



Comune di Acquasparta

Regione Umbria - Provincia di Terni

Corso Umberto I - Acquasparta - CAP 05021 - Tel. 0744-944811 - Fax 0744-944420

Codice Fiscale 80005310554 - cod. ISTAT: 055001; e-mail: urbanistica@comune.acquasparta.tr.it -

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE PARTE OPERATIVA

ai sensi dell'art. 32 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

Ufficio Edilizia Urbanistica

dott. FABIO FRAIOLI architetto
(Responsabile del Procedimento)

Gruppo di Progettazione (RTP)

dott. MIRO VIRILI architetto
dott. Sandro Trastulli geologo
dott. P. Carcascio geologo
dott. F. Listanti geologo

B

PRG PARTE OPERATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 110 del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2

Integrata con parere verifica di assoggettabilità a VAS

Determinazione Dirigenziale Regione Umbria n. 1186 DEL 13/02/2020



RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

Studio tecnico associato Sandro Trastulli e Miro Virili architetto

Via Aldo Bartocci 14/C; email: sandro.trastulli@studiotrastulli.it; miro.virili@gmail.com;

Tel. n. 0744 286860 fax n. 0744 227693 – cell. Virili M. 335 541586;



COMUNE DI ACQUASPARTA
Corso Umberto I – 05021 Acquasparta (TR)

**VARIANTE PARZIALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE OPERATIVA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

TITOLO I - NORME GENERALI – PARTE OPERATIVA	7
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	7
art. 1 - Il Piano Regolatore Generale – parte operativa.....	7
art. 2 - Abbreviazioni	8
art. 3 - Elaborati costitutivi della Parte Operativa del P.R.G.	9
art. 4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	9
art. 5 - Caratteristiche tipologiche e requisiti dei parcheggi.....	10
art. 6 - Determinazione degli spazi da destinare a parcheggi e modalità di realizzazione	13
art. 7 - Aree per standard di urbanizzazione diverse dai parcheggi – Verde Pubblico.....	15
art. 8 - Localizzazione e modalità di cessione delle aree per standard	15
art. 8bis - Norme sulle distanze minime.....	16
art. 9 - Ambiti sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 136 del d.lgs 42/2004.....	16
art. 10 - Salvaguardia delle acque sotterranee	17
art. 11 - Fasce di interesse paesaggistico e fasce di rispetto dei laghi e dei corsi d’acqua	17
art. 12 - Impiego delle tecniche dell’ingegneria naturalistica	17
art. 13 - Indagini di microzonazione sismica di dettaglio	17
art. 14 - Sostenibilità ambientale	18
TITOLO II - SITUAZIONI INSEDIATIVE E ZONIZZAZIONE URBANISTICA	20
art. 15 - Situazioni insediative del RR n. 2/2015 e Zone territoriali omogenee (DM 1444/68).....	20

CAPO I - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON VALENZA STORICO CULTURALE E SUA FASCIA DI RISPETTO	20
Art. 15 bis Centro storico: Zone “A”	20
CAPO II - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ORIGINE MODERNA	22
Sezione I – Zone omogenee di completamento.....	22
art. 16 - Zone B - Zone residenziali di completamento	22
Sezione II - Parametri urbanistici ed edilizi nelle singole sottozone	23
art. 17 Parametri B1 – Zone di mantenimento e conservazione dei volumi esistenti	23
art. 18 Parametri B2 – Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti.....	24
art. 19 Parametri B3 – Zone di trasformazione	24
art. 20 Parametri B4 – Zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale.....	25
art. 21 Parametri BV – Zone a verde privato	25
art. 22 Zone C - Zone residenziali di espansione	26
art. 23 Prescrizioni specifiche sui nuovi Comparti edificatori per insediamenti residenziali.....	28
art. 24 Zone Cr - Ex Zone residenziali di espansione in attuazione	39
art. 24bis Zone C1 - Zone residenziali di espansione – P.E.E.P.	39
art. 25 Zone CE - Zone di espansione residenziale presenti nel prg approvato con DPGR 114/92..	40
CAPO IV - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	40
art. 26 Zone Produttive di completamento	40
art. 27 D1 - Zone produttive di completamento	41
art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento	42
art. 29 D3S - Zone a servizi per attività produttive esistenti	43
art. 29bis D5_a - Zone per centri a servizio delle attività produttive in corso di attuazione.....	44
art. 30 D6 - Zone estrattive esistenti	44
art. 31 D7 - Zone produttive di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti.....	45
art. 32 D12 - Zone Commerciali e direzionali	45
art. 33 D13 - Zone produttive di completamento per attività vivaistiche	46
art. 33bis D14 - Zone produttive di completamento per la realizzazione di canili.....	47
CAPO V- INSEDIAMENTO CONSOLIDATO CON VOCAZIONE PRODUTTIVA A SCOPO TURISTICO.	47
art. 34 D9 - Zone turistico ricettive extra alberghiere esistenti di completamento.....	48

art. 35	D 10 - Zone turistico ricettive di notevole importanza	48
CAPO VI - NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		54
art. 36	D2 - Zone produttive di espansione	54
art. 36bis	Comparto "Z"	55
art. 37	D4 - Zone produttive minori di espansione	57
art. 38	Zona D5 - Zone per centri a servizio delle attività produttive	59
art. 39	Zone D8 - Zone turistico ricettive alberghiere.....	61
CAPO VII - INSEDIAMENTO PER SERVIZI, ATTREZZATURE E SPAZI PREVALENTEMENTE VERDI....		64
art. 40	Zone F1 - Zone per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico	64
art. 41	Punti urbanistici sensibili di riuso urbano	66
art. 42	F2 - Zone per attrezzature urbane di interesse generale	67
art. 43	F2_A - Aree per asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado	69
art. 44	F2_B - Aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dei carburanti.....	69
art. 45	F2_C - Aree per strutture per la salute e l'assistenza sociale	70
art. 45bis	F2_D - Aree per attrezzature di interesse comune	70
art. 46	F3 - Infrastrutture tecnologiche sorgenti (S), pozzi (P), depuratori (D)	70
art. 47	F4 - Aree di protezione civile	71
art. 48	F5 - Parco pubblico.....	72
art. 49	F6 - Verde pubblico e sport esistente	72
art. 49bis	F7 - Verde pubblico e sport di progetto.....	72
art. 50	F10 - Zone cimiteriali	73
art. 50bis	F 12- Zone per servizi sociali	73
art. 51	Verde di salvaguardia E3.....	74
art. 52	Verde di riqualificazione paesaggistica antica Via Flaminia E3*.....	74
TITOLO III - NORME TRANSITORIE		75
CAPO I - Normativa transitoria urbanistica		75
art. 53	Piani Attuativi in itinere e approvati alla data di adozione del nuovo P.R.G.	75
art. 54	Provvedimenti normativi con effetto prevalente	75



COMUNE DI ACQUASPARTA
Corso Umberto I – 05021 Acquasparta (TR)

VARIANTE PARZIALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE OPERATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - NORME GENERALI – PARTE OPERATIVA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

art. 1 - Il Piano Regolatore Generale – parte operativa

1. Operativa del P.R.G. è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale specifica le disposizioni della Parte Strutturale del piano e individua, fra le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammissibili, ai sensi della Parte Strutturale, quelle che possono essere eseguite o avviate.
2. L'ambito di applicazione del PRG parte Operativa è quello definito dal PRG parte Strutturale quale Ambito dello Spazio urbano.
3. Il PRG parte Operativa disciplina l'insediamento esistente e l'insediamento di espansione per quanto attiene le previsioni e le scelte riferibili alle zone o aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti definite dal PRG parte Strutturale nel rispetto del dimensionamento massimo previsto per il PRG.

art. 2 - Abbreviazioni

PUT	Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria		
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Terni		
PA	Piano Attuativo		
RE	Regolamento Edilizio		
CE	Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio		
UT	Ufficio Tecnico comunale		
Parametri urbanistici		Parametri Edilizi	
St	Superficie Territoriale	Ue	Unità Edilizia
Sf	Superficie Fondiaria	Ui	Unità Immobiliare
Ic	Indice di copertura	Np	Numero di piani convenzionale
Suc	Superficie utile coperta	As	Area di sedime
Sm	Superficie Minima di intervento	SV	Superficie di Vendita
Sp	Superficie Permeabile	V	Volume urbanistico di un edificio
SL	Superficie lorda	Hmax	Altezza massima
De	Distanze tra edifici	P	Parcheggi pubblici
Dc	Distanze dai confini		
Ds	Distanze dalle strade		
Iuf	Indice di utilizzazione fondiaria	Ae	Altezza di un edificio
Iut	Indice di utilizzazione territoriale	Af	Altezza di una facciata di un edificio

art. 3 - Elaborati costitutivi della Parte Operativa del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi della Parte Operativa del P.R.G. sono i seguenti:

A) Relazione illustrativa

B) Norme tecniche di attuazione

C) Relazione geologica

D) Elaborati grafici:

Tav. 1bis	Parte Operativa inquadramento	Rapp. 1:10.000
Tav. 1 po	Parte Operativa Capoluogo	Rapp. 1:2.000
Tav. 2 po	Parte Operativa Capoluogo	Rapp. 1:2.000
Tav. 3 po	Parte Operativa Capoluogo	Rapp. 1:2.000
Tav. 4 po	Parte Operativa Centri Minori	Rapp. 1:2.000
Tav. 5 po	Parte Operativa Centri Minori	Rapp. 1:2.000
Tav. 6 po	Parte Operativa Centri Minori	Rapp. 1:2.000
Tav. 7 po	Parte Operativa Centri Minori	Rapp. 1:2.000
Tav. 8 po	Parte Operativa Centri Minori	Rapp. 1:2.000

2. Hanno valore prescrittivo gli elaborati B) NTA parte operativa e D) Elaborati grafici.

3. Hanno valore gestionale gli elaborati A) Relazione illustrativa e C) Relazione geologica.

art. 4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria sulla base di un titolo abilitativo edilizio, implica che in ogni richiesta successiva di intervento, per nuova costruzione o ampliamento, 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.

2. In assenza di titoli abilitativi edilizi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici ammessi, ai sensi delle presenti Norme di zona. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come "edificio esistente" quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 2 settembre 1967.

5. I parametri edilizi ed urbanistici nonché i criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione fanno riferimento al Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2.

art. 5 - Caratteristiche tipologiche e requisiti dei parcheggi

1. I parcheggi ai fini del PRG, si suddividono in:

- a) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) parcheggi pertinenziali :
 - di uso riservato;
 - di uso pubblico.
- c) Parcheggi privati non pertinenziali.

2. Modalità di misura e requisiti dimensionali. Ai fini del rispetto degli standard, le aree per parcheggi si misurano sempre al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra; sono viceversa comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00. Nelle autorimesse e nei parcheggi pluripiano non si computa la superficie, bensì i posti auto effettivi e, ai fini del rispetto degli standard e della Legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 30.

3. Le aree destinate a parcheggio dal PRG possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano.

4. Le rampe in discesa, di accesso ai parcheggi e/o alle aree contigue alla proprietà pubblica o di uso pubblico, dovranno:

- a) avere inizio ad una distanza di almeno ml. 2 dal limite esterno della detta proprietà pubblica o di uso pubblico;

- b) essere raccordate con il piano orizzontale del terreno mediante una curva di raggio non inferiore a ml. 10;
 - c) avere, una pendenza in asse, che non dovrà superare il 20% per i tratti rettilinei e il 15% per i tratti in curva.
5. Nelle aree di parcheggio, per ogni 50 posti macchina o frazione o per ogni singola area di parcheggio, dovrà essere previsto un posto macchina di ml. 3.75 x 5.00 ad uso dei disabili.
6. Negli elaborati di progetto, dovrà essere prevista la sistemazione dei parcheggi con l'indicazione dell'area e dei posti macchina, percorsi di accesso, spazi di manovra, rampe, etc., inoltre, dovranno essere individuate inequivocabilmente, le destinazioni delle varie tipologie di parcheggi che si intendono realizzare.
7. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
- a) Sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
 - b) Qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e limitato di utenti (ad esempio i dipendenti di un ufficio pubblico o simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
 - c) Di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1), devono essere realizzati fuori dalla sede stradale ed essere alberati, con interasse di circa 5-6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2; questi parcheggi possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 30 la superficie in metri quadrati, prescritta dallo standard.
8. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
- a) Fino a concorrenza delle dotazioni minime prescritte, in relazione ai vari tipi di insediamento, come meglio definiti in appresso, ai fini dell'applicazione del P.R.G. e del RE, essi non possono essere

considerati come unità immobiliari autonome separatamente dalle unità immobiliari alle quale sono legati da vincolo pertinenziale. Non possono pertanto essere oggetto di un intervento di cambio d'uso se non congiuntamente con le unità immobiliari di cui sono pertinenza.

- b) Sono generalmente localizzati nello stesso organismo edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o organismo edilizio posto in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservito, con atto pubblico, alla funzione di parcheggio pertinenziale.
- c) se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere alberati, con interasse di circa 5-6 m.; ciascun albero, di essenze idonee a creare ombreggiamento, deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2; in ogni caso devono essere rispettate le norme a riguardo, dettate dal Regolamento Edilizio.

9. I parcheggi pertinenziali di uso pubblico, sono quelli destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i dipendenti e i fornitori di un'attività produttiva, e simili. Pertanto, devono essere collocati e organizzati, in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso, le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Il vincolo dell'uso pubblico di tali parcheggi, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo.

10. I parcheggi privati non pertinenziali, sono quelli :

- a) di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari, ed in eccedenza alla quantità minime prescritte;
- b) adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio, quale attività economica con fini di lucro consistente, nell'offerta a pagamento, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata all'offerta di altri servizi complementari, quali custodia, lavaggio, e simili

11. I parcheggi pubblici, costruiti da privati, per essere ceduti all'Amministrazione Comunale, devono essere realizzati su aree libere da edificazione anche nel sottosuolo; qualora ciò non sia obiettivamente possibile, gli stessi assumeranno la qualificazione giuridica di parcheggi privati di uso pubblico e la manutenzione resterà a carico dei proprietari. Qualora sia necessario o sia prescritta la loro realizzazione nei piani interrati, i parcheggi di uso pubblico dovranno essere localizzati nelle zone più facilmente accessibili sia dagli autoveicoli che dai pedoni.

art. 6 - Determinazione degli spazi da destinare a parcheggi e modalità di realizzazione

1. ZONE RESIDENZIALI (Centro Storico e Zone di Completamento)
 - a) Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio di cui all'Art. 41- sexies della Legge 1150/1942, e successive modificazioni e integrazioni, nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;
 - b) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a., per nuovi insediamenti commerciali, e/o cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, dovranno essere reperiti parcheggi tipo. La superficie da destinare a parcheggio, escluse le sedi viarie, è determinata in misura non inferiore al 40 per cento e non superiore all'80 per cento, per gli insediamenti commerciali all'ingrosso e per quelli al dettaglio non alimentari, ed in misura dell'80 per cento per gli insediamenti al dettaglio alimentari e misti alimentari e non alimentari.
 - c) Nel Centro storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di reperire tali aree, sarà consentito, subordinatamente alla presentazione di apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti, nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi di cui alla Legge 122/89. Le modalità per la definizione delle garanzie finanziarie e della localizzazione saranno indicate in un apposito regolamento comunale.
2. ZONE DI ESPANSIONE, PIANI ATTUATIVI.
 - a) Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio di cui all'Art. 41- sexies della Legge 1150/1942, e successive modificazioni e integrazioni, nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
 - b) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a., per l'eventuale parte ad **uso direzionale**, devono essere previsti ulteriori spazi di parcheggio privato ad uso pubblico, di cui al D.M. 02.04.1968, nella misura di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali, compreso l'eventuale piano interrato, destinato a tali attività.
 - c) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a., per l'eventuale parte **ad uso commerciale**, si applicano gli standards di dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali come previsto dalla normativa regionale. Nel calcolo per la determinazione degli spazi pubblici dovuti, si tiene conto della superficie di vendibile (SV), come definita all'art. 2. La superficie da destinare a parcheggio, escluse le sedi viarie, è determinata in misura non inferiore al 40 per cento e non superiore all'80 per cento, per gli insediamenti commerciali all'ingrosso e per quelli al dettaglio non alimentari, ed in misura dell'80 per cento per gli insediamenti al dettaglio alimentari e misti alimentari e non alimentari.
3. ZONE PRODUTTIVE (escluse zone agricole)

- a) Devono essere previsti spazi di parcheggio privati pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta;
- b) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a), per l'eventuale parte **ad uso commerciale**, devono essere individuati spazi pubblici in applicazione degli standards come previsto dalla normativa regionale. Nel calcolo per la determinazione degli spazi pubblici dovuti, si tiene conto della superficie di vendibile (SV), come definita all'art. 2. La superficie da destinare a parcheggio, escluse le sedi viarie, è determinata in misura non inferiore al 40 per cento e non superiore all'80 per cento, per gli insediamenti commerciali all'ingrosso e per quelli al dettaglio.

4. ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO, O MISTE

- a. Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio di cui all'Art. 41- sexies della Legge 1150/1942, e successive modificazioni e integrazioni, nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
- b. In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a., per l'eventuale parte **ad uso commerciale**, si applicano gli standards di dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali come previsto dalla normativa regionale. Nel calcolo per la determinazione degli spazi pubblici dovuti, si tiene conto della superficie utile di vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, locali tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti. La superficie da destinare a parcheggio, escluse le sedi viarie, è determinata in misura non inferiore al 40 per cento e non superiore all'80 per cento, per gli insediamenti commerciali all'ingrosso e per quelli al dettaglio non alimentari, ed in misura dell'80 per cento per gli insediamenti al dettaglio alimentari e misti alimentari e non alimentari.

5. AMPLIAMENTI

La realizzazione degli interventi di ampliamento dovrà avvenire in conformità alle normative vigenti sui parcheggi esplicitate nei precedenti rispettivi titoli, con riferimento alle destinazioni d'uso che si andranno a realizzare, ed esclusivamente in relazione alle parti aggiunte.

6. CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Nei cambiamenti di destinazione d'uso finalizzati alla localizzazione di attività commerciali per superfici superiori a 100 mq. nei fabbricati od in parti di essi, ovunque localizzati e precedentemente destinati ad altre funzioni, dovranno essere reperite le aree a parcheggio derivate dal calcolo della

differenza fra le quantità necessarie per le nuove destinazioni e quelle dovute per le destinazioni preesistenti: il calcolo di dette quantità è riferito alle norme vigenti.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di reperire tali aree, sarà consentito, subordinatamente alla presentazione di apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti, nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi di cui alla Legge 122/89. Le modalità per la definizione delle garanzie finanziarie e della localizzazione saranno indicate in un apposito regolamento comunale.

art. 7 - Aree per standard di urbanizzazione diverse dai parcheggi – Verde Pubblico

Caratteristiche e requisiti delle aree a verde.

1. Le aree a verde, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde. Le essenze arbustive ed arboree devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche della zona; le essenze arbustive dovranno coprire circa il 20 % della superficie di ciascun'area a verde, e gli alberi d'alto fusto da impiantare dovranno essere almeno uno ogni 200 mq..
2. Le aree sistemate ad aiuole e ad alberature stradali, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 30, non sono computabili ai fini degli standard.
3. In queste aree, è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport; l'utilizzazione fondiaria non potrà superare complessivamente l'indice $UF = 0.50$ mq./mq., nel quale si ricomprendono i percorsi pavimentati e i parcheggi, eventualmente richiesti; per gli impianti coperti non si potrà superare l'indice di $UF = 0.20$ mq./mq.; dal computo della superficie fondiaria di progetto, sono esclusi i piani seminterrati o totalmente interrati, destinati a magazzini, cantine ed impianti tecnologici, qualora questi siano ricompresi nell'area di sedime dei piani superiori.

art. 8 - Localizzazione e modalità di cessione delle aree per standard

1. Le aree per standard, devono essere individuate e localizzate nelle tavole di progetto, il quale conterrà tutte le particolarità tecniche di sistemazione ed utilizzazione.
2. La cessione all'Amm.ne Comunale, sarà disciplinata da apposita convenzione.

3. Nei comparti soggetti a Piano attuativo, ove il PRG :
 - a) Individua l'ubicazione delle aree da destinare a standard pubblici (P e/o V), il Piano Attuativo, può proporre una diversa dislocazione di tali aree, fermo restando, che la loro superficie resti pari agli standards richiesti o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal PRG.;
 - b) Individua tracciati stradali da realizzare, il Piano Attuativo, può proporre un diverso posizionamento dei tracciati, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PRG;
4. Tali proposte di diversa dislocazione delle aree per standard e viabilità, se non peggiorative, ai fini pubblici, rispetto alle previsioni di PRG, vengono ratificate nell'ambito dell'approvazione del P.A.

art. 8bis - Norme sulle distanze minime

1. I criteri per regolamentare le distanze relative alla edificazione fanno riferimento al Regolamento regionale [18 febbraio 2015, n. 2](#) e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Distanza dal confine di zona di interesse pubblico. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza, è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico da zone con destinazione diversa;
Sono consentite, costruzioni a confine con le zone di rispetto, che non siano oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
3. [Distanza dalle strade. Per le distanze minime dalle strade all'esterno dei centri abitati si applica il codice della strada, all'interno dei centri abitati si applica l'art. 25 del R.R. n. 2/2015 e l'art. 56 delle NTA del PRG parte strutturale.](#)
4. [Distanza dalle Ferrovie. Per le distanze minime dalle ferrovie si applica quanto previsto dal D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980 e s.m.i. e dall'art. 57 delle NTA del PRG parte strutturale.](#)
5. Deroghe alle distanze. Le norme, relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e/o da Leggi e Regolamenti superiori, possono essere derogate per interventi riguardanti: adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità degli edifici esistenti, alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

art. 9 - Ambiti sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del d.lgs 42/2004

1. In tali ambiti, gli interventi, sono consentiti con le modalità previste dagli articoli 129, 134 (con particolare riferimento all'allegato tecnico di indirizzo, punti 8 e 9), 135, 136, 137 delle NTA del PTCP della Provincia di Terni .

2. Gli stessi, dovranno essere realizzati, nel rispetto delle tecniche di bioedilizia, previste dal quaderno tecnico n. 4, allegato al PTCP.

art. 10 - Salvaguardia delle acque sotterranee

1. Le aree individuate a vulnerabilità alta, nella Tavola 12 dello Studio Geologico del P.R.G., corrispondono alle classi a – b dell'art. 96 delle NTA del PTCP. A tali aree si applicano le prescrizioni dell'art. 98 delle NTA del PTCP.

2. Le aree individuate a vulnerabilità media, nella Tavola 12 dello Studio Geologico del P.R.G., corrispondono alle classi c – d dell'art. 96 delle NTA del PTCP. A tali aree si applicano le prescrizioni dell'art. 99 delle NTA del PTCP.

art. 11 - Fasce di interesse paesaggistico e fasce di rispetto dei laghi e dei corsi d'acqua

1. Le fasce di [interesse paesaggistico di m 300](#) dei laghi e [di m 150](#) dei corsi d'acqua, tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs 42/2004 valgono le norme stabilite dagli art. 111, 125, 126 delle N.T.A. del PTCP della Provincia di Terni [e dell'art. 49 del PRG parte strutturale](#).

2. [Per l'utilizzo delle fasce di rispetto di m 100 all'esterno dei centri abitati dei corsi d'acqua e dei laghi si applicano le norme stabilite dall'art. 108 della L.R. 21 gennaio 2015 n. 1.](#)

art. 12 - Impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica

1. Le tecniche dell'Ingegneria naturalistica di cui al “Manuale di Ingegneria Naturalistica della Provincia di Terni”, approvato con D.P.G. n.15 del 04/02/2003 devono essere sempre adottate all'interno dei territori e nelle fattispecie previste dall'art. 89 delle N.T.A. del PTCP.

art. 13 - Indagini di microzonazione sismica di dettaglio

1. In fase di attuazione del piano dovranno essere eseguite indagini puntuali per le zone individuate nello Studio di micro zonazione sismica, per valutare il reale grado di pericolosità e definire la fattibilità di eventuali interventi di stabilizzazione; per le zone 9, attraverso indagini sismiche sia superficiali che in foro, dovranno essere determinate le misure dirette delle velocità di propagazione delle onde Vs al fine di valutare l'eventuale possibilità di cedimenti o costipamenti differenziali, sotto sollecitazione sismica.

2. I cedimenti differenziali possibili potranno, altresì, essere stimati sulla base del risultato di un numero adeguato di prove di laboratorio (prove edometriche e prove triassiali) su campioni indisturbati, prelevati nel corso di sondaggi geognostici, e attraverso l'esecuzione di prove penetrometriche in sito.

art. 14 - Sostenibilità ambientale

1. In materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi si applicano ove cogenti le norme del Regolamento Regionale n. 2/2015 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per le aree ove sono previsti interventi edilizi diretti, oltre a quanto in seguito riportato, devono essere comunque applicate le norme specifiche contenute nel Regolamento edilizio Comunale; per le aree dove è prevista l'attuazione mediante Piano Attuativo, oltre al rispetto delle norme specifiche contenute nel Regolamento edilizio Comunale, i contenuti di seguito elencati devono essere riportati negli elaborati di progetto, nelle norme tecniche di attuazione specifiche, nonché nella convenzione.
3. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere progettati e realizzati tenendo conto in modo particolare degli aspetti naturalistici del sito (quali aspetti orografici, presenza di verde, corsi d'acqua, ecc.) delle infrastrutture esistenti (quali strade, elettrodotti, ecc) nonché degli aspetti climatici della zona (esposizione, venti dominanti, presenza di ombre portanti sia di opere che di alberature, ecc) in modo da ottimizzare e armonizzare l'inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale.
4. In armonia con le condizioni ambientali e climatiche, la progettazione e la realizzazione dell'edificio dovranno tenere conto del principio del "diritto al sole" ovvero perseguire il maggior sfruttamento possibile dell'energia solare in termini di luminosità, salubrità e igienicità dell'edificio. Per quanto possibile si dovrà :
 - garantire una esposizione ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
 - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
 - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze e giardini, ecc);
5. Per le nuove edificazioni e per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile e fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, di recuperare le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici ai fini del loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi ed usi analoghi.

6. Per il recupero delle acque valgono le seguenti prescrizioni :
 - il recupero è obbligatorio quando la superficie della copertura è superiore a mq 60. Detta superficie è data dalla proiezione a terra dell'ingombro di tutte le coperture dell'edificio e parti di esso, sia piane che inclinate, comprese quelle di tettoie e sporgenze;
7. In tutte le aree non fornite dal sistema di smaltimento dei reflui pubblico (Depuratore) le nuove edificazioni dovranno prevedere sistemi di smaltimento dei reflui come previsto dalle presenti norme e dalla normativa specifica sovra ordinata,. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere acquisita l'autorizzazione agli scarichi rilasciata dall'ente competente alla gestione dei reflui fognari.
8. Negli ambiti territoriali dove il Piano Regolatore Generale individua più comparti edificatori, anche con destinazioni diverse, e per i quali, in tutti o in parte, è applicabile il criterio della perequazione, l'Amministrazione potrà individuare e prescrivere siti dove realizzare la depurazione dei reflui civili, previa stipula di una apposita convenzione, con il contributo della perequazione medesima.

TITOLO II - SITUAZIONI INSEDIATIVE E ZONIZZAZIONE URBANISTICA

art. 15 Situazioni insediative del RR n. 2/2015 e Zone territoriali omogenee (DM 1444/68)

1. Ai sensi del RR n. 2/2015, il PRG-PS all'art. 21 delle NTA ha configurato la corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale, le situazioni insediative del TU e le zone omogenee di cui al DM 1444/68 per il PRG PO abbiamo la seguente corrispondenza:

- a) Centro storico (Ambiti di zona A), insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale e sua fascia di rispetto (componente OA1) - Zona territoriale omogenea A;
- b) Insediamento consolidato prevalentemente residenziale di origine moderna: Zone residenziali di completamento (Ambiti di zona B), omogenee di completamento (componente OB);
- c) Zone residenziali di espansione (Ambiti di zona C), nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (componente OD) e insediamenti di edilizia residenziale pubblica (componente OE) - Zona territoriale omogenea C;
- d) Insediamento produttivo (Ambiti di zona D), insediamento consolidato prevalentemente produttivo (componente OF); nuovi insediamenti produttivi (componente OG) e dismessi (componente OH) - Zona territoriale omogenea D;
- e) Insediamento per servizi, attrezzature e spazi prevalentemente verdi (Ambiti di zona F), servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (componente OQ), aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali (componente OR) e dotazione territoriali funzionali - Zona territoriale omogenea F;
- f) Zone a verde privato (Ambiti di zona Bv), Aree agricole - Zona territoriale omogenea E;
- g) Sistema della mobilità delle reti (viabilità e parcheggi) e degli impianti tecnologici (componente OQ1 e 6) - Zona territoriale omogenea F.

CAPO I - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON VALENZA STORICO CULTURALE E SUA FASCIA DI RISPETTO

Art. 15 bis Centro storico: Zone "A"

2. L'insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale, di cui al presente Capo, individuato dal PRG parte Strutturale è individuato dal PRG parte Operativa come centro storico, ovvero come zona "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ed è rappresentato dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

3. Tale situazione insediativa viene definita come zona “A” e il PRG parte Operativa individua il “centro storico”, dove è possibile attivare politiche di rigenerazione e rivitalizzazione secondo quanto indicato dall’Art. 65 della L.R. n. 1/2015, attraverso la previsione e l’attuazione di specifici strumenti, quali programmi urbanistici, programmi urbani complessi (Titolo III Capo III L.R. n. 1/2015.) o Piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica, privata o mista (L.R. n. 1/2015.) oggetto di Piano Particolareggiato ai sensi del successivo articolo 12 delle presenti norme.
4. Nella zona “A” gli interventi ammessi sono quelli prescritti dalla ex Legge 457/78. Tutti gli interventi edilizi sono autorizzati previo parere della Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
5. Ai sensi della dall’Art. 65 della Legge Regionale n. 1/2015 si intende per ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): le aree, delimitate, prevalentemente all’interno del centro storico della zona “A”, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare.
6. All’interno delle zona “A” il PRG individua le aree interessate parzialmente o totalmente da piani attuativi, riconducibili alla nuova normativa di cui alla Legge Regionale n. 1/2015, è possibile per le parti non interessate da specifiche indicazioni del nuovo PRG, attuare piani di recupero o interventi attraverso Pian Attuativi specifici di iniziativa pubblica o mista.
7. Il PRG Parte strutturale, nella situazione insediativa del presente Capo, contempla la presenza di una fascia di rispetto del centro storico e il PRG parte Operativa individua tale fascia di rispetto della zona A in coerenza con quanto prescritto dal PTCP della Provincia di Terni all’art. 134 delle Norme di attuazione del piano.
8. Nelle fasce di rispetto dei centri storici, ovvero delle zone A vige la stessa normativa prevista per la medesima zona A ad eccezione degli interventi di nuova edificazione, ovvero in tali aree non è prevista alcuna forma di nuova edificazione, altresì è possibile intervenire sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia.

CAPO II - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ORIGINE MODERNA

Sezione I – Zone omogenee di completamento

art. 16 - Zone B - Zone residenziali di completamento

1. Il PRG parte Operativa individua le zone B, quali zone residenziali di completamento all'interno della Situazione insediativa di cui al presente Capo e individuata dal PRG parte Strutturale.
2. Le zone residenziali di completamento B, comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
3. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza, vengono articolate in cinque sottozone con diversi parametri urbanistici ed edilizi e sono così denominate:
 - b) B1 zone di mantenimento e conservazione dei volumi esistenti;
 - c) B2 zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti;
 - d) B3 zone di trasformazione;
 - e) B4 zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale;
 - f) BV zone a verde privato.
4. Nelle sottozone B1, B2, B3, sono altresì compatibili nel limite stabilito dal PRG Parte Strutturale, altre destinazioni d'uso per ogni edificio (esistente o di progetto) di seguito riportate:
 - a) direzionale
 - b) esercizi di ristorazione e ricettive, escluse le attività alberghiere;
 - c) commerciale, con esclusione di quelli relativi alla media e alla grande struttura di vendita, dei mercati, e degli esercizi commerciali all'ingrosso e depositi;
 - d) attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici;
 - e) artigianali;
 - f) laboratori per riparazioni di autoveicoli, escluse le carrozzerie, purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 65 db;
 - g) residenze protette;
 - h) residenze speciali per anziani.
5. Nella sottozona B4 (Zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale), sono consentite le altre destinazioni sopra riportate fino al 100% della Superficie Utile Coperta.

6. Nelle sottozone B1, B2, B3, sono consentiti interventi con destinazioni d'uso diverse dalla residenza e ricomprese nell'elenco sopra riportato, in misura superiore a quella stabilita dal PRG Parte Strutturale, mediante Piano Attuativo e relativa convenzione per la cessione degli standard.
7. Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e pollai. In tutte le zone "B" e relative sottozone si applicano le norme contenute nel precedente articolo 14.
8. Nelle Zone B, sottoposte a Tutela paesaggistica, di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004 e successive modificazioni, le altezze massime raggiungibili non potranno superare i mt. 6,5.
9. In tutte le sottozone, B1, B2, B3, B4 sono ammessi i seguenti interventi :
 - a) Manutenzione Ordinaria
 - b) Manutenzione Straordinaria
 - c) Restauro e Risanamento Conservativo
 - d) Ristrutturazione Edilizia
 - e) Nuova Costruzione
 - f) Ristrutturazione Urbanistica

Sezione II - Parametri urbanistici ed edilizi nelle singole sottozone

art. 17 Parametri B1 – Zone di mantenimento e conservazione dei volumi esistenti

1. Nel caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione, anche parziale, la Superficie Utile Coperta massima edificabile non deve superare quella esistente.
2. Sono comunque ammessi ampliamenti pari al 10 % della Superficie Utile Coperta esistente alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante giugno 2012".
3. L'altezza massima consentita è di ml. 10,50.
4. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari dieci e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
5. Per la Zona B1 con * (asterisco), limitrofa al comparto residenziale C-19 sito in Loc. Colle del Capoluogo, gli interventi ammessi di trasformazione dei capannoni esistenti, sono limitati **esclusivamente** al recupero in edilizia residenziale fino ad un massimo del 30% della superficie utile coperta esistente, e potranno essere realizzati mediante attuazione diretta, con titolo abilitativo

condizionato a convenzione o atto d'obbligo, in cui l'intestatario dello stesso titolo abilitativo dovrà farsi carico della realizzazione della viabilità pubblica indicata nella planimetria di PRG parte Operativa con conseguente vincolo di cessione gratuita al comune delle aree o delle opere realizzate.

6. In sede di **progettazione** e attuazione degli interventi di trasformazione della Zona B1 con * (asterisco), limitrofa al comparto residenziale C-19 sito in Loc. Colle del Capoluogo (Foglio Part. llenn. 381 - 530), ed in particolare nell'area sud dove verrà dismesso il capannone, dovrà essere realizzata e mantenuta una adeguata fascia di vegetazione in continuità con quella esistente. La fascia di vegetazione dovrà essere composta da vegetazione arborea ed arbustiva con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto riportato all'art. 36 comma 5 delle NTA della parte strutturale ⁽¹⁾.

art. 18 Parametri B2 – Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti

1. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanistici :
 - Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria, 0.35 mq/mq;
 - SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.;
 - H = altezza massima consentita, ml. 7,50.
2. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sette e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
3. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente.

art. 19 Parametri B3 – Zone di trasformazione

1. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanistici :
 - Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria, 0.17 mq/mq;
 - SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.;
 - H = altezza massima consentita, ml. 7,50.

¹ Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **e - Aspetti naturalistici.**

2. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sette e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
3. Per le zone B3 contraddistinte con il simbolo **★** dovrà essere predisposto unitamente a gli elaborati necessari alla richiesta di Permesso a Costruire un elaborato di progetto contenente l'individuazione delle dotazioni territoriali funzionali all'intervento, l'eventuale viabilità ad uso pubblico, l'assetto dei volumi ed il relativo Atto d'Obbligo.

art. 20 Parametri B4 – Zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale

1. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanistici :
 - Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria, 0.35 mq/mq;
 - SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.;
 - H = altezza massima consentita, ml. 7,50.
2. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sette e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
3. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata “Variante giugno 2012”, ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente;
4. Nella sottozona B4 sita in Frazione Macerino distinta in Catasto al Foglio 60 Part.lla n. 413/parte, di cui alla Variante approvata con D.C.C. n. __ del __/__/2020, per potenziare l'attività già esistente si dovranno eseguire gli interventi nell'ottica di una valorizzazione complessiva dell'area stessa.⁽²⁾.

art. 21 Parametri BV – Zone a verde privato

1. Sono aree caratterizzate o caratterizzabili da un particolare interesse naturalistico ambientale. In queste aree non è possibile abbattere essenze di comprovata interesse naturalistico come già individuate dalle norme sovra ordinate.
2. In queste zone è possibile riqualificare eventuali volumetrie esistenti anche attraverso l'aggregazione di strutture minute. Le eventuali cubature recuperate potranno avere funzione residenziale, turistico ricettiva, nel rispetto della Legge regionale n. 18 /2006 e s.m.i., e commerciale, entro i limiti stabiliti nel PRG parte Strutturale.

² Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL. 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **b - Aspetti paesaggistici.**

3. Nelle aree indicate con la lettera P ed il numero 2, (BP2) per particolari esigenze di riambientazione e di funzioni legate al pubblico interesse sono attribuiti indici di utilizzazione fondiaria di 0,10 mq/mq; di incremento del volume esistente.
4. L'altezza massima sia nella riqualificazione che nella nuova edificazione non potrà superare metri 4,50.
5. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari quattro e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
6. Nella zona Bv adiacente il Comparto Z2 (Zona produttiva in Località "Palazzone") distinto in Catasto con il Foglio 50 Part.lla n. 73, dovrà essere mantenuta la vegetazione presente.

CAPO III - NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

art. 22 Zone C - Zone residenziali di espansione

1. Il PRG parte Operativa individua le zone e sottozone residenziali di espansione come aree da trasformare individuate all'interno della situazione insediativa di cui al presente Capo e individuata nel PRG parte Strutturale come aree agricole prossime all'insediamento utilizzabili per nuovi insediamenti (zone residenziali) ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PRG parte Strutturale.
2. Le zone residenziali di espansione sono principalmente ubicate in contiguità con le zone residenziali di completamento per minimizzare nuove superfici da urbanizzare e per di usufruire in modo razionale della dotazione di impianti tecnologici per l'approvvigionamento idrico ed energetico e lo smaltimento ed il trattamento dei reflui.
3. Le zone residenziali di espansione C, sono prevalentemente destinate alla residenza.
4. In queste zone, oltre la residenza, sono compatibili, nel limite massimo del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso extraresidenziali, di seguito riportate:
 - a. Direzionale;
 - b. Insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere;
 - c. esercizi commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2, così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 e s.m.i. comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi regionali;
 - d. attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici;
 - e. laboratori artigianali.
5. Nell'eventualità che si individuino attività compatibili di cui al comma precedente che superano il 25% della volumetria ammissibile, il cambio di destinazione d'uso o l'eventuale nuova istanza deve essere

attuata con piano attuativo preventivo con relativa convenzione, che dimostri la verifica degli standards relativi, previsti dalle presenti norme e dalla normativa sovraordinata vigente.

6. Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: case di cura, depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai etc.

7. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo e in ogni comparto:

a) Dovranno essere garantiti i principi e i parametri di sostenibilità degli interventi stabiliti dalla L.R. 17/2008 in merito alla "Permeabilità dei suoli", al "Recupero delle acque piovane", ai "Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio" e alla "Esposizione e soleggiamento degli edifici" e di ogni altro principio e/o parametro che dovesse intervenire mediante leggi e norme sovraordinate;

b) l'altezza massima delle nuove costruzioni, non potrà superare mt. 6,50;

c) i parcheggi pubblici, dovranno garantire il livello di Dotazioni territoriali e funzionali minime stabilite dalle norme sovra ordinate per le zone residenziali, fatte salve le maggiori quantità richieste per le destinazioni non residenziali;

d) Il verde e i parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dalle Dotazioni territoriali e funzionali minime di piano attuativo, dovranno ubicarsi in adiacenza delle piazze e/o della viabilità pubblica o di uso pubblico.

8. Nella fase di approvazione dei piani attuativi, l'Amministrazione comunale, potrà richiedere ai soggetti attuatori, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, poste all'esterno del perimetro del nucleo edificatorio; i costi da sostenere dovranno essere contenuti nei limiti degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il nucleo interessato, e verranno scomputati dagli stessi oneri di urbanizzazione secondaria.

9. Per tutti i comparti edificatori è prevista la possibilità di usufruire di una premialità urbanistica connessa alla attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP), individuati mediante QSV e afferenti il centro storico di Acquasparta e tutti i centri storici del territorio comunale classificati con la destinazione urbanistica "Zona A" (D.M. 1444/68), in conformità a quanto indicato dalla L.R. 12/2008 e individuati con apposito provvedimento comunale. Detta premialità è espressa in diritti edificatori ed è calcolata per ciascun ARP con provvedimento comunale specifico conforme a quanto previsto dalla L.R. 12/2008 e s.m.i. L'esercizio dei diritti edificatori premiali, ovvero il trasferimento degli stessi, è previsto per tutti i comparti edificatori classificati come zona omogenea C (D.M. 1444/68). Ciascun comparto potrà usufruire di detti diritti edificatori premiali per una misura massima pari ad un terzo della potenzialità edificatoria attribuita dal presente PRG a ciascun comparto

edificatorio come previsto all'art. 10 comma 2 lett. B) della L.R. 12/2008. I diritti edificatori premiali vengono acquisiti da ciascun soggetto avente titolo con le modalità previste dalla L.R. 12/2008 a seguito della realizzazione degli interventi previsti nei rispettivi ARP. L'esercizio di detti diritti edificatori è regolamentata attraverso trascrizione e registrazione delle quantità premiali acquisite ed esercitabili nelle aree afferenti i comparti edificatori C. Per usufruire della premialità acquisita, l'avente diritto, a detta premialità, deve garantire che gli interventi edilizi interni ai comparti edificatori forniscano prestazioni eco sostenibili, in materia di risparmio energetico, uso di energia da fonti rinnovabili, prestazioni di isolamento acustico, migliorative del 30% superiori ai parametri relativi, fissati dalle norme vigenti in materia. Dette prestazioni devono essere garantite in sede di convenzione urbanistica relativa al P.A. del comparto di riferimento e asseverate dai relativi tecnici abilitati al momento della richiesta del relativo titolo abilitativo necessario alla attuazione degli interventi edilizi.

10. Nella redazione dello schema di convenzione per l'attuazione di ciascun comparto, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici :

- a) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi generali se ubicati in posizione prossima a spazi pubblici esistenti o previsti dal piano;
- b) il miglioramento generale della accessibilità specie agli spazi di interesse collettivo e di uso pubblico con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile e al superamento delle barriere architettoniche;
- c) la previsione di soluzioni adeguate volte alla moderazione del traffico;
- d) l'integrazione dei tessuti edificati con la trama del verde pubblica e privata, attrezzata e naturale;
- e) la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da emissioni nell'atmosfera;
- f) i comparti di seguito elencati nell'ottica della priorità degli interventi, che il Piano Operativo può definire, avranno validità di attuazione in un termine massimo di **quattro anni** a partire dalla delibera da parte del consiglio comunale di attuazione del comparto o dei comparti, che può coincidere con l'approvazione del Piano Operativo o essere deliberata successivamente, sempre dal consiglio comunale, come previsto dalla normativa sovra ordinata. Qualora, allo scadere del quarto anno dalla data di attuazione del comparto o dei comparti non siano pervenute all'Amministrazione comunale istanze per la loro realizzazione dei comparti in appresso individuati, la stessa Amministrazione potrà eseguire una variante funzionale al Piano Operativo o inserire i comparti non attuati nei programmi di edilizia agevolata PEEP, o in programmi di edificazione in autocostruzione convenzionati.

art. 23 Prescrizioni specifiche sui nuovi Comparti edificatori per insediamenti residenziali

1. Le prescrizioni specifiche, per ciascun Comparto edificatorio, costituiscono un contributo straordinario oltre le dotazioni funzionali minime dovute per legge. La SUC per ogni comparto risulta

assegnata e l'indice territoriale, seppur riportato a due cifre decimali, è quello risultante dal rapporto tra SUC e Superficie Territoriale edificabile. Le prescrizioni specifiche utilizzano il principio della perequazione e compensazione di cui all'art. 75 delle NTA del PRG parte strutturale.

1. Comparto 1

Superficie Territoriale edificabile; 11.454,64 mq

Indice di utilizzazione Territoriale: 0.08 mq/mq

Superficie Utile Coperta Max Realizzabile: 960,00 mq

Altezza massima realizzabile: 6,5 m.

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

3. Comparto 3

Superficie Territoriale edificabile; 18.353,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.08 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.468,24 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

4. Comparto 4a

Superficie Territoriale edificabile; 6.111,11 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.09 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 550,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto, ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

5. Comparto 4b

Superficie Territoriale edificabile; 6.168,09 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.07 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 431,77 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto, ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

7. Comparto 6

Superficie Territoriale edificabile: 7.917,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.16 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.300,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

8. Comparto 7

Superficie Territoriale edificabile; 1.649,89 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.15 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 247,48 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto mediante convenzione urbanistica in sede di approvazione del P.A. ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale. In tale comparto si possono realizzare tipologie edilizie mono e bifamiliari con edifici singoli e non possono essere realizzate tipologie edilizie a schiera.

9. Comparto 8

Superficie Territoriale edificabile; 6.232,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.16 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.000,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

10. Comparto 10

Superficie Territoriale edificabile; 12.342,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.05 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 650 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

11. Comparto 11

Superficie Territoriale edificabile; 4.073,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 678 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione esterna al Comparto indicata negli elaborati grafici mediante convenzione urbanistica in sede di approvazione del P.A. ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

12. Comparto 12

Superficie Territoriale edificabile: 4.242,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 707 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto, e realizzazione del parcheggio pubblico previsto all'interno del Comparto mediante convenzione urbanistica in sede di approvazione del P.A. ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

13. Comparto 13

Superficie Territoriale edificabile: 6.446,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.074 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione esterna al Comparto indicata negli elaborati grafici mediante convenzione urbanistica in sede di approvazione del P.A. ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

14. Comparto 14

Superficie Territoriale edificabile: 4.919,14 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.12 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 589,39 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

15. Comparto 15

Superficie Territoriale edificabile: 4.375,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 729 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

16. Comparto 16

Superficie Territoriale edificabile: 8.960,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.15 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.300 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

17. Comparto 17

Superficie Territoriale edificabile: 9.175,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.529 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

18. Comparto 18

Superficie Territoriale edificabile: 4.401,46 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.15 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 660,22 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Cessione al Comune dell'area della compensazione esterna al Comparto indicata negli elaborati grafici mediante convenzione urbanistica in sede di approvazione del P.A. ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

19. Comparto 19

Superficie Territoriale edificabile: 9.017,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta assegnata: 1.502,50 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

20. Comparto 20

Superficie Territoriale edificabile: 12.723,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 2.120 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

21. Comparto 22a

Superficie Territoriale edificabile: 9.873,94 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.16 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.625,34 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica e parcheggi individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

22. Comparto 22b

Superficie Territoriale edificabile: 2.300,01 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.16 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 368,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

23. Comparto 22c

Superficie Territoriale edificabile: 3.380,97 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.16 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 556,54 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto, e cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.

24. Comparto 23

Superficie Territoriale edificabile: 2.679,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 455,43 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

25. Comparto 24

Superficie Territoriale edificabile: 2.183,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 371,11 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

26. Comparto 25

Superficie Territoriale edificabile: 4.433,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.15 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 682,46 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

27. Comparto 26

Superficie Territoriale edificabile: 2.422,73 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 411,86 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

28. Comparto 29

Superficie Territoriale edificabile: 2.989,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 508,13 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

29. Comparto 32

Superficie Territoriale edificabile: 2.299,35 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.05 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 114,97 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

30. Comparto 33

Superficie Territoriale edificabile: 9.444,50 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.605,57 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

31. Comparto 34

Superficie Territoriale edificabile: 2.306,59 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.13mq/mq

Superficie Utile Coperta: 300,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Tale comparto potrà inoltre utilizzare anche la capacità edificatoria residua derivante dall'attuazione del P.A. approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 49 del 26 settembre 2003.

32. Comparto 35

Superficie Territoriale edificabile: 10.718 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.17mq/mq

Superficie Utile Coperta: 1.822,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche:

a) Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

b) In questo comparto, classificato ai sensi della RERU come Corridoio e pietre di guado: Connettività, in sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione, al fine di attenuare e contenere le criticità naturalistiche, si dovrà prevedere una fascia vegetazionale di

adeguata profondità con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto riportato all'Art. 36 commi 5 e 6 delle MTA della parte strutturale.

33. Comparto 36

Superficie Territoriale edificabile: 3.293,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.13 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 428,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

In tale Comparto (**Foglio 13**, Particella n. 68), oggetto di variante parziale approvata con D.C.C. n. ____, del __/__/____, classificato ai sensi della RERU come Corridoio e pietre di guado: Connettività, in sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione, al fine di attenuare e contenere le criticità naturalistiche, si dovrà prevedere una fascia vegetazionale di adeguata profondità (almeno 25 mt sul lato ovest dell'area) con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto riportato all'Art. 36 commi 5 e 6 delle NTA della parte strutturale. Inoltre, poiché la zona risulta posta in adiacenza o in prossimità al tracciato dell'Antica Via Flaminia, tutelato dal vincolo apposto con DGR 4826 del 22/07/1997, l'ipotesi di trasformazione dovrà tener conto dell'opportunità di conservazione e valorizzazione dell'ambiente paesaggistico esistente, quale contesto di vita per la popolazione che vive sul territorio comunale e che nello stesso si identifica. Eventuali lavori per la realizzazione di opere edili, modifiche alla destinazione d'uso, al regime colturale e allo stato attuale dei luoghi, morfologia e assetto dovrà essere sottoposto al parere preventivo sulla compatibilità con il contesto archeologico, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.

34. Comparto 37

Superficie Territoriale edificabile: 2.031 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.15 mq/mq

Superficie Utile Coperta: 304,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

35. Comparto 38

Superficie Territoriale edificabile: 6.384,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0.13mq/mq

Superficie Utile Coperta: 829,00 mq

Altezza massima: 6,5 m

Prescrizioni specifiche: Coopartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

art. 24 Zone Cr - Ex Zone residenziali di espansione in attuazione

1. Per le aree interessate alla edificazione per le quali è stata presentata: prima della adozione del presente Piano Regolatore Generale, parte Strutturale e parte Operativa, la richiesta di esame del piano attuativo o è in essere il procedimento amministrativo, o lo stesso è in fase di attuazione a seguito di convenzione con l'Amministrazione, o che per la realizzazione deve essere rilasciato il titolo abilitativo di costruzione; fino al completamento dei lavori, nei termini previsti dalla convenzione medesima, salvo proroghe concesse dalla Amministrazione, rimangono valide le norme di competenza comunale in vigore al momento della presentazione della richiesta.
2. Per gli edifici ai quali è stata comunicata la fine dei lavori, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è consentito l'ampliamento pari al 10 % rispetto alle superfici esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato.

art. 24bis Zone C1 - Zone residenziali di espansione – P.E.E.P.

1. Le zone residenziali di espansione **C** inserite nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, sono destinate alla residenza. Possono essere inoltre compatibili le residenze protette e le residenze speciali per anziani.
2. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo, ai sensi della L.R. 1/2015. In ogni comparto :
 - a) dovrà essere garantita una permeabilità minima pari al 50% della superficie;
 - b) l'altezza massima delle nuove costruzioni, non potrà superare mt. 6,50;
 - c) i parcheggi pubblici, dovranno garantire gli standards delle norme sovra ordinate per le zone residenziali;
 - d) In dette aree si applicano le norme contenute nel precedente articolo 22.

**art. 25 Zone CE - Zone di espansione residenziale presenti nel prg approvato con DPGR
114/92**

1. Tali zone sono indicate in cartografia di PRG parte operativa e sono aree di espansione previste dal precedente PRG approvato con DPGR 114/92. Si tratta di aree semintensive a destinazione d'uso esclusivamente residenziale. L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,16 mq/mq (it), numero massimo di piani è 2, l'altezza massima è di m 7,5 (H), il distacco dai confini è di 5 m, il distacco da altri edifici nel rapporto 1/1.
2. L'attuazione avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Oltre alla viabilità interna, le aree per parcheggi pubblici vanno reperite internamente alle aree oggetto di PA nella misura minima di 2,5 mq ad abitante.

CAPO IV - INSEDIAMENTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

art. 26 Zone Produttive di completamento

1. Il PRG parte Operativa individua, nell'ambito della situazione insediativa di cui al presente capo e definita dal PRG parte Strutturale, le seguenti zone produttive di completamento:
 - D₁ Zone produttive di completamento
 - D₃ Zone produttive minori di completamento
 - D_{3S} Zone a servizi per attività produttive esistenti
 - D₆ Zone estrattive esistenti
 - D₇ Zone produttive di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti
 - D₁₂ Zone commerciali e direzionali

- D₁₃ Zone produttive di completamento per attività vivaistiche
- D₁₄ Zone produttive di completamento per la realizzazione di canili

art. 27 D1 - Zone produttive di completamento

1. Tali zone sono soggette ad intervento edilizio diretto. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive industriali ed artigianali, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq.), i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, pararicettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.
2. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 20% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.
3. Per ogni lotto nell'immobile destinato a fini produttivi è possibile ricavare un alloggio per il proprietario o per il custode con una superficie utile coperta massima di mq 150.
4. L'altezza massima consentita in tali zone è di mt. 15,00. Solamente per motivazioni tecniche-funzionali legate alla attività esistente e riguardanti nuovi interventi di completamento di minima entità l'altezza massima prescritta potrà essere derogata, previa l'approvazione di un Planovolumetrico preventivo da parte del Consiglio comunale che ne verifichi l'effettivo bisogno e la minimalità dell'intervento. Comunque l'altezza massima in deroga non potrà superare l'altezza pari a metri 18,00.
5. Oltre a quanto già espresso nel presente articolo, per la zone ricadenti all'interno della macroarea del Centro Storico del capoluogo, si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i con visivi dello stesso, su tali aree si potrà intervenire solo mediante Piano Attuativo che potrà essere di iniziativa pubblica, o mista ed in sede di Piano Attuativo si dovranno definire i materiali, i caratteri tipologici e strutturali degli edifici da realizzare.
6. Al fine di limitare l'impatto visivo e per un miglior inserimento degli interventi da realizzare, nel Comparto Z2 in Località Palazzone, si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 10,50 ed un indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,45 mq/mq.
7. Nello stesso Comparto Z2 (Art. 36bis) sito in Loc. Palazzone è possibile la riqualificazione urbanistica totale attraverso interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti sia totale che parziale anche

attraverso la demolizione e la ricostruzione, comunque nel rispetto del predetto indice di utilizzazione fondiaria (Iuf).

8. In sede di intervento edilizio diretto il progetto deve prevedere, fatti salvi i casi di monetizzazione o di esclusione, la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali dimensionate in base all'attività insediata, ai sensi del Titolo II, Capo I del Regolamento Regionale n. 2/2015.

art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento

1. Tali zone sono soggette ad intervento edilizio diretto. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, pararicettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.

2. Per ogni lotto nell'immobile destinato a fini produttivi è possibile ricavare un alloggio per il proprietario o per il custode con una superficie utile coperta massima di mq 150.

3. L'altezza massima consentita in tali zone è di ml. 10,50.

4. Nell'area produttiva di completamento individuata con lettera P ed il numero 1 (P1) già interessata in adiacenza da insediamenti artigianali e commerciali, oltre a quanto già espresso nel presente articolo si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i con visivi dello stesso.

5. Nella edificazione si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti.

6. Le alberature di alto e medio fusto debbono rispettare l'indice di piantumazione previsto e corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni;

7. Le attività artigianali con impatto acustico dovranno essere schermate con vegetazione idonea alla creazione di barriere antiacustiche.

8. All'interno dei singoli lotti la illuminazione degli spazi aperti ove prevista dovrà essere realizzata con apparecchiature tradizionali di tipo stradale. È vietata l'installazione di fonti luminose finalizzata alla illuminazione di pareti esterne degli edifici o che comunque comportino luce riflessa delle pareti stesse.

9. È prescritta la realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio.
10. Si dovrà prevedere il recupero dell'acqua piovana attraverso un vaso artificiale o vasca di raccolta di acqua piovana per un suo riutilizzo.
11. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 30% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.
12. Inoltre si dovrà controllare la qualità delle componenti costruttive e delle finiture esterne e cromatiche degli edifici, compresi gli elementi di arredo e gli impianti di segnaletica attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo o urbano circostante e con la tradizione storico culturale. I nuovi manufatti devono essere progettati in modo da incrementare la qualità formale e/o ambientale del luogo. Inoltre il progetto curerà la connessione con il paesaggio in modo da costruire possibilmente volumi articolati secondo la morfologia e topografia del terreno evitando la realizzazione di "lunghi capannoni". In queste zone l'amministrazione comunale potrà individuare aree e funzioni di quelle ricomprese nel pubblico interesse senza che le stesse vadano a gravare su indici fondiari e cubatura. Nella eventualità che non si manifesti la volontà di attuazione da parte dei privati, sarà facoltà dell'amministrazione provvedere alla attuazione con propria iniziativa, alla trasformazione dell'area in zona PAIP riservandosi fino ad un massimo del 25% della superficie assegnata.
13. In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche, per la distribuzione dei servizi a rete, per la raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ed altri servizi in genere. Gli interventi possono essere realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.
14. Nella zona produttiva minore di completamento Zona D3 sita in Strada della Casella del Capoluogo (Foglio 40, Particelle nn. 940 e 1028) in fase di progettazione dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone quale elemento mitigante l'impatto dell'intervento sul contesto ⁽³⁾.

art. 29 D3S - Zone a servizi per attività produttive esistenti

1. Il PRG parte operativa stabilisce che in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

³ Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **b - Aspetti paesaggistici**.

- a) Direzionale;
 - b) Residenziale
 - c) insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere
 - d) esercizi commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2, così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 e s.m.i. comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi regionali;
 - e) attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici;
 - f) laboratori artigianali.
2. Gli interventi si attuano mediante Intervento Diretto;
 3. Le altezze massime delle volumetrie previste, non potranno superare ml. 6.50,
 4. L'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) 0,07 mq/mq.

art. 29bis D5_a - Zone per centri a servizio delle attività produttive in corso di attuazione

1. Nelle zone individuate in cartografia come zone D5 contraddistinte con la sigla D5_a si attuano le norme del piano Attuativo in vigore su tale area.

art. 30 D6 - Zone estrattive esistenti

1. Sono le attività definite e disciplinate dalla L.R. n. 2 del 3.1.2000 e s.m.i.. In tali zone è consentito lo svolgimento di attività estrattive con impianti fissi. Sono altresì consentite, previo recupero ambientale dell'area, le attività dei soli impianti per la lavorazione degli inerti e lo stoccaggio dei materiali stessi. E' consentita, inoltre, la realizzazione di magazzini, locali di deposito, tettoie per rimessa automezzi e uffici, esclusivamente al servizio dell'attività produttiva ivi svolta. E' fatto obbligo di realizzare opere e sistemi per il contenimento dell'impatto visivo e acustico e per l'abbattimento della propagazione delle polveri (es. barriere vegetali, pannelli, rilevati). Le modalità di escavazione e di ricomposizione ambientale sono quelle previste dal Regolamento Tecnico Attuativo della L.R. n. 2 del 3.1.2000 e s.m.i..
2. Fra le zone estrattive esistenti il P.R.G. Parte Strutturale individua l'area ex Calcificio GERLI sita in Località Palazzone, come Comparto Z1 - (AREA ESTRATTIVA ESISTENTE DA RIAMBIENTARE) che è regolamentata dalla normativa sopra ordinata vigente.
3. Nel Comparto Z1 è consentita l'attività di escavazione solo ai fini della messa in sicurezza, riambientazione e riqualificazione naturalistica del sito.

art. 31 D7 - Zone produttive di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti

1. Tali zone sono soggette ad intervento edilizio diretto.
2. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq.
3. L'altezza massima consentita in tali zone è di m 10,50;
4. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, pararicettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.
5. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 20% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.
6. Su ogni lotto/edificio, sarà possibile l'edificazione di abitazioni di servizio, le quali dovranno limitarsi ad un'abitazione per il proprietario o per il custode, per una superficie utile coperta complessiva di mq. 150.

art. 32 D12 - Zone Commerciali e direzionali

1. Dette zone individuate dal PRG parte operativa in coerenza con il PRG parte strutturale nel tessuto consolidato sono destinate alla localizzazione di esercizi commerciali quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2, così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi Regionali, di insediamenti direzionali o misti e per servizi ricreativi e per il benessere fisico. Sono ammesse, le destinazioni residenziali, fino ad un massimo del 30% della potenzialità edificatoria ammessa.
2. In dette zone la destinazione d'uso può essere a prevalenza destinazione commerciale e o direzionale fino ad un massimo del 100% della superficie.
3. In tali zone sono ammessi interventi esclusivamente volti al recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti per il recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. Sulle aree già oggetto di convenzione, ai fini del PA, per le quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e soddisfatti i relativi standard urbanistici, i fabbricati esistenti, potranno essere ampliati fino a raggiungere la volumetria massima prevista nel piano di lottizzazione, per il lotto ove gli stessi insistono.

6. Nei lotti che risultano edificati, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è consentito l'ampliamento pari al 10 % rispetto ai volumi esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato.

7. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edilizio urbanistici :

SM = Superficie Minima di intervento – lotto minimo, mq. 500;

IF = Indice di utilizzazione fondiaria, 0,45 mq/mq;

H = altezza massima ammessa, ml. 12,50.

8. Sono comunque escluse, tutte le seguenti attività: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto.

art. 33 D13 - Zone produttive di completamento per attività vivaistiche

1. Nelle zone che il PRG parte operativa identifica come zone produttive di completamento per attività vivaistiche si può operare mediante intervento edilizio diretto.

2. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq.

3. Sono ammesse le destinazioni produttive specificatamente rivolte al potenziamento o insediamento di attività vivaistiche con relativi spazi per la vendita, la coltivazione, l'esposizione con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio.

4. Pertanto sono ammissibili interventi di ristrutturazione dell'edificato esistente, ampliamento e realizzazione di nuovi interventi mediante la realizzazione di serre, capannoni e strutture funzionali alle destinazioni di cui sopra, tra cui impianti di cogenerazione di energia.

5. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 30% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.

6. L'altezza massima consentita in tali zone è di m 6,50.

7. Le caratteristiche delle opere da realizzare in tali zone dovranno rispettare i caratteri ambientali e paesaggistici in cui ricadono e dovranno essere privilegiati materiali tradizionali e caratteri cromatici idonei al carattere rurale in cui si inseriscono. Nel caso della realizzazione di serre si potranno utilizzare anche materiali contemporanei, quali acciaio e vetro.

art. 33bis D14 - Zone produttive di completamento per la realizzazione di canili

1. Nelle zone che il PRG, parte operativa, identifica come zone per la realizzazione di canili, si può operare mediante intervento edilizio diretto.
2. L'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) è pari a 0,20 mq/mq.
3. Sono ammesse la realizzazione di strutture da utilizzare come pensione per animali, allevamento e ricovero cani.
4. E' altresì consentita la realizzazione di strutture a servizio dell'attività di allevamento, come magazzini, depositi uffici ed abitazioni di servizio nel limite massimo della capacità edificatoria dell'area, sono consentite anche attività ludico sportive per manifestazioni canine.
Sono comunque ammissibili interventi di ristrutturazione dell'edificato esistente e relativi ampliamenti, sempre nel limite massimo della capacità edificatoria dell'area.
Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli in conformità alla legislazione sovraordinata esistente.
5. L'altezza massima consentita in tali zone è di m 6,50.
6. Le caratteristiche delle opere da realizzare in tali zone dovranno rispettare i materiali e i caratteri cromatici del contesto in cui si inseriscono.
7. Le strutture per la realizzazione di canili dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa ambientale e della normativa in materia di impatto acustico.
8. In sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione dell'Area ricadente nell'Ambito II.A (ex Località Casa Rosati, attualmente Strada delle Cervare), relativamente al terreno oggetto di ampliamento nell'ambito della Variante Parziale al P.R.G. approvata con D.C.C. n. del .../.../..., ricadente rispetto alla RERU all'interno di un Corridoio e pietre di guado: Connettività, al fine di attenuare e contenere le criticità si dovrà prevedere una fascia vegetazionale continua di adeguata ampiezza arborea e arbustiva lungo il lato nord dell'area con la messa a dimora di specie autoctone in base a quanto disposto all'art. 36 commi 5 e 6 delle NTA del PRG parte strutturale. Eventuali strutture dovranno essere poste ad almeno a 20 metri dalla stessa fascia di vegetazione (4).

CAPO V- INSEDIAMENTO CONSOLIDATO CON VOCAZIONE PRODUTTIVA A SCOPO TURISTICO

⁴ Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL. 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: e - **Aspetti naturalistici**.

art. 34 D9 - Zone turistico ricettive extra alberghiere esistenti di completamento

1. La destinazione ammessa è per attività ricettive extra alberghiere, direzionale nonché per attività di ristorazione nei limiti previsti dalla L.R. 8/2017. In queste aree è compatibile la funzione di recettivo sociale quali: alloggi per anziani (residenziale assistito o residenziale protetto) e o nuclei di cura, nonché impianti sportivi scoperti.
2. Le aree residue non occupate dalle edificazioni e dalle urbanizzazioni, dovranno rimanere pertinenti alla attività e destinate ad uso pubblico, anche se superiori ai minimi previsti dagli standards. Il progetto dovrà definire criteri di sostenibilità legati alle caratteristiche e criticità del territorio, orientati all'edilizia ecologica, allo sviluppo sostenibile ed alla tutela della salute umana, capaci di conciliare la salvaguardia delle risorse naturali con il confort abitativo allo scopo di quantificare le prestazioni dell'edificio rispetto a diversi parametri, tra cui la qualità dell'ambiente interno e esterno ed il risparmio delle risorse naturali.
3. Dovrà inoltre regolamentare la salvaguardia: della risorsa idrica, la permeabilità dei suoli comprese le aree di pertinenza degli edifici al fine del ricarica naturale di corpi idrici, la tutela delle falde sotterranee da agenti inquinanti e favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati. La densità fondiaria delle aree non dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) 0,40 mq/mq. Le altezze massime non potranno superare ml. 10,50,
4. Per particolari esigenze di carattere ambientale detta densità è ridotta allo 0,15 mq/mq, nella unica zona a valle del centro di Configni, mentre l'altezza massima consentita per detta zona è di metri 6,50.
5. Nella zona D9 della zona produttiva di Casigliano (Foglio 3, particelle 217 e 128), le ipotesi di trasformazione dell'area e dei manufatti edilizi esistenti dovranno tenere conto dell'opportunità di conservazione di eventuali testimonianze edilizie, anche non di pregio, appartenenti alla tradizione costruttiva rurale umbra, con particolare riferimento al fabbricato distinto con mappale n. 217, prediligendo il recupero dei manufatti esistenti rispetto alla demolizione e ricostruzione, e dell'opportunità di trasformare, in vista delle nuove attività produttive, i caratteri delle aree interessate senza stravolgerli, ed anzi valorizzandoli⁵).

art. 35 D 10 - Zone turistico ricettive di notevole importanza

1. La destinazione ammessa è per attività ricettive extra alberghiere, nonché per attività di ristorazione nei limiti previsti dalla L.R. 8/2017. In queste aree è compatibile la funzione di recettivo sociale quali:

⁵ Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **b - Aspetti paesaggistici.**

alloggi per anziani (residenziale assistito o residenziale protetto) e o nuclei di cura, nonché impianti sportivi scoperti.

2. Il progetto dovrà definire criteri di sostenibilità legati alle caratteristiche e criticità del territorio, orientati all'edilizia ecologica, allo sviluppo sostenibile ed alla tutela della salute umana, capaci di conciliare la salvaguardia delle risorse naturali con il confort abitativo allo scopo di quantificare le prestazioni dell'edificio rispetto a diversi parametri, tra cui la qualità dell'ambiente interno e esterno ed il risparmio delle risorse naturali.

3. Dovrà inoltre regolamentare la salvaguardia: della risorsa idrica, la permeabilità dei suoli comprese le aree di pertinenza degli edifici al fine del ricarica naturale di corpi idrici, la tutela delle falde sotterranee da agenti inquinanti e favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati.

4. Favorire appositi sistemi di captazione dell'energia solare che serviranno a produrre acqua calda ed energia elettrica.

5. Dovrà prevedere che i nuovi parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere dotati di sistemi per evitare la dispersione di oli e altre sostanze inquinanti nel sottosuolo. Nella regolamentazione riferita ai piani attuativi dovranno essere introdotti i criteri per procedere al recupero delle acque piovane ed alla permeabilità dei suoli, al raggiungimento di livelli ottimali di soleggiamento dei fabbricati per garantire maggiore luminosità ed un migliore utilizzo dell'energia solare.

6. Dovrà inoltre tutelare l'eventuale patrimonio edilizio storico, nelle sue componenti originali, come un bene da salvaguardare attraverso la conservazione delle caratteristiche di edilizia ed architettura ecologica ancora presenti.

7. Le zone destinate all'attività turistico ricettive di notevole importanza per lo sviluppo del territorio, le quali in parte sono in essere o con reali potenzialità di sviluppi nei termini di attuazione del piano stesso.

8. Queste sono appresso elencate e direttamente normate:

T1: ZONA CASIGLIANO ROSARO;

T2: ZONA LAGO SELVARELLE;

T3: ZONA L'EREMITA;

T5: ZONA TIRO A PIATTELLO;

T6: ZONA MARTORELLI;

T7: ZONA SAN GIOVANNI DE BUTRIS;

T8: ZONA ex convento di SAN PIETRO

T10: ZONA CENTRO IPPICO

Tc: ZONA TURISTICA Tc prevalentemente destinata a turismo culturale loc. FICARELLO (“FRASCHETTA”)

9. Di seguito sono elencate le aree individuate e specificati i relativi parametri edilizi e urbanistici:

COMPARTO T1	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
	T1a	Colline	P.A.	650 mq (1)	6.50 m	SI
	T1b	Rosaro-	P.A.	7658 mq (1)	6.50 m	SI
	T1c	Casigliano		7130 mq (1)	6.50 m	SI
Norme specifiche	<p>(1) Le nuove superfici massime da realizzare all'interno del sub comparto costituiscono una premialità urbanistica vincolata ad interventi di recupero, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo da attuarsi all'interno del centro storico (zona A) di Rosaro. Pertanto possono maturare tali diritti edificatori (espressi in SUC max realizzabile) solo dopo aver realizzato gli interventi di recupero di cui sopra, interventi che devono interessare mq di SUC pari alla premialità concessa. Tali premialità costituiscono quantità aggiuntive rispetto al recupero delle volumetrie esistenti.</p> <p>TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Per gli interventi di recupero delle volumetrie esistenti, si può anche procedere mediante demolizione e ricostruzione con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO:</p>					
	<p>Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi pubblici e/o culturali Servizi e strutture per lo sport Residenziale per un massimo del 30% sulle opere di nuova edificazione Residenziale per il 100% sui recuperi edilizi Attività sportive all'aperto come indicato nelle N.T.A. (sull'intera area di pertinenza agricola). Pertinenze non volumetriche alle attività residenziali nei comparti non edificatori per un massimo del 25% della nuova superficie realizzabile.</p>					

COMPARTO T2	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
	T2a	Lago	Diretto		6.50 m	SI
	T2b	Selvarelle	Diretto		6.50 m	SI
					6.50 m	SI
Norme specifiche	<p>TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti, queste potranno anche essere demolite e ricostruite con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi e strutture per lo sport</p>					

Attività sportive all'aperto come indicato nelle N.T.A. (sull'intera area di pertinenza agricola).
 Pertinenze non volumetriche alle attività residenziali

COMPARTO T3	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		L'Eremita	P.A.	Mq (1)	6.50 m	SI
Norme specifiche	<p>1) Le nuove superfici massime da realizzare all'interno del comparto costituiscono una premialità urbanistica vincolata ad interventi di recupero delle volumetrie esistenti all'interno del comparto medesimo. Le nuove superfici premiali potranno essere realizzate solamente dopo la fine dei lavori e all'ottenimento del certificato di agibilità degli interventi di recupero di cui sopra.</p> <p>TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Per gli interventi di recupero delle volumetrie esistenti, si può anche procedere mediante demolizione e ricostruzione con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi per attività agricole Servizi e strutture per lo sport</p>					

COMPARTO T5	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		Tiro a piattello	Diretto		6.50 m	SI
Norme specifiche	<p>TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti, queste potranno anche essere demolite e ricostruite con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi e strutture per lo sport</p>					

COMPARTO T6	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		Martorelli	Diretto		6.50 m	SI
Norme specifiche	<p>TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti, queste potranno anche essere demolite e ricostruite con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi pubblici e/o culturali Servizi e strutture per lo sport</p>					

	Attività sportive all'aperto come indicato nelle N.T.A. (sull'intera area di pertinenza agricola).
--	--

COMPARTO T7	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		San Giovanni De Butris	Diretto		6.50 m	SI
Norme specifiche	TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti.					
	DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Strutture a servizio di attività culturali-spettacoli ricettive e ricreative Servizi e strutture per lo sport Pertinenze non volumetriche alle attività residenziali					

COMPARTO T8	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		San Pietro	Diretto		6.50 m	SI
Norme specifiche	TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti.					
	DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi pubblici e/o culturali					

COMPARTO T10	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		Centro Ippico	Diretto		6.50 m	SI
Norme specifiche	TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti, queste potranno anche essere demolite e ricostruite con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.					
	DESTINAZIONI D'USO: Attività turistico-ricettive Servizi alle attività turistico-ricettive Servizi e strutture per lo sport Attività sportive all'aperto come indicato nelle N.T.A. (sull'intera area di pertinenza agricola).					

COMPARTO Tc	SUB COMPARTO	LOCALITÀ	MODALITÀ ATTUATIVE	SUC MAX REALIZZABILE	H MAX	RECUPERO ESISTENTE
		Ficarello "Fraschetta"	Diretto		6.50 m	SI
Norme specifiche	TIPOLOGIE DI INTERVENTI: Sono previsti solo interventi di recupero delle volumetrie esistenti, queste potranno anche essere demolite e ricostruite con area di sedime diversa da quella attuale, purchè interna all'area indicata come turistica. Per gli immobili classificati come beni culturali sparsi non è consentita la demolizione e ricostruzione.					

DESTINAZIONI D'USO:

Attività turistico-ricettive

Attività e servizi culturali

Servizi alle attività turistico-ricettive

Servizi e strutture per lo sport

Attività sportive all'aperto come indicato nelle N.T.A. (sull'intera area di pertinenza agricola).
--

10. In tali zone, quando indicato negli elaborati grafici di PRG parte operativa, la nota "PA" significa che vige un Piano Attuativo approvato e le norme di riferimento per l'attuazione degli interventi ammessi sono quelle indicate dal medesimo Piano Attuativo.

11. Per le restanti aree non contraddistinte con la lettera T n°, la densità fondiaria delle aree non dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria UF 0,20 mq/mq, l'altezza massima non potrà superare metri 6,50. Oltre le funzioni previste dal presente articolo sono compatibili la realizzazione di maneggi e relativi servizi e strutture.

12. Per la Zona Turistica contrassegnata nella Tav 3PO con la sigla TC, sono compatibili anche funzioni di tipo ludico culturale, sportivo e maneggio con relativi servizi e strutture.

CAPO VI - NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

art. 36 D2 - Zone produttive di espansione

1. Il PRG parte operativa stabilisce che in tali zone sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici e le attività commerciali all'ingrosso, al dettaglio e di grande distribuzione, centri fieristici, centri congressi, attività recettive, esercizi di ristorazione, servizi ricreativi per lo sport e la salute ed altre attività ad esclusione della residenza e di tutte quelle attività inquinanti e pericolose per l'ambiente e la salute.
2. Le zone produttive di espansione, perseguono gli obiettivi e i requisiti in appresso indicati :
 - a) accessibilità dal sistema viario principale di interesse comunale e sovra comunale, anche con idonea viabilità di raccordo che eviti la congestione del traffico, ed atta a consentire l'accesso a trasporti eccezionali, nonché a collegare adeguatamente centri merci e logistici per il deposito e lo smistamento;
 - b) qualificazione delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti;
 - c) qualificazione dei fronti su spazi pubblici ed in genere aperti;
3. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia potrà avvenire tramite l'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato ai sensi del Titolo III, Capo I della L.R. n. 1/2015.
4. In tali zone le Dotazioni Territoriali e funzionali minime al servizio dei suddetti insediamenti dovranno essere calcolate in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2.
5. In sede di redazione del Piano Attuativo del Comparto Z5 dovrà essere posta particolare attenzione l'aspetto paesaggistico limitando e prescrivendo parametri sia dimensionali che qualitativi che dovranno tenere conto delle principali visuali naturalistiche dei monti Martani, della emergenza storica di Portaria e del Convento di San Pietro.
6. **Parametri urbanistici :**
 - Indice di utilizzazione territoriale - Iut massimo : 0,60 mq/mq;
 - L'Altezza massima consentita in tali zone è di mt. 10,50.
7. **Parametri ecologici:**

Il PRG Parte Operativa fissa i seguenti parametri ecologici:

 - L'indice di permeabilità non deve essere inferiore al valore minimo del 20% della Superficie fondiaria libera da costruzioni;

- L'indice di piantumazione dovrà essere di 1 albero ogni 40 mq di superficie libera, cioè quella non occupata da edifici (differenza fra la superficie coperta e la superficie fondiaria) e comunque non inferiore a 1 ogni 50 mq per le attività direzionali, commerciali e di servizio;
- Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Sezione VII – Edilizia sostenibile del Regolamento Regionale n. 2/2015.

8. Il P.R.G. parte operativa prevede che in sede di Piano Attuativo possono essere realizzati alloggi di pertinenza per il proprietario o per il custode nella misura massima di mq 150 di superficie utile coperta (suc) per ogni lotto.

art. 36bis Comparto “Z”

1. Nel comparto “Z”, definito in cartografia nella Tav 03 Piano Operativo, già destinato ad attività produttiva così come deciso dal Consiglio di Stato in s. g. riunito in Camera di Consiglio in Roma il 21 aprile 1989, il PRG parte operativa nel rispetto dei vincoli sovra ordinati individua 5 sotto comparti così specificate:

- A) COMPARTO Z1 AREA ESTRATTIVA ESISTENTE DA RIAMBIENTARE.
- B) COMPARTO Z2 AREA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
- C) COMPARTO Z3 AREA A PARCO.
- D) COMPARTO Z4 AREA PER CENTRO A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE.
- E) COMPARTO Z5 AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE.

2. Gli stessi potranno essere attuati tramite due stralci funzionali:

- stralcio I che ricomprende il Comparto Z2;
- stralcio II che ricomprende i comparti Z4 e Z5..

3. L'attuazione dello stralcio II potrà avvenire solo ad ultimazione degli interventi di riqualificazione del I stralcio - comparto Z2 (Zona produttiva di completamento).

4. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia inerenti i Comparti Z4 e Z5 potrà avvenire tramite l'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato ai sensi del Titolo III, Capo I della L.R. n. 1/2015.

COMPARTO Z1 (AREA ESTRATTIVA ESISTENTE DA RIAMBIENTARE)

5. In tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'Art. 30 Zone D6 – Zone estrattive esistenti, delle presenti N.T.A.

COMPARTO Z2. (AREA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO)

6. In tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'Art. 27 (Zone D1), delle presenti N.T.A..
7. In detta zona è possibile la riqualificazione urbanistica totale attraverso interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti sia totale che parziale anche attraverso la demolizione e la ricostruzione.
8. In sede di intervento edilizio diretto il progetto deve prevedere, fatti salvi i casi di monetizzazione o di esclusione, la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali dimensionate in base all'attività insediata, ai sensi del Titolo II, Capo I del Regolamento Regionale n. 2/2015.
9. Nel comparto Z'' (le zone D1, D1*, D3* e D5 E D2) dell'attività produttive del Palazzone e nella zona F2_E (centro rifiuti) eventuali interventi per il riuso urbano (ai sensi del successivo art. 41), lavori per la realizzazione di opere edili, modifiche alla destinazione d'uso, al regime colturale e allo stato attuale dei luoghi, morfologia e assetto dovrà essere sottoposto al parere preventivo sulla compatibilità con il contesto archeologico, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria ⁽⁶⁾.

COMPARTO Z3. (AREA A PARCO)

10. In tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'Art. 48 (Zone F5) delle presenti N.T.A..
11. In detta area sussiste il vincolo di inedificabilità assoluta.
12. Debbono essere rispettate le prescrizioni impartite dal Ministero dei Beni per le Attività Culturali e del Turismo con **Decreto 14 marzo 2018** con il quale è stato rettificato ed aggiornato il D.M. 20.07.1999 (Vincolo di tutela indiretta ex art. 21 della Legge n. 1089/1939).

COMPARTO Z4. (AREA PER CENTRO A SERVIZIO DELLA ATTIVITA' PRODUTTIVA)

13. In tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'Art. 38 (Zona D5) delle presenti N.T.A..
14. Il Comparto **Z4** destinato a centro a servizio delle attività produttive, persegue gli obiettivi di integrare e completare, le attività propriamente dette, con i servizi, la ricettività, le attività socio sanitarie e il commercio.
15. In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione l'aspetto paesaggistico limitando e prescrivendo parametri sia dimensionali che qualitativi che dovranno tenere conto delle principali visuali naturalistiche dei monti Martani, e della emergenza storica di Portaria e del Convento di San Pietro.

COMPARTO Z5. (ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE)

16. In tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'Art. 36 (Zona D2) delle presenti N.T.A..

⁶ Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **b - Aspetti paesaggistici.**

17. In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione l'aspetto paesaggistico limitando e prescrivendo parametri sia dimensionali che qualitativi che dovranno tenere conto delle principali visuali naturalistiche dei monti Martani, della emergenza storica di Portaria e del Convento di San Pietro.

art. 37 D4 - Zone produttive minori di espansione

1. Il PRG parte operativa in coerenza con quanto definito dal PRG parte strutturale stabilisce che in tali zone potranno essere previsti insediamenti artigianali, industriali (piccola e media industria), direzionali e commerciali all'ingrosso e al dettaglio, servizi aziendali e abitazioni di servizio.

2. In tali zone si interviene solo mediante Piano Attuativo redatto ai sensi della L.R. n° 1/2015, di iniziativa privata, mista o pubblica finalizzato alla definizione delle urbanizzazioni generali e alla identificazione degli spazi di edificazione. All'interno degli spazi edificatori definiti si potrà operare con intervento edilizio diretto.

3. In tali zone le Dotazioni Territoriali e funzionali minime al servizio dei suddetti insediamenti dovranno essere calcolate in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2.

4. Parametri urbanistici :

- Indice di utilizzazione territoriale – Iut : 0.60 mq/mq per le aree ricadenti all'interno dell'Ambito II_B “Zona industriale del capoluogo” e dell'Ambito I_B “Zona industriale di Casigliano” e 0,45 mq/mq per tutte le altre zone.
- Altezza massima: ml 10,50.

Relativamente agli insediamenti di tipo Industriale sono previste deroghe alle altezze qualora queste siano giustificabili per specifiche e dimostrabili esigenze di tipo produttivo, che non potranno comunque essere maggiori di 20 ml. per l'altezza degli edifici e ml 30 per elementi puntuali, come torri , comignoli, silos e strutture similari. Tali esigenze andranno dimostrate in sede di Piano Attuativo che dovrà essere corredato da elaborato planovolumetrico da approvare preventivamente dal Consiglio Comunale.

5. Parametri ecologici :

- L'indice di permeabilità non deve essere inferiore al valore minimo del 20% della Superficie fondiaria libera da costruzioni;
- L'indice di piantumazione dovrà essere di 1 albero ogni 40 mq di superficie libera, cioè quella non occupata da edifici (differenza fra la superficie coperta e la superficie fondiaria) e comunque non inferiore a 1 ogni 50 mq per le attività direzionali, commerciali e di servizio;

6. Nella edificazione si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti.
7. E' prescritta la realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio.
8. Relativamente alla sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi, oltre a quanto già contenuto nel presente articolo, dovrà essere rispettata la normativa di cui al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2.
9. L'abitazione di servizio previste dal presente articolo potranno avere una superficie utile coperta massima di mq 150 per comparti fino a mq 10.000 e mq 450 di superficie utile coperta per comparti aventi un superficie territoriale maggiore di 10.000 mq. Le destinazioni residenziali di pertinenza degli impianti produttivi (alloggi per il proprietario e/o per il custode) dovranno comunque essere realizzati successivamente o contestualmente alla realizzazione dell'insediamento produttivo.
10. Oltre a quanto già espresso nel presente articolo, per le zone ricadenti all'interno dell'Ambito II_A Centro Storico del Capoluogo, si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50, tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i con visivi dello stesso.
11. Nel Comparto ubicato a nord dell'Ambito IIA del Capoluogo (Foglio 13, Particelle nn. 91 e 272), oggetto di variante parziale (approvata con D.C.C. n. ____, del __/__/____, classificato ai sensi della RERU come Corridoio e pietre di guado: Connettività, in sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione, al fine di attenuare e contenere le criticità naturalistiche, si dovrà prevedere una fascia vegetazionale di adeguata profondità (almeno 25 mt sul lato ovest dell'area) con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto riportato all'Art. 36 commi 5 e 6 delle NTA della parte strutturale. Inoltre, poiché la zona risulta posta in adiacenza o in prossimità al tracciato dell'Antica Via Flaminia, tutelato dal vincolo apposto con DGR 4826 del 22/07/1997, l'ipotesi di trasformazione dovrà tener conto dell'opportunità di conservazione e valorizzazione dell'ambiente paesaggistico esistente, quale contesto di vita per la popolazione che vive sul territorio comunale e che nello stesso si identifica. Eventuali lavori per la realizzazione di opere edili, modifiche alla destinazione d'uso, al regime colturale e allo stato attuale dei luoghi, morfologia e assetto dovrà essere sottoposto al parere preventivo sulla compatibilità con il contesto archeologico, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria (7).

⁷ Commi inseriti in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **b - Aspetti paesaggistici, c. Aspetti archeologici ed e. Aspetti naturalistici.**

12. Nel Comparto ubicato nella Zona Industriale della Frazione CASIGLIANO (Foglio 3, Particelle nn. 22, 119/parte e 127 ed al Foglio 4 Particella n. 80/parte), oggetto di variante parziale (approvata con D.C.C. n. _____, del __/__/____, classificato ai sensi della RERU come Corridoio e pietre di guado: Connettività, in sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione, al fine di attenuare e contenere le criticità naturalistiche, si dovrà prevedere una fascia vegetazionale di adeguata profondità esterna alla recinzione lungo il lato sud-ovest con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto riportato commi 5 e 6 dell'art. 36 del PRG parte strutturale⁽⁸⁾.

art. 38 Zona D5 - Zone per centri a servizio delle attività produttive

1. Le zone per centri a servizio delle attività produttive, perseguono gli obiettivi di integrare e completare, le attività propriamente dette, con i servizi, la ricettività, le attività socio sanitarie, il commercio e la residenza la quale potrà avere una potenzialità massima del 10% di quella totale prevista nel PRG direttamente utilizzabile.
2. I parametri urbanistici vengono stabiliti in seguito per ogni singola sottozona "S".

Parametri ecologici:

- L'indice di permeabilità non deve essere inferiore al valore minimo del 20% della Superficie fondiaria libera da costruzioni;
 - L'indice di piantumazione dovrà essere di 1 albero ogni 40 mq di superficie libera, cioè quella non occupata da edifici (differenza fra la superficie coperta e la superficie fondiaria) e comunque non inferiore a 1 ogni 50 mq per le attività direzionali, commerciali e di servizio;
 - Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Sezione VII – Edilizia sostenibile del Regolamento Regionale n. 2/2015.
2. Oltre a quanto stabilito nel presente articolo nelle quantità massime ammissibile è possibile inserire in questa zone in aggiunta una ulteriore potenzialità pari ad un massimo del 25% della superficie realizzabile per opere di natura religiosa o sociale.
 3. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo, ai sensi della L.R. n. 1/2015.
 4. In tali zone le Dotazioni Territoriali e funzionali minime al servizio dei suddetti insediamenti dovranno essere calcolate in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2.

⁸ Vedi nota precedente.

5. La perequazione dovrà avere una incidenza del 15% sul plusvalore generato dalla previsione di piano da valutare con la metodologia estimativa propria, posta in essere per le perequazioni. Il plusvalore verrà considerato su tutte quelle attività che rispetto alla preesistente funzione, esprimano nel mercato locale un valore superiore.
6. Di seguito sono elencate le aree individuate e sono indicate le relative Prescrizioni specifiche:

COMPARTO n. S1 - Località : Incrocio S.P. Tiberina Bretella Colle –

Prescrizioni specifiche :

L'indice di utilizzazione territoriale - Iut, non dovrà superare 0,33 mq/mq;

Le altezze massime delle volumetrie previste, non potranno superare ml. 6,50.

All'interno del comparto sono previste le seguenti destinazioni d'uso : Commerciale – Direzionale – Turistico ricettive e ristorazione di piccola entità – Servizi pubblici e privati – Residenziale fino ad un massimo del 10 % della capacità edificatoria

COMPARTO n. S3 - Località : Incrocio S.P. Tiberina Bretella Colle –

Prescrizioni specifiche :

L'indice di utilizzazione territoriale - Iut, non dovrà superare 0,33 mq/mq;

Le altezze massime delle volumetrie previste, non potranno superare ml. 6,50.

All'interno del comparto sono previste le seguenti destinazioni d'uso : Commerciale – Direzionale – Turistico ricettive e ristorazione di piccola entità – Servizi pubblici e privati – Residenziale fino ad un massimo del 10 % della capacità edificatoria

COMPARTO n. S7 - Località Palazzone –

Prescrizioni specifiche :

L'indice di utilizzazione territoriale - Iut, non dovrà superare 0,45 mq/mq;

Le altezze massime delle volumetrie previste, non potranno superare ml. 10,50.

In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione all'aspetto paesaggistico limitando e prescrivendo parametri sia dimensionali che qualitativi che dovranno tenere conto delle principali visuali naturalistiche dei monti Martani, della emergenza storica di Portaria e del Convento di San Pietro.

All'interno del comparto sono previste le seguenti destinazioni d'uso : Produttivo – Commerciale – Direzionale – Turistico ricettive e ristorazione di piccola entità – Servizi pubblici e privati.

COMPARTO n. S8 – Località Incrocio S.P. Tiberina-Carsulana –

Prescrizioni specifiche:

- L'indice di utilizzazione territoriale - Iut, non dovrà superare 0,35 mq/mq;

Le altezze massime delle volumetrie previste, non potranno superare ml. ml 12,50.

- All'interno del comparto sono previste le seguenti destinazioni d'uso : Produttivo – Commerciale – Direzionale – Turistico ricettive e ristorazione di piccola entità – Servizi pubblici e privati.

- In sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione del Comparto S8, relativamente ai terreni oggetto di ampliamento nell'ambito della Variante Parziale al P.R.G. approvata con D.C.C. n. del .../.../..., ricadenti rispetto alla RERU all'interno di un Corridoio e pietre di guado: Connettività, al fine di attenuare e contenere le criticità si dovrà prevedere una fascia vegetazionale di adeguata profondità lungo il lato nord-est dell'area con la messa a dimora di specie autoctone secondo quanto disposto all'art. 36 commi 5 e 6 delle NTA della parte strutturale.

art. 39 Zone D8 - Zone turistico ricettive alberghiere

1. La destinazione ammessa è per esercizi alberghieri, e per attività ricettive extra alberghiere, nonché per attività di ristorazione nei limiti previsti dalla L.R. 8/2017. In queste aree è compatibile la funzione di recettivo sociale quali: alloggi per anziani (residenziale assistito o residenziale protetto) e o nuclei di cura, nonché impianti sportivi scoperti.
2. L'indice di utilizzazione territoriale – Iut, delle aree, salvo successive specificazioni per determinati comparti è pari a 0,40. Le altezze massime non potranno superare ml. 10,50.
3. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia potrà avvenire tramite l'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato ai sensi del Titolo III, Capo I della L.R. n. 1/2015.
4. Il progetto dovrà definire criteri di sostenibilità legati alle caratteristiche e criticità del territorio, orientati all'edilizia ecologica, allo sviluppo sostenibile ed alla tutela della salute umana, capaci di conciliare la salvaguardia delle risorse naturali con il confort abitativo allo scopo di quantificare le

prestazioni dell'edificio rispetto a diversi parametri, tra cui la qualità dell'ambiente interno e esterno ed il risparmio delle risorse naturali.

5. Dovrà inoltre regolamentare la salvaguardia della risorsa idrica, la permeabilità dei suoli comprese le aree di pertinenza degli edifici al fine del ricarica naturale di corpi idrici, la tutela delle falde sotterranee da agenti inquinanti e favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati.

6. Favorire appositi sistemi di captazione dell'energia solare che serviranno a produrre acqua calda ed energia elettrica.

7. Dovrà prevedere che i nuovi parcheggi, pubblici e privati, dovranno esser dotati di sistemi per evitare la dispersione di oli e altre sostanze inquinanti nel sottosuolo.

8. Nella regolamentazione riferita ai piani attuativi dovranno essere introdotti i criteri per procedere al recupero delle acque piovane ed alla permeabilità dei suoli, al raggiungimento di livelli ottimali di soleggiamento dei fabbricati per garantire maggiore luminosità ed un migliore utilizzo dell'energia solare.

9. Dovrà inoltre tutelare l'eventuale patrimonio edilizio storico, nelle sue componenti originali, come un bene da salvaguardare attraverso la conservazione delle caratteristiche di edilizia ed architettura ecologica ancora presenti.

10. Il PRG parte operativa in coerenza con quanto definito dal PRG parte strutturale ha individuato specifiche zone destinate all'attività alberghiera le quali potranno ricomprendere anche altre funzioni, come di seguito specificato per incentivare, con reali potenzialità di sviluppo, l'attuazione del piano stesso. Queste sono appresso elencate e direttamente normate.

a. ZONA PARCO FONTI AMERINO (A1b)

Parametri urbanistici:

- **Indice di utilizzazione territoriale** (Iut) : fino ad un massimo di 0,40 mq/mq.
- **Altezza massima** : ml 7,50.

b. ZONA NUOVO SVINCOLO E45 (A2)

Parametri urbanistici:

- **Indice di utilizzazione territoriale** (Iut) : fino ad un massimo di 0,60 mq/mq.
- **Altezza massima** : ml 10,50.

c. ZONA SELVARELLE ALTE

Parametri urbanistici:

- **Indice di utilizzazione territoriale** (Iut) : fino ad un massimo di 0,20 mq/mq.

- **Altezza massima: ml 7,50.**
- Nella porzione di area della Zona D8 sita in Frazione Selvarelle Alte, che interferisce con la frana censita nella cartografia PAI ed IFFI è inibita qualsiasi tipo di edificazione ⁽⁹⁾.

11. **Parametri ecologici:** Per tali zone il Piano Attuativo dovrà fissare gli standard ecologici tenendo conto dei criteri ed indirizzi che seguono:

- L'indice di permeabilità non deve essere inferiore al valore minimo del 20% della Superficie fondiaria libera da costruzioni;
- L'indice di piantumazione dovrà essere di 1 albero ogni 40 mq di superficie libera, cioè quella non occupata da edifici (differenza fra la superficie coperta e la superficie fondiaria) e comunque non inferiore a 1 ogni 50 mq per le attività direzionali, commerciali e di servizio;

12. Per quanto riguarda l'area individuata con A1b dove l'obiettivo del piano è quello di realizzare una grande struttura alberghiera al servizio del sistema termale dell'intero bacino minerale; tenuto conto che tali strutture generano un notevole ricaduta sugli interessi generali pubblici. Nella fase attuativa di tale area è prevista, oltre quanto già normato nella Legge Regionale n. 8/2017, la possibilità di realizzare il 30% delle superfici concesse in attuazione ad attività residenziali. La parte residenziale dovrà essere dotata degli standard urbanistici minimi previsti dalle norme sovra ordinate. Gli stessi dovranno essere ricompresi all'interno dell'area specificata al momento del piano attuativo per la residenza. L'altezza massima per la residenza non può superare metri 6,50. La permeabilità dei suoli non deve essere inferiore al 40% della superficie interessata a detta funzione.

13. Di seguito sono elencate le aree individuate.

	Località	Superficie Mq.	Superficie massima realizzabile
Comparto A1b₁			Mq.
	Zona fonti Amerino	10.479,55	4.191,82
	(attività turistica alberghiera) (verde-sport e bosco)	21.112	Inedificabile
Comparto A1b₂	Zona fonti Amerino	9.947,30	3.978,92

⁹ Commi inseriti in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **d - Aspetti geologici.**

Comparto A2	Località	Superficie Mq.	Superficie massima realizzabile Mq.
	Zona nuovo svincolo E45	6134	3600
Struttura alberghiera	Località	Superficie Mq.	Superficie massima realizzabile Mq.
	SELVARELLE ALTE	17740	3548

14. I comparti A1b₁ e A1b₂ si possono attuare in tempi differenti e l'attuazione dell'uno non è vincolata all'attuazione dell'altro.

CAPO VII - INSEDIAMENTO PER SERVIZI, ATTREZZATURE E SPAZI PREVALENTEMENTE VERDI

art. 40 Zone F1 - Zone per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico

1. Le zone di riqualificazione urbanistica definite dal PRG parte strutturale (art. 20 comma 2 NTA del PRG parte Strutturale) sono individuate dal PRG parte operativa.
2. Tali ambiti sono elencati di seguito.
3. Si fa presente che la modalità di attuazione degli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, è prevista tramite Piano attuativo.
4. Di seguito sono elencate le zone di riqualificazione urbanistica, da attuarsi con Piano Attuativo con esclusione degli interventi richiamati al comma precedente per i quali si interviene mediante intervento diretto.
5. Prescrizioni specifiche per ogni Zona di riqualificazione

Comparto α	Località	Superficie totale Mq.	Superficie massima realizzabile Mq.
	Alfa	12.307	4.922,80

Il Piano Attuativo potrà essere proposto per iniziativa privata, pubblica o mista.

Il Piano Attuativo dovrà creare i presupposti per una riqualificazione generale della zona.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto entro 4-6 mesi dalla data di approvazione del PRG parte operativa

Su tale area è previsto un indice premiale di 0,40 mq/mq, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata per funzioni residenziali, direzionali e commerciali.

Le funzioni commerciali e direzionali non potranno superare il 40 % della capacità edificatoria proposta da Piano Attuativo.

Qualora tale piano attuativo non venga proposto ne da privati, ne nella formula mista pubblico privato, l'Amministrazione Comunale può procedere alla acquisizione delle superfici finalizzate alla realizzazione di opere di pubblica utilità, che dovranno ritenersi indennizzate con la premialità, comunque riconosciuta alla restante parte del comparto, che potrà essere realizzato mediante piano attuativo di iniziativa privata. All'interno del comparto l'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà essere superiore a m. 8,00.

Comparto γ	Località	Superficie totale Mq.	Superficie massima realizzabile
		gamma	1.497,56

Il comparto γ potrà essere attuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata redatto ai sensi della L.R. n. 1/2015.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con area di sedime diversa da quella attuale.

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune di n 10 posti auto da destinarsi ad uso pubblico oltre gli standard dovuti per legge. Per effetto di tali prescrizioni è riconosciuto al comparto un indice premiale di compensazione pari a 1mq/mq da applicarsi alle aree libere del comparto da sommarsi alla volumetria esistente (art. 20 comma 2 N.T.A PRG parte strutturale e art 4 comma 2 lettera e della L.R. n. 1/2015.

All'interno del Comparto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Servizi, Commerciale e Direzionale per un massimo del 49% delle superfici consentite.

Residenziale fino al 100 % delle superfici consentite.

Su tale comparto qualora non si intervenga attraverso un Piano Attuativo con le modalità previste nella presente scheda potranno essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio di destinazione d'uso sulle volumetrie esistenti

Comparto ζ	località	Superficie totale Mq.	Superficie massima realizzabile Mq.
		zeta	813.94

Il comparto ζ potrà essere attuato mediante intervento Diretto Convenzionato dovrà prevedere la cessione delle aree contraddistinte con il simbolo ζ destinate alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

Per effetto di tale cessione è riconosciuto al comparto un indice premiale pari a 1mq/mq da applicarsi in aree di “atterraggio” dei diritti edificatori. Il PRG parte Operativa individua un’area denominata ζa che può essere utilizzata esclusivamente per l’atterraggio dei diritti edificatori premiali (art. 20 comma 2 N.T.A PRG parte strutturale e art 4 comma 2 lettera e della L.R. 01/2015 art. 39 e s.m.i. Nell’area di atterraggio della premialità riconosciuta dalla presente norma i nuovi edifici dovranno avere un’altezza massima di m. 6,50.

Comparto ε	località Casigliano	Superficie totale Mq.	Superficie massima realizzabile Mq.
	epsilon		11.703
			Recupero volumetrie esistenti

Il comparto ε potrà essere attuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, pubblica o mista, redatto ai sensi della L.R. n. 1/2015.

Il Piano Attuativo potrà prevedere le seguenti destinazioni:

servizi di pubblica utilità pubblici e/o privati;

commerciale;

direzionale;

edilizia residenziale per un max del 30% delle superfici edificabili

turistico ricettivo per un minimo del 51% della nuova volumetria

Su tale comparto qualora non si intervenga attraverso un Piano Attuativo con le modalità previste nella presente scheda potranno essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio di destinazione d’uso sulle volumetrie esistenti.

5. Come già evidenziato gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo) possono essere attuati mediante intervento diretto.

6. Nei comparti di cui al comma 4 del presente articolo, dove è prevista la cessione di superfici, ancorchè non specificato nelle prescrizioni di comparto se rappresentano un contributo straordinario rispetto ai minimi stabiliti per legge, possono essere conteggiate al fine del calcolo delle dotazioni territoriali minime.

art. 41 Punti urbanistici sensibili di riuso urbano

1. In queste aree distinte con il simbolo “*” (asterisco), caratterizzato da una forte presenza di manufatti preesistenti dismessi, sono possibili interventi di riuso degli stessi attraverso piani progetti (plano volumetrico) che prevedono l’individuazione delle funzioni ricadenti tra quelle delle zone residenziali, produttive commerciali e di pubblico interesse.

2. Sono compatibili anche attività culturali religiose e sociali.
3. L'attuazione sarà possibile solamente attraverso un piano attuativo di iniziativa mista (pubblico privato) o di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata. Nel caso di iniziativa mista il plusvalore generato, a favore della parte attuatrice privata, derivante da eventuale cambi di destinazione d'uso rispetto alla funzione originaria, sarà oggetto di perequazione. La perequazione dovrà essere finalizzata alla realizzazione di opere per interessi generali nella misura del 15% rispetto alle superfici riqualificate totali. Tale valore potrà essere anche valutato e rimesso all'amministrazione in forma economica diretta.
4. In detti punti sarà possibile anche inserire la funzione residenziale per un massimo del 30% della superficie utile totale recuperabile. Sarà possibile anche individuare da parte dell'Amministrazione la funzione residenziale convenzionata o sovvenzionata (PEEP).
5. In questo caso e per la sola parte destinata alla eventuale residenza per edilizia economica e popolare (PEEP) non sarà considerato il plusvalore e la perequazione è considerata ricompresa in questa specifica funzione. Per le restanti parti che interesseranno i comparti rimane invariato quanto stabilito nel presente articolo per la perequazione.
6. In dette aree la funzione residenziale è attuabile anche per superfici fino ad un massimo del 50% di cui il 30% a residenza ed il restante 20% ad attività ad essa compatibili.
7. Relativamente al comparto n. 19 di espansione edilizia residenziale "C" sarà anche possibile in un ottica urbanistica unitaria ricomprendere il recupero dei volumi esistenti caratterizzati dall'asterisco del lotto Zona B1 limitrofo, nel Piano Attuativo urbanistico unitario del comparto n. 19.
8. Per la suddetta Zona B1 con * (asterisco), limitrofa al comparto residenziale C-19 sito in Loc. Colle del Capoluogo, avente le caratteristiche di cui al presente articolo, gli interventi ammessi di trasformazione dei capannoni esistenti, sono limitati **esclusivamente** al recupero in edilizia residenziale fino ad un massimo del 30% della superficie utile coperta esistente, e potranno essere realizzati mediante attuazione diretta, con titolo abilitativo condizionato a convenzione o atto d'obbligo, in cui l'intestatario dello stesso titolo abilitativo dovrà farsi carico della realizzazione della viabilità pubblica indicata nella planimetria di PRG parte Operativa con conseguente vincolo di cessione gratuita al comune delle aree o delle opere realizzate.

art. 42 F2 - Zone per attrezzature urbane di interesse generale

1. Sono aree destinate alle attività ed ai servizi di quartiere, ivi comprese quelle destinate all'istruzione, così come definite dall'art. 60 della L.R. 27/2000 e s.m.i..
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: scuole dell'obbligo, scuole materne e asili nido, uffici pubblici o di interesse pubblico, attività commerciali, servizi socio-sanitari, housing sociale, centri

per attività socio-culturali e biblioteche, attività sportive, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, edifici per l'esercizio pubblico dei culti, attività ricettiva.

3. La densità fondiaria, non dovrà superare 0,60 mq/mq.; il PRG parte operativa stabilisce, per ogni zona, la densità fondiaria, le destinazioni ammesse, le altezze massime, le ubicazioni e le modalità di intervento e di seguito specificate.

4. Il PRG parte operativa articola la situazione insediativa definita dal PRG parte Strutturale in diverse zone urbanistiche e ne stabilisce le modalità attuative, le destinazioni d'uso e la densità fondiaria, nel rispetto di quanto previsto dal PRG parte Strutturale.

5. In particolare il PRG parte operativa prevede l'articolazione delle destinazioni urbanistiche F (servizi) sulla base di quanto indicato nel R.R. 7 del 2010.

6. Il PRG parte Operativa definisce in coerenza con il PRG parte Strutturale la dotazione di aree per i seguenti servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale :

- a) grandi infrastrutture per parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto, centri merci e per sistemi di mobilità alternativa, autostazioni e scali ferroviari;
- b) istruzione superiore all'obbligo ed universitaria;
- c) salute e assistenza;
- d) verde pubblico in parchi urbani e territoriali comprensive di piazze o altri spazi liberi;
- e) attrezzature per lo sport e per le attività culturali;
- f) infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua; infrastrutture per le telecomunicazioni, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; infrastrutture per servizi di trasporto ed altri servizi collegati ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, e simili; attrezzature cimiteriali;
- g) infrastrutture di protezione civile e quelle volte a costituire la struttura urbana minima (SUM) per garantire efficienza in caso di eventi sismici e ridurre la vulnerabilità sismica urbana;
- h) aree finalizzate a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse storico, culturale, paesaggistico, ambientale.

7. Il PRG parte Operativa definisce inoltre, in coerenza con il PRG parte Strutturale, le dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio degli insediamenti, quali:

- a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado;
- b) attrezzature di interesse comune;
- c) 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 primaria;
- d) 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.

8. Il PRG parte operativa individua alcune zone urbanistiche come articolazione della destinazione urbanistiche F (servizi) sulla base di quanto indicato nel R.R. 7 del 2010, ed in particolare individua :

F2_A Aree per asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado.

F2_B Aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dei carburanti.

F2_C Aree per strutture per la salute e l'assistenza sociale

F2_D Aree per attrezzature di interesse comune

F2_E Aree per centro di raccolta Rifiuti (Il Palazzone)

9. Nella zona F2_E del Palazzone eventuali interventi per la realizzazione di opere edili, modifiche alla destinazione d'uso, al regime colturale e allo stato attuale dei luoghi, morfologia e assetto dovrà essere sottoposto al parere preventivo sulla compatibilità con il contesto archeologico, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria ⁽¹⁰⁾.

art. 43 F2_A - Aree per asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado

1. Interventi previsti :

- a) Intervento diretto (Ristrutturazione Edilizia, Manutenzione Straordinaria. Manutenzione Ordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo) sulle volumetrie esistenti.
- b) Intervento indiretto mediante Piano Attuativo (LR n. 1/2015) per ampliamenti, in questo caso sarà il Piano Attuativo a definire indici e parametri urbanistici.

art. 44 F2_B - Aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dei carburanti

1. Modalità d'intervento :

- a) Intervento diretto (Ristrutturazione Edilizia, Manutenzione Straordinaria. Manutenzione Ordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo) sulle volumetrie esistenti;
- b) Intervento indiretto mediante Piano Attuativo (LR n. 1/2015) per ampliamenti, in questo caso sarà il Piano Attuativo a definire indici e parametri urbanistici.

2. Destinazioni d'uso previste: sono previste oltre alle funzioni specifiche legate alla distribuzione di carburanti anche funzioni di tipo commerciale fino a un massimo di 100 mq suc.

¹⁰ Comma inserito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazione Dirigenziale n. 1186 DEL 13/02/2020 avente per oggetto: Art. 12, D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 - Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Acquasparta – Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa), in funzione delle prescrizioni: **b - Aspetti paesaggistici.**

art. 45 F2_C - Aree per strutture per la salute e l'assistenza sociale

1. Interventi previsti :
 - a) Intervento diretto (Ristrutturazione Edilizia, Manutenzione Straordinaria, Manutenzione Ordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo) sulle volumetrie esistenti.
 - b) Intervento indiretto mediante Piano Attuativo (LR n. 1/2015) per ampliamenti, in questo caso sarà il Piano Attuativo a definire indici e parametri urbanistici.

art. 45bis F2_D - Aree per attrezzature di interesse comune

1. Interventi previsti :
 - a) Intervento diretto (Ristrutturazione Edilizia, Manutenzione Straordinaria, Manutenzione Ordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo) sulle volumetrie esistenti.
 - b) Intervento indiretto mediante Piano Attuativo (LR n. 1/2015) per ampliamenti, in questo caso sarà il Piano Attuativo a definire indici e parametri urbanistici.
2. Destinazioni d'uso previste:
 - a) scuole dell'obbligo,
 - b) scuole materne e asili nido,
 - c) uffici pubblici o di interesse pubblico,
 - d) attività commerciali,
 - e) servizi socio-sanitari,
 - f) centri per attività socio-culturali e biblioteche,
 - g) attività sportive,
 - h) teatri,
 - i) cinematografi,
 - j) sale per concerti e spettacoli,
 - k) edifici per l'esercizio pubblico dei culti,
 - l) attività ricettiva.
3. Per il Lotto contraddistinto con la sigla F2_D_a si attribuisce una capacità edificatoria di 1.200 mq di SUC con una altezza massima di m 6,50 attuabile con intervento diretto.

art. 46 F3 - Infrastrutture tecnologiche sorgenti (S), pozzi (P), depuratori (D)

1. Sono aree destinate alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche, di quelle della distribuzione dei servizi a rete, di quelle relative alla raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ed altri servizi in genere.

2. Gli interventi possono essere realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.
3. Nelle zone a tutela paesaggistica, di cui all'art. 136 del DF.L.gs 42/2004 le altezze massime raggiungibili, non potranno superare mt. 6,50.
4. Nella cartografia del Piano operativo saranno individuati con lettera
 - (D) individua i depuratori;
 - (P) individua i pozzi;
 - (S) individua le sorgenti.
5. L'area individuata nella frazione di Portaria, località Madonna dell'Ulivo, è destinata allo stoccaggio di prodotti derivanti dalla lavorazione di frantoi, ed eventuale depurazione. In tale area non possono essere realizzati volumi fuori terra ad eccezione di strutture tecniche con una altezza massima di metri 2 dal piano delle sistemazioni esterne e comunque non superiori a metri 1,50 dal piano stradale. In detta zona sarà necessaria una valutazione di effetto mirata alla riduzione di impatto ambientazione di qualunque manufatto realizzato sull'area.

art. 47 F4 - Aree di protezione civile

1. Il territorio del comune di Acquasparta è potenzialmente sottoposto ai seguenti rischi :
 - **rischio sismico;**
 - **rischio idrogeologico** (rischio inondazioni e rischio frane);
 - **rischio incendi.**
2. Il piano individua le aree destinate alla Protezione Civile Queste aree sono destinate e riservate, all'utilizzo temporaneo per il ricovero di persone, materiali e mezzi, al verificarsi di eventi calamitosi di particolare rilevanza. In tale area sono compatibili: attrezzature e servizi connessi alla destinazione di protezione civile e avio superficie.
3. Gli usi ordinari ammessi sono quelli della normale pratica agricola con esclusione di tutti gli interventi edificatori ad essa connessi, della recinzione dei fondi, della realizzazione di laghetti ed invasi irrigui, degli interventi di rimboschimento, dell'impianto di colture arboree, ivi compresi i vigneti, dell'impianto di serre di qualsiasi tipo, e comunque di ogni e qualsiasi attività che possa compromettere l'utilizzazione dell'area per lo scopo a cui è destinata.

4. Il Piano comunale di protezione civile, procederà alla classificazione delle aree, stabilendo le modalità ed i criteri d'uso. Inoltre individua anche le aree di attesa nei vari centri al fine di garantire la sicurezza dei cittadini nel caso si verificassero eventi calamitosi.

art. 48 F5 - Parco pubblico

1. Sono aree pubbliche destinate alla ricreazione e al tempo libero all'aria aperta di cui all'art. 60 della LR 27/2000. In tali aree sono ammesse le realizzazioni di attrezzature per il gioco e/o per lo sport, con i relativi servizi di supporto, quali ristoro, recettività, viabilità e parcheggi.

2. La densità fondiaria delle attrezzature coperte e dei servizi non dovrà superare UF 0,20 mq/mq, tale indice non si applica al Comparto Z3 in Località Palazzone ove sussiste il vincolo di inedificabilità assoluta ed in generale debbono essere rispettate le prescrizioni impartite dal Ministero dei Beni per le Attività Culturali e del Turismo con **Decreto 14 marzo 2018** con il quale è stato rettificato ed aggiornato il D.M. 20.07.1999 (Vincolo di tutela indiretta ex art. 21 della Legge n. 1089/1939).

3. Gli interventi, sono realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

art. 49 F6 - Verde pubblico e sport esistente

1. Sono aree vincolate all'obbligo di rispettare, mantenere ed incrementare il verde esistente, è tuttavia ammessa, la realizzazione di parchi con attrezzature per il gioco, per attività ricreative ed aggregative, per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto, ivi compresi i locali per il ristoro e parcheggi.

2. La densità fondiaria delle attrezzature coperte e dei servizi di supporto, non dovrà superare 0,30 mq/mq.

3. Gli interventi, sono realizzati dall'Amm.ne comunale; possono altresì essere realizzati da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata.

art. 49bis F7 - Verde pubblico e sport di progetto

1. Sono aree vincolate all'obbligo di rispettare, mantenere ed incrementare il verde esistente, è tuttavia ammessa, la realizzazione di parchi con attrezzature per il gioco, per attività ricreative ed aggregative, per

lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto, ivi compresi i locali per il ristoro e parcheggi.

2. La densità fondiaria delle attrezzature coperte e dei servizi di supporto, non dovrà superare UF 0,30 mq/mq..

3. Gli interventi, sono realizzati dall'Amm.ne comunale; possono altresì essere realizzati da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata.

art. 50 F10 - Zone cimiteriali

1. Sono aree vincolate alla realizzazione delle attrezzature cimiteriali, ossia per la tumulazione, inumazione, cremazione e culto dei defunti, nonché per i servizi civili e religiosi connessi nonché tutte le altre attività compatibili con le norme sovra ordinate.

2. Queste hanno una fascia di rispetto, individuata sugli elaborati di PRG parte operativa, in cui non potrà essere realizzata nessun tipo di edificazione.

art. 50bis F 12- Zone per servizi sociali

1. Sono aree destinate alle attività ed ai servizi di tipo sociale, sono quindi compatibili funzioni socio sanitarie ed interventi di housing sociale, nelle varie forme previste dalle normative di settore.

2. In queste zone, oltre alle funzioni sopra riportate, sono compatibili, nel limite massimo del 49% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito riportate:

- Direzionale;
- insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere;
- esercizi commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2, così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 e s.m.i. comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi regionali;
- attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici laboratori artigianali;
- le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli, escluse le carrozzerie;

purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 65 db.

3. Su tali Zone si potrà intervenire solo sul patrimonio edilizio esistente con interventi edilizi diretti.

art. 51 Verde di salvaguardia E3

1. Le zone E3 di verde di salvaguardia sono fasce di rispetto generalmente, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti, oltre alla mantenimento della rete ecologica regionale.
2. Esse sono interposte tra le infrastrutture viarie e le zonizzazioni di PRG e hanno anche la funzione ove necessario di barriera al rumore.
3. In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015.

art. 52 Verde di riqualificazione paesaggistica antica Via Flaminia E3*

1. Le zone E3* verde di riqualificazione (Via Flaminia) sono aree di rispetto e di riqualificazione paesaggistica, poste lungo la vecchia via Flaminia, è fatto obbligo il mantenimento all'ambiente naturale esistente e il mantenimento della rete ecologica di cui agli artt. 33-36 delle NTA della parte strutturale.
2. Nelle aree di riqualificazione della Via Flaminia di cui al precedente comma 1 sono ammessi solo interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione. Attraverso un Piano Attuativo da sottoporre alla Amministrazione si potrà verificare anche il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti. Ogni intervento è soggetto al parere della Soprintendenza secondo i procedimenti previsti dalla normativa vigente.

TITOLO III - NORME TRANSITORIE

CAPO I - Normativa transitoria urbanistica

art. 53 Piani Attuativi in itinere e approvati alla data di adozione del nuovo P.R.G.

1. Per le aree interessate alla edificazione per le quali è stata presentata: prima della adozione del presente Piano Regolatore Generale, parte Strutturale e parte Operativa, la richiesta di esame del piano attuativo o è in essere il procedimento amministrativo, o lo stesso è in fase di attuazione a seguito di convenzione con l'Amministrazione, o che per la realizzazione deve essere rilasciato il titolo abilitativo di costruzione; fino al completamento dei lavori, nei termini previsti dalla convenzione medesima, salvo proroghe concesse dalla Amministrazione, rimangono valide le norme di competenza comunale in vigore al momento della presentazione della richiesta.

art. 54 Provvedimenti normativi con effetto prevalente

1. Le previsioni di PRG parte operativa prevalgono, in caso di contrasto, sulle norme del Regolamento Edilizio, del regolamento di Igiene e di altri eventuali regolamenti comunali.
2. Le previsioni di PRG sono subordinate:
 - alle disposizioni del PRG parte strutturale;
 - a disposizioni modificative che eventualmente intervengano di leggi nazionali e regionali; a disposizioni modificative che eventualmente intervengano del PUT e del PTCP;
 - integrazioni.
3. In caso di contrasto fra norme vigenti e le presenti norme si applicherà sempre la norma più restrittiva.
4. In caso di contrasto tra prescrizioni rappresentate graficamente nelle Tavole del PRG - Parte operativa e quelle contenute nelle presenti NTA, prevalgono queste ultime.
5. In caso di emanazione di nuove leggi e/o di regolamenti le cui disposizioni siano incompatibili, in tutto o in parte con le presenti norme, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti NTA ed alla cartografia del PRG.
6. In attesa della deliberazione anzidetta l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi previsti dal PRG fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.

7. Eventuali modifiche al PRG e alle presenti NTA, apportate con il decreto di loro approvazione, diventano operanti ad ogni effetto, con l'entrata in vigore del Piano stesso, in forza dell'Art. 3 della Legge 6/8/1967 n. 765. Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.

* * *

Acquasparta 18 giugno 2020

Il TECNICO INCARICATO
Capogruppo R.T.P.
(Arch. Miro Virili)

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica - SUAPE
(Arch.i. Fabio Fraioli)