezza massima  $H$  pari a 3.50 ml; le volumetrie esistenti regolarmente assentite non si conteggiano ai fini della verifica della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di cui sopra.
- e) **Zone TS.i\_8** - Sono le zone per servizi privati di formazione recente consolidate destinate agli impianti per lo sport e il tempo libero aperti al pubblico; in queste zone potranno essere realizzate costruzioni accessorie e per le attività di supporto con indice  $U_f$  massimo pari a 0,10 mq e altezza massima  $H$  pari a 6.50 ml, comprendenti anche eventuale alloggio di guardiania.
- f) **Zone TS.i\_9** - Sono le zone per servizi privati di formazione recente consolidate destinate alle strutture di parcheggio di superficie private aperte al pubblico.
- g) **Zone TS.i\_10** - Sono le zone per servizi privati di formazione recente consolidate destinate a strutture ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici e camping-village, con annessi servizi generali, servizi ricettivi e di ristorazione); all'interno di tali zone permane la possibilità di recuperare a fini ricettivi le volumetrie preesistenti e di mantenere quelle legittimamente poste in essere - con le relative destinazioni d'uso - in base alla disciplina urbanistica pre-vigente. Sono fatti salvi i Piani Attuativi approvati per tali aree. I progetti di intervento, nonché la realizzazione di nuovi edifici e attrezzature, dovranno conformarsi alla normativa regionale di cui alla L.R. n. 13/2013 e smi - *Testo unico in materia di turismo* - nonché le disposizioni di settore.
- h) **Zone TS.i\_11** - Sono le zone per servizi privati di formazione recente consolidate destinate agli impianti e alle infrastrutture tecnologiche private (quali i depositi per la commercializzazione dei combustibili) da realizzare nel rispetto delle normative di settore vigenti in materia; l'area asservita agli impianti può comprendere, oltre a quella con specifica destinazione di zona, anche altre aree purché limitrofe e con destinazione agricola o a verde privato o di rispetto; qualora non realizzati in base alla disciplina urbanistica pre-vigente, gli edifici destinati alla gestione della attività possono essere realizzati con indice di copertura  $I_c$  massimo pari al 5%, riferito all'area con destinazione specifica per edifici con altezza massima  $H$  pari a 6,50 ml.
- i) **Zone TS.i\_12** - Sono le zone per servizi privati destinate agli impianti, ai servizi e alle attività connessi o relazionati con le infrastrutture viarie, quali ad esempio le aree per i distributori carburanti già riconosciute dal PRG pre-vigente, le aree per servizi di supporto alla mobilità privata, quelle per esposizione fronte-strada e simili; laddove consentito in relazione alle eventuali fasce di rispetto stradale, in queste zone potranno essere realizzati interventi di NC per nuove costruzioni accessorie e per le attività di supporto con indice  $U_f$  massimo pari a 0,10 mq/mq e altezza massima  $H$  pari a 3.50



ml; sono fatte salve le disposizioni in materia di impianti per la distribuzione dei carburanti di cui all'Art. 4.1.9 delle NTA del PRG-PS e quelle definite dalla normativa regionale in materia nonché le disposizioni pertinenti del REC.

- j) **Zone TS.t\_n** - Sono le zone prevalentemente per servizi di formazione recente in trasformazione, comprendenti zone per servizi pubblici e privati già previste nel PRG pre-vigente e non attuate o attuate parzialmente ovvero da ricondizionare, per le quali il PRG-PO ridefinisce la disciplina urbanistica e le modalità di attuazione al fine di integrare le destinazioni terziarie e per servizi, che si articolano in sotto-zone (TS.t\_1, TS.t\_2, TS.t\_3, TS.t\_4, TS.t\_5) individuate tenendo conto anche dei criteri di zonizzazione già presenti nel PRG pre-vigente.
- k) **Zone TS.n\_0** - Sono le zone prevalentemente per servizi di nuovo impianto riconosciute dal PRG-PO anche in ambiti interclusi già assoggettati a pianificazione pregressa, destinate al supporto funzionale di comparti per servizi intensivi.
- l) **Zone TS.n\_1** - Sono le zone prevalentemente per servizi di nuovo impianto perimetrate dal PRG-PO, destinate ai servizi privati con l'obiettivo di qualificare l'offerta insediativa e le infrastrutture connesse.
- m) **Zone TS.n\_2** - Sono le zone prevalentemente per servizi di nuovo impianto perimetrate dal PRG-PO, a vocazione mista comprendenti anche una quota significativa di aree per dotazioni pubbliche.
- n) **Zone TS.n\_3** - Sono le zone prevalentemente per servizi riconosciute dal PRG-PO.
- o) **Zone TS.n\_4** - Sono le zone prevalentemente per servizi di nuovo impianto perimetrate dal PRG-PO, a vocazione mista comprendenti anche una quota significativa di aree per dotazioni pubbliche o soggette a specifiche modalità di attuazione concertata.

### 3. Destinazioni d'uso consentite

- a) La destinazione d'uso prevista dal PRG per queste zone è prevalentemente per attività e servizi di cui di cui all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU nei termini previsti dall'Art. 95, comma 6 del TU.
- b) Nelle zone di cui al presente Capo è consentito il mantenimento delle destinazioni esistenti e autorizzate, comprese le destinazioni residenziali.
- c) Nelle zone TS.n\_n in applicazione delle condizioni compensative e premiali può essere consentito l'inserimento di una quota minoritaria di destinazioni residenziali al fine di migliorare i profili di integrazione tra le funzioni e di presidio dei luoghi.

### 4. Modalità di attuazione e disciplina urbanistica di dettaglio

- a) Nelle zone TS.i\_n sono ammissibili gli interventi:
  - i. con modalità di attuazione ad intervento diretto o intervento diretto condizionato, qualora le aree siano interessate da Progetti di assetto unitario finalizzati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;

- ii. sugli edifici preesistenti che non rispettino uno o più dei parametri edilizi prescrittivi riguardo a MO, MS, RC, RE e RU, a condizione che Uf e H, se superiori agli indici prescritti, non vengano ulteriormente incrementati, e che Sp, se inferiore agli indici prescritti, non venga ulteriormente diminuita;
  - iii. relativi a CD, garantendo le necessarie dotazioni funzionali a verde e parcheggio come richiamate al precedente Art. 1.5.3 o provvedendo alla eventuale monetizzazione degli stessi;
  - iv. in conformità alle disposizioni dell'eventuale Piano attuativo in corso di validità.
- b) Nelle zone TS.t\_n e TS.n\_n sono ammissibili gli interventi:
- i. con modalità di attuazione ad intervento indiretto tramite Piano attuativo nei termini di obbligatorietà di cui all'Art. 101 del Regolamento regionale n. 2/2015 ovvero ad intervento diretto condizionato; il Progetto di assetto unitario dovrà essere esteso al Comparto urbanistico funzionale corrispondente di norma alla zona territoriale omogenea individuata dal PRG-PO, fatta salva la presenza di eventuali indicazioni derivate dalla corrispondenza con Elementi per l'attuazione e l'operatività del PRG di cui al precedente Art. 1.3.8.
  - ii. sulla base di Progetti di assetto unitario ad attuazione indiretta o diretta condizionata finalizzati all'accesso alle condizioni compensative e/o premiali;
  - iii. sulla base di Progetti di assetto unitario che dovranno dettagliare le modalità di reperimento delle dotazioni obbligatorie di dotazioni funzionali e di rispondenza al disegno di suolo proposto dagli elaborati di assetto del PRG-PO e, nei casi previsti e qualora ne ricorrano le condizioni, le modalità di individuazione delle aree per dotazioni funzionali e territoriali extra-onere;
  - iv. sugli edifici preesistenti - e fino alla definizione dei Progetti di assetto unitario - riguardo a MO, MS, RC, CD, RE.
  - v. sulla base di Progetti di assetto unitario, finalizzati anche a recuperare alla destinazione per servizi i volumi esistenti regolarmente assentiti ivi compresa la possibilità di funzionalizzare le superfici scoperte.
- c) Nelle zone TS.n\_4 gli interventi si attuano sulla base di Piani attuativi di iniziativa pubblica o mista.
- d) Nelle zone TS.t\_n e TS.n\_n è consentito convertire o recuperare alla destinazione per servizi i volumi esistenti, anche quelli assentiti per altri usi ovvero per funzioni statico-strutturali o di natura impiantistica; tali preesistenze non si conteggiano ai fini della verifica della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona.
- e) Per la realizzazione di eventuali nuovi distributori di carburante, il REC definirà le prescrizioni di dettaglio, con particolare riguardo all'utilizzo di forme e materiali tradizionali, con uso di legno lamellare e colonne in conci di pietra, evitando colori sgargianti e riflettenti e con l'impiego di tutte le cautele proprie dell'area in cui dovessero venire collocati.

**CAPO 3.6. - DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI AMBITI OGGETTO DI  
ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL PRG**

**Art. 3.6.1. - Disciplina degli Ambiti di trasformazione e di nuovo  
impianto individuati dal PRG-PS**

1. Le zone insediate e insediabili intese come ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS possono essere individuate negli elaborati di assetto del PRG-PO secondo quanto disposto dal precedente Art. 1.4.1 e costituiscono aree suscettibili di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PS in quanto utilizzabili in sede di formazione delle future varianti generali o parziali al PRG-PO, da programmare nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del Piano, per attribuire qualità agli insediamenti urbani e produttivi esistenti in termini di nuova offerta insediativa e di dotazioni pubbliche e private.
2. Le zone insediabili di cui al comma 1 si articolano secondo la prevalente finalità funzionale degli insediamenti previsti in:
  - a) Ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente residenziale;
  - b) Ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente produttiva e per attività;
  - c) Ambiti individuati dal PRG-PS destinati prevalentemente a verde attrezzato, servizi pubblici e privati;
  - d) Ambiti individuati dal PRG-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici.
3. Gli ambiti di cui al comma 2, lett. a), sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di trasformazione ai fini della realizzazione di insediamenti residenziali e di funzioni connesse e delle relative aree per dotazioni territoriali.
4. Gli ambiti di cui al comma 2, lett. b) sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di trasformazione ai fini della realizzazione di insediamenti per attività produttive e terziarie e delle relative dotazioni territoriali.
5. Gli ambiti di cui al comma 2, lett. c), sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di trasformazione ai fini della realizzazione di dotazioni territoriali e servizi pubblici e privati.

6. Gli ambiti di cui al comma 2, lett. d), sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di inclusione nelle previsioni del PRG-PO, che possono andare a costituire le aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli, secondo gli indirizzi forniti dal PRG-PS.
7. Le zone di cui al comma 2) sono da considerarsi prioritarie nella formazione delle varianti generali o parziali al PRG-PO di cui al precedente Art. 1.4.3 che comportino l'interessamento di suoli agricoli resi urbanizzabili nei termini fissati dal PRG-PS; il criterio di priorità da assumere è precisato al precedente Art. 1.4.1 comma 6. Ai fini delle modalità d'uso e della disciplina urbanistico-edilizia da applicarsi in fase transitoria fino all'inclusione di tali zone nelle previsioni attuative del PRG-PO, può essere praticata l'attività agricola ordinaria e si applicano le norme di cui, all'Art. 91 del TU, con la possibilità di realizzare interventi di OP - nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia - e di intervenire sugli edifici esistenti con le modalità di cui allo stesso Art. 91; non sono ammessi interventi di NC relativi a nuovi edifici residenziali o produttivi.

#### **Art. 3.6.2. - Disciplina degli Ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare**

1. Gli ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare, possono essere individuati negli elaborati di assetto del PRG-PO secondo quanto disposto dal precedente Art. 1.4.1 e ricomprendono aree non attuate interessate da previsioni assentite dal PRG pre-vigente, relative a destinazioni sia edificatorie, sia per dotazioni territoriali e funzionali, sia per zone a verde privato o di rispetto; in generale si tratta di zone in prevalenza localizzate lungo i margini degli insediamenti esistenti o intercluse in contesti che necessitano di azioni di riqualificazione o di rigenerazione urbana, che il Piano intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato dal PRG-PS e perseguito dal presente PRG-PO; tali aree sono suscettibili di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PS in quanto utilizzabili in sede di formazione delle future varianti generali o parziali al PRG-PO, da programmare nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del Piano.
2. Gli ambiti di cui al comma 1. sono indicati con la sigla **Pr.l.n.** e si articolano secondo il ruolo urbano e la prevalente finalità funzionale e compatibilità degli insediamenti previsti in:
  - a) **Tipo a** Ambiti da ripianificare con finalità di riqualificazione e consolidamento delle aree intercluse;
    - a.1. **Sotto tipo a.1** ambiti prevalentemente residenziali;
    - a.2. **Sotto tipo a.2** ambiti prevalentemente per servizi;
    - a.3. **Sotto tipo a.3** ambiti prevalentemente per attività.

- b) **Tipo b** Ambiti da ripianificare con finalità di riassetto, di ricucitura dei margini urbani e di nuovo impianto;
    - b.1. **Sotto tipo b.1** ambiti prevalentemente residenziali;
    - b.2. **Sotto tipo b.2** ambiti prevalentemente per servizi;
    - b.3. **Sotto tipo b.3** ambiti prevalentemente per attività.
  
  - c) **Tipo c** Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti.
    - c.1. **Sotto tipo c.1** ambiti prevalentemente residenziali;
    - c.2. **Sotto tipo c.2** ambiti prevalentemente per servizi;
    - c.3. **Sotto tipo c.3** ambiti prevalentemente per attività.
  
  - d) **Tipo d** Ambiti da ripianificare con finalità di ridefinizione della linea di frangia urbana.
3. Gli ambiti di cui al precedente comma 2, lett. a) e b), sono le parti del territorio parzialmente inedificate o non urbanizzate e attualmente ad uso agricolo meglio relazionate ai contesti urbanizzati, che possono concorrere alla definizione di un più corretto assetto dello spazio urbano, ma che non presentano le condizioni per una corretta e completa attuazione nel breve periodo.
  4. Gli ambiti di cui al precedente comma 2, lett. c), sono le parti del territorio parzialmente edificate o totalmente edificate, caratterizzate da significativi livelli di urbanizzazione o fortemente antropizzate, che necessitano di interventi anche radicali ai fini del corretto reinserimento urbanistico delle previsioni del PRG-PS; possono interessare aree degradate interne o ai margini dell'insediamento con presenza di edifici dismessi o sottoutilizzati prevalentemente legati all'attività produttiva, con caratteri di commistione tipologica e funzionale e, talvolta, pessima qualità edilizia, ovvero aree in disuso, non funzionalizzate o con usi impropri, con scarsa definizione degli spazi pubblici.
  5. Gli ambiti di cui al precedente comma 2), sono da considerarsi prioritari nella formazione delle varianti generali o parziali al PRG-PO di cui al precedente Art. 1.4.3, da attivare - laddove possibile - in luogo dell'interessamento di suoli agricoli ancorché resi urbanizzabili dal PRG-PS; sugli edifici preesistenti ricadenti negli ambiti di cui al precedente comma 2, lett. a), b) e c) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, CD, RE, RU nonché gli ampliamenti di cui agli Artt. 76, 77 e 78 e le opere di cui all'Art. 158 del TU, con la possibilità di realizzare OP nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia.
  6. Negli ambiti di cui al precedente comma 2, lett. a) e c), in fase transitoria fino all'inclusione di tali ambiti nelle previsioni attuative del PRG-PO, sono fatte salve le quantità edificatorie assentite dal PRG pre-vigente come riconosciute nel dimensionamento del PRG-PS.

7. Gli ambiti di cui al comma 2, lett. d), sono le parti del territorio ad uso agricolo poste a margine degli ambiti urbanizzati e urbanizzabili e che si trovano lungo la linea di frangia che delimita lo spazio urbano da quello rurale; comprendono le aree che in vista delle future varianti al PRG-PS e al PRG-PO potranno essere ricondotte alla classificazione ed al regime dello Spazio rurale di cui al Titolo 5 delle NTA del PRG-PS; ai fini delle modalità d'uso e della disciplina urbanistico-edilizia da applicarsi in fase transitoria fino all'inclusione di tali aree nelle varianti di riclassificazione di pertinenza del livello strutturale, può essere praticata l'attività agricola ordinaria e si applicano le disposizioni di cui all'Art. 91 del TU, con la possibilità di realizzare OP nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia; non sono ammessi interventi di NC relativi a nuovi edifici residenziali o produttivi.
8. Per le attività produttive in esercizio entro le aree di cui al presente articolo, aventi destinazione difforme rispetto al Piano, nelle more dell'attuazione delle previsioni del PRG-PO continuano a valere le NTA del PRG previgente.

#### **Art. 3.6.3. - Disposizioni particolari per gli Ambiti ad attuazione programmata**

1. Negli ambiti disciplinati al presente Capo, valgono le disposizioni di cui all'Art. 3 bis del D.P.R. n. 380/2001 e smi.
2. Ai fini delle modalità d'uso e della disciplina urbanistico-edilizia da applicarsi in fase transitoria fino all'inclusione di tali ambiti nelle previsioni attuative del PRG-PO, negli immobili ivi ricadenti possono essere mantenuti gli usi e le attività in essere alla data di adozione del PRG-PS, pertanto potranno essere mantenute le destinazioni in atto negli edifici esistenti e autorizzati, a condizione che le attività siano ritenute idonee sotto il profilo ambientale e igienico-sanitario.
3. I progetti e gli interventi relativi alle opere infrastrutturali di iniziativa pubblica o aventi finalità di pubblica utilità ricadenti negli ambiti di cui al presente Capo, non dovranno pregiudicare gli eventuali futuri sviluppi degli insediamenti e dovranno essere calibrati e predisposti anche in funzione degli assetti potenziali derivati dalla futura urbanizzazione delle aree.

## TITOLO 4 - AREE PUBBLICHE E ARMATURA URBANA

### CAPO 4.1. - COMPONENTI DEL PIANO COMUNALE DEI SERVIZI

#### Art. 4.1.1. - Sistema delle dotazioni di aree pubbliche - generalità

1. Le zone destinate ad accogliere le dotazioni territoriali e funzionali relative ad attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o di interesse generale o collettivo, comprendono le parti di territorio da utilizzare come spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale; tali aree, tenendo conto dell'articolazione del territorio in zone di cui al precedente Titolo 3 e delle disposizioni di cui ai precedenti Artt. 1.5.3 e 1.5.4, sono dimensionate nel PRG-PS e possono essere individuate fondiariamente negli elaborati di assetto del PRG-PO; insieme con le aree da cedere all'Ente pubblico individuate nell'ambito dei comparti di attuazione ovvero con le aree per dotazioni funzionali individuate nei Piani Attuativi, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna Componente del sistema insediativo, ai fini del rispetto delle norme in materia di dotazioni funzionali e territoriali di cui al Titolo II, Capo I, Sezione III del Regolamento Regionale n. 2/2015.

#### Art. 4.1.2. - Articolazione delle aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali

1. Il PRG-PO individua fondiariamente una parte delle zone per dotazioni territoriali e funzionali pubbliche o di uso pubblico per dotazioni territoriali e funzionali al servizio di insediamenti residenziali che - insieme alle aree da acquisire con le modalità perequative e compensative - vanno a costituire la dotazione generale di Piano e sono articolate in zone come segue:
  - a) **Zone R.A** - *Area per l'istruzione - scuola materna e dell'obbligo*; sono le aree perimetrate fondiariamente negli elaborati di assetto del PRG-PO, destinate o da destinare ad asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, comprese le eventuali attrezzature di supporto (convitti, mense, etc);
  - b) **Zone R.B** - *Attrezzature di interesse comune*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG -PO destinate o da destinare ad attrezzature di quartiere di interesse collettivo.;
  - c) **Zone R.C** - *Spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO che comprendono gli 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 anche la necessità di aree di urbanizzazione;

- d) **Zone R.D** – *Parcheggi e infrastrutture a supporto della mobilità*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO destinate o da destinare parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 4.1.3. - Articolazione delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale comunale e sovracomunale**

1. Il PRG-PO individua fondiariamente una parte delle zone per dotazioni territoriali e funzionali di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, che - insieme alle aree da acquisire con le modalità perequative e compensative - vanno a costituire la dotazione generale di Piano e sono articolate come segue:
- a) **Zone G.A** - *Attrezzature per la salute e l'assistenza*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO, da destinare all'assistenza ed alla prevenzione sanitaria;
- b) **Zone G.B** - *Verde pubblico in parchi urbani e territoriali*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO, destinate o da destinare a verde attrezzato di scala territoriale.
- c) **Zone G.C** - *Attrezzature per lo sport e le attività culturali*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO da destinare all'insediamento e allo svolgimento di attività di carattere sociale, culturale, ricreativo;
- d) **Zone G.D** - *Infrastrutture tecnologiche e aree per la protezione civile*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO da destinare infrastrutture tecnologiche e di produzione e distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, per quelle relative alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi collegati, alla protezione civile, nonché ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, autostazioni e simili;
- e) **Zone G.E** - *Istruzione superiore all'obbligo*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO destinate o da destinare alle strutture per l'istruzione superiore all'obbligo ed universitaria;



- f) **Zone G.F** - *Grandi infrastrutture a parcheggio*: sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO destinate o da destinare a parcheggi di superficie o pluripiano a scala urbana;
- g) **Zona G.G** - *Area cimiteriale*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG, destinate alle strutture cimiteriali che vanno a far parte delle dotazioni di infrastrutture tecnologiche di cui al precedente punto d);
- h) **Zone G.T** - *Zone per attrezzature di trasporto in sede propria*; sono le aree perimetrate fondiariamente nel PRG-PO, alle attrezzature ed alle infrastrutture per il trasporto pubblico, che vanno a far parte delle dotazioni di infrastrutture tecnologiche di cui al precedente punto d);
- i) **Zone G.H** - *Aree di tutela culturale e ambientale*; sono le aree perimetrate fondiariamente o localizzate nel PRG-PO, finalizzate a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse storico, culturale, paesaggistico, ambientale e di interesse archeologico e corridoi ecologici

#### **Art. 4.1.4. - Modalità di attuazione delle aree per servizi pubblici**

1. Gli interventi si attuano di norma in forma diretta con progetto unitario esteso all'area, con parametri urbanistico-edilizi e contenuti specifici da definire in sede di progetto a seconda della natura dell'intervento, da approvare con le modalità previste per le Opere Pubbliche.
2. Le aree per servizi pubblici, salvo quelle per attrezzature religiose, possono entrare a far parte del patrimonio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni e/o Atti di concessione.
3. Le aree per servizi pubblici possono essere individuate anche all'interno dei comparti di attuazione ovvero entro gli Ambiti di trasformazione e cedute al Comune o rese di uso pubblico con modalità perequative, compensative e premiali, regolate da apposita Convenzione urbanistica.
4. Le attrezzature sportive destinate all'attività agonistica, laddove ammissibili, dovranno essere rispondenti ai requisiti richiesti dal CONI in termini di sicurezza e manutenzione; la loro realizzazione potrà avvenire, oltre che da parte dell'Amministrazione Comunale, anche da parte di altri Soggetti, associazioni o privati che ne assicurino, mediante le convenzioni di cui ai precedenti commi, il prevalente interesse e uso pubblico.
5. Nelle aree per servizi pubblici è prevista la compatibilità per l'eventuale collocazione strutture per la protezione civile quali centri di accoglienza, basi

logistiche, ecc., secondo le disposizioni del Piano Comunale della Protezione Civile.

6. Le aree per edifici ed attrezzature destinate a servizi pubblici dovranno essere progettate e realizzate prevedendo le dotazioni di supporto, in termini di parcheggi e verde attrezzato, adeguatamente commisurate alla natura delle strutture da realizzare e disponendo le necessarie misure di inserimento paesaggistico e ambientale.

## **CAPO 4.2. - COMPONENTI DELL'ARMATURA URBANA E DEL SISTEMA DELLE RELAZIONI**

### **Art. 4.2.1. - Disposizioni per la qualificazione funzionale dei tracciati viari esistenti**

1. Il PRG-PO definisce, negli elaborati di assetto, la struttura del sistema viario esistente nel contesto delle Componenti del Sistema insediativo ed evidenzia gli elementi per la qualificazione dei tracciati viari, secondo un criterio sistemico e gerarchico, finalizzato al miglioramento ed al potenziamento della rete viaria comunale posta al servizio dei luoghi più densamente abitati.
2. Ai fini della disciplina operativa per gli interventi sulla rete viaria esistente, il PRG-PO riconosce e classifica i tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale secondo una gerarchia che restituisce le componenti principali dell'armatura urbana esistente, nei termini di seguito riportati.:
  - a) **A.01** - Assi viari di connessione territoriale;
  - b) **A.02** - Assi viari di attraversamento;
  - c) **A.03** - Assi viari di riconnessione e distribuzione.
3. I tracciati di cui al comma precedente costituiscono Elementi di struttura ai sensi del precedente Art. 1.2.2, comma 3, e concorrono alla composizione del disegno di suolo perseguito dal PRG-PO, pertanto sono da intendersi come oggetto prioritario nella programmazione degli interventi di iniziativa pubblica - anche nel quadro del PCS - che nell'attuazione dei Progetti di assetto unitario di iniziativa privata, nei termini definiti al precedente Art. 1.3.9.
4. Il PRG-PO promuove gli interventi di qualificazione funzionale dei tracciati viari esistenti quali – a titolo esemplificativo – il miglioramento della geometria stradale, la messa norma e la riqualificazione della sede e delle pertinenze, la soluzione o la messa in sicurezza delle interferenze, la realizzazione o l'adeguamento dei marciapiedi e dei percorsi ciclabili complanari, le opere di arredo e di adeguamento impiantistico, le opere a verde e di inserimento paesaggistico; tali opere, se afferenti agli Ambiti di trasformazione, possono essere incentivate attraverso le modalità compensative o premiali attivabili in sede di Progetto di assetto unitario.

### **Art. 4.2.2. - Disposizioni per il completamento dell'armatura urbana**

1. Il PRG-PO può definire, negli elaborati di assetto, gli elementi progettuali per il completamento dell'armatura urbana, individuando - nell'ambito delle Componenti del Sistema insediativo e in forma simbolica - le direttrici della viabilità di progetto, con le indicazioni relative alle relazioni da assicurare e per la qualificazione dei luoghi.
2. Ai fini della disciplina operativa per gli interventi sulla rete viaria di progetto, il PRG-PO riconosce e classifica i tracciati nei termini di seguito riportati.:
  - a) **D.00** - Direttrici viarie di progetto - limite indicativo del sedime stradale di progetto;
  - b) **D.01** - Direttrici viarie di progetto - assi di connessione territoriale e attraversamento;
  - c) **D.02** - Direttrici viarie di progetto - assi di distribuzione
  - d) **D.03** - Direttrici viarie da completare o di progetto - tratti viari di penetrazione;
  - e) **D.04** - Direttrici delle connessioni ciclo-pedonali da completare o di progetto.
3. I tracciati di cui al comma precedente costituiscono Elementi di struttura ai sensi del precedente Art. 1.2.2, comma 3, e concorrono alla composizione del disegno di suolo perseguito dal PRG-PO, pertanto sono da intendersi come oggetto prioritario nella programmazione degli interventi di iniziativa pubblica - anche nel quadro del PCS - che nell'attuazione dei Progetti di assetto unitario di iniziativa privata, nei termini definiti al precedente Art. 1.3.9.
4. Le determinazioni di Piano per le direttrici di progetto sono da ritenersi indicative e non prescrittive, nei termini definiti al precedente Art. 139, comma 5, da assumere come indirizzi condizionanti, ma non vincolanti, da porre in essere in sede di attuazione dei progetti di opera pubblica o nell'ambito dei Progetti di assetto unitario di iniziativa privata; tali direttrici sono da considerarsi prescrittive solo ai fini delle relazioni da assicurare, pertanto i tracciati viari potranno essere ricalibrati in sede di pianificazione attuativa e/o di progettazione esecutiva, in relazione alle effettive condizioni di fattibilità locale.
5. Il PRG-PO promuove gli interventi relativi all'implementazione della viabilità di progetto nel quadro dell'attuazione dei progetti relativi agli Ambiti di trasformazione, con la possibilità di ricorrere a modalità compensative o premiali attivabili in sede di Progetto di assetto unitario.

### **Art. 4.2.3. - Disposizioni per e qualificazione morfologico-funzionale dei nodi urbani**

1. Il PRG-PO può riconoscere, negli elaborati di assetto, gli elementi nodali della rete viaria urbana, riportati in forma semi-simbolica e considerati come elementi significativi dal punto di vista funzionale e morfologico-
2. Ai fini della disciplina operativa per gli interventi relativi ai nodi urbani, il PRG-PO individua tali elementi temperando le esigenze di natura strettamente viabilistica e funzionale con quelle più ampie di qualificazione dello spazio pubblico, ridefinendo in forma sintetica la gerarchia dei luoghi urbani nei termini di seguito riportati:
  - a) **N.01** - Individuazione e qualificazione morfologico-funzionale dei nodi urbani strutturanti;
  - b) **N.02** - Individuazione e qualificazione dei luoghi della città pubblica;
  - c) **N.03** - Individuazione e qualificazione funzionale dei nodi viari urbani;
  - d) **N.04** - Individuazione dei punti di criticità viaria locale.
3. Il PRG-PO promuove gli interventi relativi alla qualificazione dei nodi urbani negli stessi termini previsti per i precedenti articoli del presente Capo.
4. Le determinazioni di piano per tali aree sono da ritenersi indicative e non prescrittive, nei termini definiti al precedente Art. 139, comma 5.

### **Art. 4.2.4. - Viabilità e mobilità urbana - norma di indirizzo**

1. Negli elaborati di assetto del PRG-PO le previsioni di nuova viabilità sono correlate, nella misura massima possibile, all'attivazione di procedure di concertazione finalizzate all'acquisizione di aree e opere di urbanizzazione primaria attraverso modalità perequative, premiali e compensative, limitando alla misura minima necessaria il ricorso alle procedure espropriative.
2. Gli interventi relativi alla riqualificazione della viabilità esistente o di progetto dovranno contenere di norma le misure per migliorare anche la fruizione in modalità ciclabile e pedonale; nelle aree destinate a sede stradale, o per percorsi pedonali o ciclabili sono di norma ammessi i tutti gli usi afferenti alla mobilità; sono ammesse inoltre sistemazioni e interventi relativi ai manufatti complementari; le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione dovranno essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa; le infrastrutture per la mobilità dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto della normativa nazionale e regionale di riferimento.
3. Il REC o gli eventuali Piani di Settore predisposti dall'Amministrazione comunale, potranno contenere le ulteriori disposizioni in materia di requisiti

tecnici, tipologici e prestazionali da assicurare in sede di progettazione e realizzazione delle opere relative alle infrastrutture per la viabilità urbana.

#### **Art. 4.2.5. - Disposizioni per e qualificazione funzionale dei luoghi della città pubblica**

1. Il PRG-PO può riportare, negli elaborati di assetto, le indicazioni in forma simbolica per la qualificazione funzionale dei luoghi della città pubblica, utili per definire la vocazione delle aree pubbliche o di uso pubblico individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione e dei singoli Comparti funzionali, da reperire e rendere funzionali a in applicazione delle modalità perequative e compensative previste nei Progetti di assetto unitario.
2. I luoghi della città pubblica di previsioni completano il sistema delle dotazioni territoriali e funzionali come articolato al precedente Capo 4.1 e sono di seguito distinti:
  - a) **L.01** - Luoghi e attrezzature per l'istruzione;
  - b) **L.02** - Luoghi e attrezzature per la cultura e il tempo libero;
  - c) **L.03** - Luoghi e attrezzature di interesse comune e per la pubblica Amministrazione;
  - d) **L.04** - Luoghi e attrezzature per la salute e l'assistenza;
  - e) **L.05** - Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere;
  - f) **L.06** - Grandi infrastrutture a parcheggio e a supporto della mobilità;
  - g) **L.07** - Aree a verde pubblico in parchi urbani e territoriali, anche a carattere naturalistico ambientale;
  - h) **L.08** - Aree a verde attrezzato per lo sport;
  - i) **L.09** - Luoghi coperti per lo sport;
  - j) **L.10** - Aree per infrastrutture tecnologiche e impianti di supporto alla funzionalità urbana;
  - k) **L.11** - Aree compatibili con le strutture per la Protezione Civile;
  - l) **L.12** - Aree per servizi pubblici ad attuazione programmata.
3. Le funzioni per i luoghi della città pubblica potranno essere precisate nel rispetto delle eventuali disposizioni gestionali contenute nel PCS o definite negli Atti di programmazione delle Opere Pubbliche ovvero precisate in sede di progetto da approvarsi con le procedure previste per le Opere Pubbliche.
4. Le determinazioni di piano per tali aree sono da ritenersi indicative e non prescrittive, nei termini definiti al precedente Art. 1.3.9, comma 5.

## **TITOLO 5 - FORME INSEDIATIVE DELLO SPAZIO RURALE**

### **CAPO 5.1. - DISPOSIZIONI PER GLI AGGREGATI RURALI**

#### **Art. 5.1.1. - Norma di richiamo e disposizioni generali**

1. Il PRG-PO definisce l'articolazione dei tessuti all'interno delle forme insediative dello Spazio Rurale di cui al Capo 5.2 delle NTA del PRG-PS, nei termini previsti all'Art. 5.2.2, comma 2 delle stesse NTA.
2. In considerazione dell'articolazione delle forme insediative di cui al presente Capo, l'Amministrazione comunale può promuovere, in relazione alle caratteristiche di ogni ambito, ove sia possibile, azioni per la rivitalizzazione delle parti storiche, la riaffermazione della loro centralità, la qualificazione dello spazio pubblico e delle infrastrutture di interesse collettivo, il riuso prioritario del patrimonio edilizio non utilizzato e, in alcuni casi, uno sviluppo finalizzato al consolidamento della funzione di servizio per l'intero insediamento.
3. Gli ambiti di cui al presente articolo possono essere interessati da procedure di variante con le modalità di cui al precedente Art. 1.4.3., da definire tenendo conto delle finalità di cui al comma precedente.
4. Nei territori interessati da opere di centuriazione romana e sistemazione o bonifica fondiaria ed idraulica archeologica, particolarmente ben conservati nel tessuto territoriale non è consentibile:
  - \_ l'eliminazione delle chiusure vive e morte dei campi e del reticolo idraulico di drenaggio;
  - \_ l'abbattimento di alberature autoctone disposte in filare, presso incroci o comunque aventi funzione di segnalazione;
  - \_ la demolizione, l'alterazione o spostamento di edicole, maestà e Vieae Crucis e di qualsiasi altro segno materiale avente rapporto col piano centuriale;
  - \_ lo spostamento, chiusura, deviazione, l'obliterazione o snaturamento del reticolo viario storicizzato, compresa la viabilità interpodereale.

Inoltre:

- \_ sono fatte salve ulteriori e più prescrittive norme relative alle zone archeologiche ex lettera m), e indiziate archeologicamente, in questi territori ricomprese;
- \_ le opere eventualmente realizzabili in queste aree, per quanto possibile, dovranno rispettare l'orientamento prevalente della trama centuriale riportata nella CAU, salvo motivate esigenze di opere di pubblica utilità.

5. Nei territori interessati dal fenomeno della transumanza e del pascolo storico non è consentibile:

- \_ l'eliminazione delle chiusure vive e morte dei campi e del reticolo idraulico di drenaggio, o di alimentazione di sorgenti e fontanili;
- \_ l'abbattimento di alberature autoctone;
- \_ la demolizione, l'alterazione o spostamento di edicole, maestà e Viae Crucis e di qualsiasi altro segno materiale avente rapporto con il pascolo storico e la transumanza;
- \_ lo spostamento, chiusura, deviazione, l'obliterazione o snaturamento del reticolo viario storicizzato, ed in particolare delle tracce di sedime dei tratturi.

Inoltre:

- \_ sono fatte salve ulteriori e più prescrittive norme relative alle zone di interesse archeologico ex lettera m), e indiziate archeologicamente, in questi territori ricomprese;
- \_ dovrà essere salvaguardata l'intervisibilità tra castellieri, siti d'altura e vie di transito e pascolo. In particolare dovrà essere evitato il rimboschimento improprio di pascoli e sommità montane e collinari interessate dalla presenza di siti d'altura.

6. Oltre a quanto derivato dalle indagini e dalle valutazioni di dettaglio necessarie per il rispetto delle condizioni poste nei precedenti commi, in sede di attuazione degli interventi si rinvia anche ai contenuti dell'elaborato ed.02. - *Carta delle Risorse storico-architettoniche*, allegato al PRG-PS.



## **TITOLO 6 - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO 6.1. - NORMA FINALE**

#### **Art. 6.1.1. - Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano**

1. Per le aree utilizzate in maniera difforme dalle previsioni di Piano, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG-PO, sino all'attuazione delle nuove previsioni. In tali aree non è consentita la realizzazione di edifici e/o manufatti di alcun tipo; non sono inoltre consentiti interventi non previsti dal PRG-PO.
2. Per gli edifici le cui destinazioni d'uso siano contrastanti con le previsioni di Piano, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG sino all'attuazione delle nuove previsioni, nonché eventuali interventi di MO, MS, RC e RE.
3. Per le attività produttive in esercizio entro aree aventi destinazione difforme rispetto al Piano, nelle more dell'attuazione delle previsioni del PRG-PO continuano a valere le NTA del PRG previgente.

## **CAPO 6.2. - NORMA TRANSITORIA**

### **Art. 6.2.1. - Misure di salvaguardia**

1. Le misure di salvaguardia secondo le quali, a seguito dell'adozione del PRG-PO, si applica la disciplina più restrittiva tra quella adottata e quella del PRG pre-vigente (Variante generale al PRG approvata con D.P.G.R. n. 138/2005 e successive varianti parziali), riguardano, oltre la disciplina direttamente applicativa, anche gli indici delle zone interne alle Componenti del Sistema insediativo dello spazio urbano e delle zone interessate dalle previsioni di pianificazione del PRG pre-vigente.
2. Tenuto conto dell'articolazione del sistema insediativo prevista dal PRG, che riconosce le parti di territorio comprendenti componenti insediative in consolidamento ed in trasformazione anche sulla base della zonizzazione del PRG pre-vigente, per i Piani attuativi - o progetti ad attuazione diretta condizionata - presentati prima dell'adozione del PRG-PO e dichiarati ricevibili, valgono le disposizioni contenute nel Piano attuativo o nel progetto stesso.
3. Per gli interventi previsti da istanze di piani attuativi o titoli abilitativi di cui al TU, nonché per quelle a semplice ottenimento di autorizzazione paesaggistica, presentate al Comune e dichiarate ricevibili alla data di adozione del PRG-PO, trovano applicazione le normative previgenti a tale data. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 121, comma 5, del TU se queste compromettono la corretta attuazione del PRG-PO.