



# Comune di Todi - Ufficio del P.R.G. PIANO REGOLATORE GENERALE 2002

Elaborati costitutivi

## Parte Operativa

Elaborato **P.O.5**

**SINDACO**  
Dott.ssa Catiuscia Marini

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
P.A. Luca Pipistrelli

**UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE**  
VI° Servizio Urbanistica

**COORDINATORE**  
Arch. Franco Marini

**CONSULENTI**  
Arch. Leonardo Gioffrè  
Arch. Marco Spaccatini

**OPERATORI INFORMATICI**  
Dott. Michele Alemanno  
Geom. Gianni Campanella

**CONSULENTE GENERALE**  
Prof.Arch. Gianluigi Nigro

**COLLABORATORE**  
Arch. Tiziana Altieri

**CONSULENTI SPECIALISTICI ESTERNI**

**ESPERTO PER IL CENTRO STORICO**  
Arch. Daniela Santarelli  
GEOLOGO  
Dott. Luca Domenico Venanti



## Norme Tecniche di Attuazione



Gennaio 2005



Versione per l'adozione di Consiglio Comunale

IL COORDINATORE DELL'UFFICIO DEL P.R.G. - Arch. Franco Marini

IL CONSULENTE GENERALE - Prof.Arch. Gianluigi Nigro

---

**Comune di Todi**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE 2002**  
**Parte Operativa**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## INDICE

### **TITOLO I CARATTERI GENERALI DEL PRG-Operativa**

<b>Capo unico</b>	<b><i>Contenuti generali</i></b>	pag. 2
Art. 1	Oggetto, finalità e articolazione della disciplina	
Art. 2	Elaborati	

### **TITOLO II DISCIPLINA OPERATIVA DELLE MACROAREE**

<b>Capo 1*</b>	<b><i>Disposizioni comuni</i></b>	pag. 5
Art. 3	Elementi di qualità ambientale e culturale della Macroarea del Centro Storico, delle Macroaree urbane e frazionali e delle Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali	
Art. 4	Applicazione della LR 1/2004	
Art. 5	Ambiti e comparti	
Art. 6	Incentivi per la qualità nell'attuazione degli Ambiti	

<b>Capo 2*</b>	<b><i>Macroarea Centro Storico</i></b>	pag. 9
Art. 7	Componenti	
Art. 8	Tessuti storici a prevalente conservazione	
Art. 9	Edifici isolati	
Art. 10	Elementi di qualità ambientale e culturale: Morfologie/Tipologie di interesse culturale	
Art. 11	Elementi di qualità ambientale e culturale: Spazi aperti pubblici strutturanti	
Art. 12	Elementi di qualità ambientale e culturale: Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica del Centro Storico	
Art. 13	Aree da riabilitare di iniziativa pubblica	
Art. 14	Aree da riabilitare di iniziativa pubblico-privata	

<b>Capo-3•</b>	<b><i>Macroaree urbane e frazionali</i></b>	pag. 20
Art. 15	Articolazione delle Macroaree in componenti	
Art. 16	Componenti della Città esistente	
Art. 17	Tessuto storico a prevalente mantenimento	
Art. 18	Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza	
Art. 19	Tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività	
Art. 20	Aree per il riordino urbano	
Art. 21	Attività compatibili con la residenza	
Art. 22	Elementi di qualità ambientale e culturale	
Art. 23	Ambiti a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata	
Art. 24	Componenti della Città di nuovo impianto	
Art. 25	Ambiti ad attuazione indiretta nelle Macroaree urbane e frazionali	
<b>Capo-4•</b>	<b><i>Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali</i></b>	pag. 28
Art. 26	Articolazione delle Macroaree in componenti	
Art. 27	Componenti di Edificato esistente	
Art. 28	Attuazione dell'Edilizia a riordino dei Centri rurali e dei Borghi rurali	
Art. 29	Componenti di Nuovo impianto insediativo	
Art. 30	Ambiti ad attuazione indiretta nelle Macroaree dei Centri rurali	

### **TITOLO III DISCIPLINA DELLE COMPONENTI SISTEMICHE RICADENTI NELLE MACROAREE**

<b>Capo 1•</b>	<b><i>Sistema paesaggistico ambientale</i></b>	pag. 33
Art. 31	Componenti	
Art. 32	Aree libere con particolare funzione ecologica	
Art. 33	Aree potenzialmente stabili morfologicamente ricomprese del Colle di Todi A3	
<b>Capo 2•</b>	<b><i>Sistema della mobilità</i></b>	pag. 35
Art. 34	Componenti	
Art. 35	Viabilità carrabile	
Art. 36	Parcheggi e mobilità alternativa	
Art. 37	Viabilità pedonale e ciclopedonale	
<b>Capo 3•</b>	<b><i>Sistema del verde e dei servizi pubblici, degli impianti e infrastrutture tecnologiche e delle attrezzature</i></b>	pag. 37
Art. 38	Componenti	
Art. 39	Aree a verde e servizi pubblici	
Art. 40	Aree a verde pubblico	
Art. 41	Aree a servizi pubblici	
Art. 42	Impianti ed infrastrutture tecnologiche	
Art. 43	Attrezzature	
Art. 44	Santuaria dell'Amore Misericordioso	

## **TITOLO IV DISCIPLINE DI PARTICOLARI COMPONENTI RICADENTI ANCHE NELLO SPAZIO RURALE**

<i>Capo 1•</i>	<i>Arearie ed edifici per la protezione civile</i>	pag. 43
Art. 45	Siti per la protezione civile	
<i>Capo 2•</i>	<i>Azienda agri-turistico-venatoria</i>	pag. 44
Art. 46	Azienda agri-turistico-venatoria	

## ALLEGATI

- A - Centro storico - *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta pubblico/privato-ARI*
  - B - Abaco delle strade
  - C - Fabbisogno di standard per Macroarea

## **TITOLO I**

### **CARATTERI GENERALI DEL PRG-Parte Operativa**

*Capo unico Contenuti generali*

**TITOLO I**  
**CARATTERI DEL PRG-Parte Operativa**  
*Capo unico*  
*Contenuti generali*

**Art. 1**

**Oggetto, finalità e articolazione della disciplina**

**1.-** La disciplina del PRG-Parte Operativa ha per oggetto:

a) con definizione grafica e normativa:

le Macroaree dello Spazio urbano di cui all'art.107 delle NTA del PRG-Parte Strutturale (Macroarea Centro Storico, Macroaree urbane e frazionali); le Macroaree dello Spazio rurale di cui all'art.95, commi 2, 3 e 4 delle NTA del PRG-Parte Strutturale (Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali);

b) con definizione solo normativa: le componenti sistemiche per le quali il PRG-Parte Strutturale rinvia alla disciplina del PRG-Parte Operativa.

**2.-** Il PRG-Parte Operativa assume per le Macroaree le finalità generali e gli obiettivi di cui agli artt.97, 107, 109 e 110 del PRG-Parte Strutturale.

**3.-** La disciplina del PRG-Parte Operativa è costruita utilizzando, articolando e specificando i parametri urbanistici ed edilizi, la classificazione degli interventi, le modalità attuative (diretta, diretta condizionata, indiretta) e di gestione di cui al TITOLO I, Capo 4° e 5° ed al TITOLO II, Capo 1°, 2° e 3° delle NTA PRG-Parte Strutturale, in riferimento alle componenti del territorio di cui all'art.4 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**4.-** Il PRG-Parte Operativa viene aggiornato d'ufficio a seguito degli interventi edilizi e infrastrutturali che vengono attuati sul territorio in conformità al Piano stesso. Eventuali aggiornamenti necessari, a seguito del recepimento di indicazioni e prescrizioni di strumenti sovraordinati, nonché a seguito di errori materiali di natura grafica o di calcolo possono essere eseguiti d'ufficio ed approvati dalla Giunta Comunale.

**Art.-2**

**Elaborati**

**1.-** Gli elaborati costitutivi del PRG-Parte Operativa, i cui contenuti costituiscono la *Disciplina Operativa di PRG*, sono:

- |       |   |
|-------|---|
| P.O.1 | <i>Relazione</i> con allegato lo Schema della forma-piano del PRG-Parte Operativa;  |
| P.O.2 | <i>Macroarea Centro Storico</i> , planimetria in rapporto 1:1.000 del Centro Storico e delle relative componenti oggetto della disciplina del PRG-Parte Operativa;  |
| P.O.3 | <i>Macroaree urbane e frazionali</i> , n°54 planimetrie in rapporto 1:2.000 con l'individuazione delle componenti oggetto della disciplina del PRG-Parte Operativa; |

- P.O.3.1 Repertorio delle Schede degli *Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree urbane e Macroaree frazionali* e relativi *Quadri di Assetto di riferimento*;
- P.O.3.2 *Repertorio delle Schede delle Aree a verde e servizi pubblici di livello urbano e territoriale*;
- P.O.4 *Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali*, n°32 planimetrie in rapporto 1:2.000 con l'individuazione delle componenti oggetto della disciplina del PRG-Parte Operativa;
- P.O.4.1 *Repertorio delle Schede degli Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree dei Centri rurali*;
- P.O.4.2 *Repertorio delle Schede dell'Edilizia a riordino ad attuazione indiretta delle Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali*;
- P.O.5 *Norme Tecniche di Attuazione* con la disciplina operativa delle componenti delle Macroaree e delle componenti sistemiche,
- P.O.GEO.1 Carta di sintesi delle aree potenzialmente stabili morfologicamente ricomprese del Colle di Todi (aggiornamento);
- P.O.GEO.1A Relazione sulla carta di sintesi delle aree potenzialmente stabili morfologicamente ricomprese del Colle di Todi;
- P.O.GEO.2 Relazione sull'assetto idraulico della nuova area di espansione industriale e dell'area industriale esistente di Ponte Rio

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA OPERATIVA DELLE MACROAREE**

*Capo 1° Disposizioni comuni*

*Capo 2° Macroarea Centro Storico*

*Capo 3° Macroaree urbane e frazionali*

*Capo 4° Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali*

## TITOLO II

### DISCIPLINA OPERATIVA DELLE MACROAREE

#### *Capo I°*

##### *Disposizioni comuni*

###### Art. 3

###### **Elementi di qualità ambientale e culturale della Macroarea del Centro storico, delle Macroaree urbane e frazionali e delle Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali**

**1.-** In coerenza con la disciplina di cui all'art.108 del PRG-Parte-Strutturale, il PRG-Parte Operativa articola la Macroarea del Centro Storico, le Macroaree urbane e frazionali e le Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali in specifiche componenti alcune delle quali, comprese tra gli Elementi di qualità ambientale e culturale sono comuni a tutte le Macroaree Urbane e frazionali, a tutte le Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali e alla Macroarea del Centro Storico. Sono comuni a tutte le Macroaree Urbane e frazionali, a tutte le Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali e alla Macroarea del Centro Storico, le *Morfologie/tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza*; sono comuni a tutte le Macroaree Urbane e frazionali e alla Macroarea del Centro storico gli *Spazi aperti pubblici strutturanti*.

**2.-** Le *Morfologie/tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza* identificano tipologie speciali definite e riconoscibili quali chiese, palazzi, palazzetti, conventi, teatro, etc., non vincolate o vincolate ai sensi della DLgs 42/04 o individuate ai sensi dell'art.6 della LR 53/74 così come modificato dall'art.34 della LR 31/97; esse sono individuate negli elaborati P.O.2, P.O.3, P.O.4.

**3.-** Gli *Spazi aperti pubblici strutturanti* identificano strade, viali, piazze, larghi, esistenti e di progetto che costituiscono e assumono il significato di riferimento strutturale nell'organizzazione spaziale dell'insediamento; essi sono individuati negli elaborati P.O.2, P.O.3, P.O.4.

**4.-** Alle *Morfologie/tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza* e agli *Spazi aperti pubblici strutturanti* si applica, ad eccezione di quelle ricadenti nella Macroarea Centro Storico la disciplina che segue:

a) *Morfologie/tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza*: sono consentite opere finalizzate alla loro tutela e valorizzazione, anche mediante interventi per l'adeguamento tecnologico e funzionale; le categorie d'intervento ammesse sono: MO, MI, MS, RC, R, RE1, nonché RE2, RE/IS per i manufatti individuati ai sensi dell'art.6 della LR 53/74. Sono ammesse la conservazione delle destinazioni d'uso attuali e l'introduzione di nuovi usi finalizzati alla valorizzazione, solo se compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici dell'edificio stesso e nel rispetto degli standard relativi ai parcheggi pubblici. Per le aree di pertinenza sono ammesse le destinazioni AP1, AP5, AP6.

b) *Spazi aperti pubblici strutturanti*: si dividono in *esistenti da riqualificare e di progetto*. Per gli spazi aperti pubblici strutturanti esistenti, in riferimento alla disponibilità di risorse economiche pubbliche eventualmente previste nel programma triennale delle opere pubbliche viene predisposto un progetto di sistemazione attento al significato che essi assumono per la comunità e ai modi di fruizione; qualora le opere di sistemazione e adeguamento comportino ampliamento della sede degli spazi aperti individuata sul PRG-Parte-Operativa non superiore al 20% della superficie esistente,

questo non costituisce variante al piano. Gli spazi aperti pubblici strutturanti di progetto riguardano aree libere ricadenti in programmi e strumenti esecutivi, eventuali indicazioni relative a tali spazi sono contenute nelle relative Schede d'Ambito ovvero saranno oggetto del Preliminare del Programma urbanistico.

#### Art. 4

##### Applicazione della LR 1/2004

1.- Le disposizioni di cui agli artt.34, 35 e 36 della LR 1 del 18 febbraio 2004 *Norme per l'attività edilizia* si applicano nei Tessuti T3, della Macroarea del Centro Storico, e in tutte le altre Macroaree ad eccezione di: *Manufatti* di cui all'art.22, comma 3; *Morfologie/tipologie di interesse culturale* di cui all'art.3; *Tessuti storici a prevalente mantenimento* delle Macroaree urbane e frazionali salvo quelli di cui all'art.17, comma 2; *Tessuti antichi a prevalente conservazione* delle Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali di cui all'art.27.

#### Art. 5

##### Ambiti e comparti

1.- Gli Ambiti individuano porzioni di territorio i cui perimetri e relativa modalità di attuazione, articolata in attuazione indiretta semplice e attuazione indiretta favorita tramite Programma Urbanistico, sono definiti dal PRG-Parte Operativa in coerenza con gli artt. 98, 114 e 115 del PRG-Parte Strutturale. Le trasformazioni previste per detti Ambiti sono sottoposte a progettazione unitaria estesa all'intero Ambito secondo i criteri della perequazione urbanistica e della sostenibilità ambientale e sulla base di parametri quantitativi stabiliti dal PRG-Parte Operativa. Il PRG-Parte Operativa negli elabb. P.O.3 e P.O.4 individua inoltre all'interno degli Ambiti, ove necessario, le Componenti di struttura e cioè gli *Elementi di continuità della rete infrastrutturale e della rete ecologica* che il progetto dell'Ambito deve assicurare, le *Aree di concentrazione dei diritti edificatori* espressi dall'intero Ambito. L'Ambito costituisce comparto ai sensi della L 1150/42 e sue modifiche e integrazioni. La definizione planimetrica delle suddette Componenti di struttura degli Ambiti ha valore indicativo e pertanto può essere modificata senza che ciò costituisca variante di PRG-Parte Operativa.

2.- Ai fini della formazione del Piano attuativo dell'Ambito, il perimetro può essere esteso per motivi di progettazione unitaria a ricoprendere aree classificate come *Verde pubblico*, *Aree a verde di caratterizzazione ambientale e paesaggistica*, *Aree per riordino urbano*. In tal caso le quantità edificatorie dell'Ambito comprendono anche i diritti edificatori eventualmente attribuite a dette Aree dal PRG-Parte-Operativa.

3.- Costituiscono Ambito unico e dunque oggetto di pianificazione attuativa e progettazione unitarie l'*Area a verde pubblico* e l'*Area libera prevalentemente residenziale* situate nella Macroarea Cappuccini-Quartiere Europa così come indicato nell'elab. P.O.3. La disciplina di tale Ambito è stabilita nella relativa Scheda d'Ambito CQE R 0,40 contenuta nell'elab. P.O.3.1.

4.- Qualora parte dei proprietari degli immobili ricadenti nell'Ambito non intendano procedere all'attuazione delle previsioni di piano, gli altri proprietari possono costituire un Comparto Funzionale ai sensi della LR 31/97, art.18, comma 3, alle seguenti condizioni:

- a) i proprietari che costituiscono il Comparto Funzionale devono rappresentare almeno il 51% del valore catastale degli immobili e delle aree comprese nell'Ambito dando prova dell'avvenuta notifica alle restanti parti della richiesta di adesione al Comparto stesso;
- b) i restanti proprietari sono tenuti a rispondere entro 60 giorni dalla data di notifica di cui al punto a). La mancata risposta costituisce tacita adesione al Comparto Funzionale;
- c) il Comparto Funzionale deve corrispondere ad una porzione compiuta della morfologia del Progetto Unitario d'Ambito di cui al comma 4;
- d) il Comparto Funzionale deve essere corredata da una accessibilità adeguata e corrispondente ad una porzione conclusa della sistemazione della viabilità e dei parcheggi del Progetto Unitario d'Ambito di cui al comma 4.

**5.-** Le previsioni relative al suolo dell'Ambito non ricompreso nel Comparto Funzionale sono soggette ad attuazione indiretta tramite Piano attuativo. Qualora tale suolo sia articolato in porzioni separate, quelle inferiori a mq 2.500 si intendono stralciate dall'Ambito e sono automaticamente classificate come *Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica dell'insediamento*; ad esse si applica la disciplina di cui all'art.116, comma 5 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**6.-** Il Progetto Unitario d'Ambito costituisce approfondimento dell'assetto urbanistico dell'Ambito definito dal PRG-Parte Operativa e come tale deve essere coerente con i contenuti da questo specificati nel Foglio Normativo di cui alla Scheda d'Ambito e nell'eventuale Quadro di Assetto nel quale l'Ambito è ricompreso; esso è predisposto dai privati proprietari compresi nel Comparto Funzionale in accordo con il competente ufficio dell'Amministrazione e deve prevedere la sistemazione complessiva delle aree comprese nell'Ambito, in maniera da consentire la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari; rispetto ad esso vengono verificati i requisiti per la approvazione del Comparto Funzionale di cui al comma 2.

**7.-** L'adozione del Piano Attuativo del Comparto Funzionale nonché degli eventuali Piani Attuativi relativi alla parte restante dell'Ambito è condizionata all'approvazione del Progetto Unitario d'Ambito da parte del Consiglio Comunale.

**8.-** I trasferimenti relativi alle ricomposizioni fondiarie conseguenti alle previsioni dei Piani Attuativi d'Ambito sono soggetti all'imposta del Registro all'1% e alle imposte ipotecarie catastali in misura fissa ai sensi del comma 30, art. 2 della L 350/2003.

**9.-** I Piani attuativi degli Ambiti che hanno per oggetto trasformazioni urbanistiche che prevedono nuove costruzioni per una quantità di SUL superiore a mq 2.000, definiscono, negli elaborati di progetto e nella convenzione urbanistica che regola i rapporti tra Amministrazione e consorzio dei proprietari, le quantità di suolo da cedere al Comune come Aree a verde pubblico e Aree a servizi pubblici. Qualora tale suolo costituisca una quantità superiore a quella percentualmente stabilita nella Scheda d'Ambito, la parte eccedente verrà compensata con un incremento premiale di SUL che non potrà superare lo 0,02 dell'indice territoriale dell'Ambito. Alla parte eccedente si applica anche l'art. 70, commi 4 e 5 delle NTA del PRG-Parte Strutturale. Qualora, a causa della loro dimensione o morfologia le aree da cedere siano in tutto o in parte difficilmente funzionalizzabili o gestibili, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate ai sensi dell'art. 60 comma 5 della LR 27/2000 (PUT).

**Art. 6****Incentivi per la qualità nell'attuazione degli Ambiti**

**1.-** Nella Scheda d'Ambito le quantità edificatorie riconosciute ai privati e attribuite all'Ambito sono articolate in una quota fissa e in una quota premiale attribuibile in relazione a particolari attenzioni del progetto urbanistico e della sua realizzazione. Dette attenzioni possono riguardare: *aspetti ecologici* (ecosostenibilità dell'impianto urbanistico, assetto planivolumetrico attento a: ventilazione, soleggiamento, recupero e/o trattamento innovativo delle acque, autoproduzione di energia); *aspetti morfologico-funzionali* (sezioni stradali di almeno ml 10,00 con alberature ed attrezzamento, sistemazione a verde pubblico attrezzato sull'intera superficie di cessione di cui all'art.19, comma 4 delle NTA del PRG-Parte Strutturelle, ad eccezione della parte a parcheggi, con attrezzature per la pratica dello sport; assunzione in carico della realizzazione degli allacci delle reti di urbanizzazione all'esterno del comparto funzionale; continuità degli spazi pubblici tra ambiti e tessuti); la Scheda d'Ambito precisa le particolari attenzioni che concorrono nelle diverse situazioni alla definizione della quota premiale.

**2.-** La quota premiale non può superare lo 0,03 mq/mq dell'Indice territoriale nel caso di Ambiti prevalentemente residenziali e 0,05 mq/mq nel caso di Ambiti prevalentemente per attività; l'entità del premio, valutata in rapporto alle particolari attenzioni di cui al comma 1 ed agli eventuali maggiori oneri di impresa che esse comportano, è stabilita sulla base di una perizia tecnico-estimativa con deliberazione del Consiglio Comunale.

**3.-** Le quote premiali di cui al precedente comma e quelle di cui all'art. 5, comma 9 possono sommarsi senza peraltro far superare all'Indice territoriale definitivamente attribuito all'Ambito il valore di 0,20 mq/mq, salvo una eventuale quota eccedente determinata dal riconoscimento di diritti pregressi.

***Capo 2°******Macroarea Centro Storico*****Art. 7****Componenti**

**1.-** In riferimento alla classificazione assunta dal PRG-Parte Strutturale per la Macroarea Centro Storico, la disciplina operativa si applica con le finalità stabilite dal PRG-Parte Strutturale alle parti edificate e agli spazi aperti dell'area individuata nell'Elab. P.O.2 *Macroarea Centro Storico* in rapp. 1:1.000 ed è articolata secondo l'attuazione diretta o indiretta.

**2.-** La Macroarea Centro Storico è definita dalle seguenti componenti:

Componenti ad *attuazione diretta*:

a) *Tessuti storici a prevalente conservazione*, distinti in:

- a1) tessuti storici di impianto antico/schiere
- a2) tessuti storici di impianto antico
- a3) tessuti di impianto recente

b) *Edifici isolati*

c) *Elementi di qualità ambientale e culturale*, distinti in:

- c1) Morfologie/tipologie di interesse culturale
- c2) Spazi aperti pubblici strutturanti
- c3) Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica del Centro Storico

d) *Aree da riabilitare di iniziativa pubblica*

Componenti ad *attuazione indiretta*:

e) *Aree da riabilitare di iniziativa pubblico-privata*.

**3.-** Le Componenti del *Centro Storico* alle quali viene riconosciuta anche l'appartenenza ad una Componente sistemica, sono soggette, oltre che alla disciplina del presente Capo 2°, anche a quella della Componente sistemica cui appartengono, con prevalenza di quella più restrittiva.

**Art. 8****Tessuti storici a prevalente conservazione**

**1.-** I *Tessuti storici a prevalente conservazione* nel Centro Storico, d'impianto antico e recente, comprendono il sedime e le pertinenze delle unità edilizie a tipologia seriale che, nel processo di stratificazione dell'insediamento urbano, risultano riconoscibili e identificabili per isolato e/o per parte di isolato. I *Tessuti storici a prevalente conservazione*, insieme agli *Edifici isolati* di cui al successivo art. 9 e alle *Morfologie/tipologie di interesse culturale* di cui al successivo art. 10 costituiscono le parti edificate della Macroarea del Centro Storico.

**2.-** Nel rispetto degli obiettivi generali e delle finalità specifiche, i *Tessuti storici a prevalente conservazione*, d'impianto antico e recente e le relative pertinenze, sono distinti e disciplinati in base alla coerenza e alla compiutezza morfotipologica, alla conservazione dei caratteri originari, alla connessione con le morfologie/tipologie di interesse culturale, al rapporto con gli spazi aperti

configurati, nonché in riferimento alle diverse destinazioni d'uso. In particolare i *Tessuti storici a prevalente conservazione* si articolano come segue:

- *Tessuti storici di definizione dell'impianto antico - T1;*
- *Tessuti storici di valorizzazione dell'impianto antico - T2;*
- *Tessuti di completamento dell'impianto recente - T3.*

**3.-** I *Tessuti storici di definizione dell'impianto antico - T1* comprendono tessuti distinti per isolato e/o parti d'isolato, costituiti dal sedime di unità edilizie e relative pertinenze, riconoscibili per coerenza e compiutezza morfotipologica, caratterizzati dalla conservazione dei caratteri originari delle tipologie edilizie seriali, prevalentemente schiere povere e/o fusioni semplici, e per stretta connessione con morfotipologie speciali ad alta valenza architettonica e/o storico-testimoniale. I *Tessuti storici di valorizzazione dell'impianto antico - T2* comprendono tessuti distinti per isolato e/o parti d'isolato, costituiti dal sedime di unità edilizie e relative pertinenze, riconoscibili per coerenza e compiutezza morfotipologica, caratterizzati prevalentemente da tipologie edilizie seriali, prevalentemente fusioni complesse parziali e/o totali di più schiere, disposte e definite lungo i percorsi distributivi principali. Gli interventi previsti nei tessuti T1 e T2, articolati secondo la disciplina dei successivi commi, sono finalizzati:

- alla conservazione dei caratteri peculiari del tessuto sia per le parti costruite sia per le relative pertinenze;
- alla valorizzazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni precarie o di corpi aggiunti;
- al ripristino della conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati;
- alla valorizzazione delle potenzialità di fruizione anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri storici e tipomorfologici.

I *Tessuti di completamento dell'impianto recente - T3* comprendono tessuti distinti per isolato e/o parti d'isolato, a morfotipologia prevalentemente riconoscibile, che, per ubicazione e contesto d'inserimento, sono compresi nella delimitazione del Centro Storico, costituiti dal sedime di unità edilizie isolate plurifamiliari, a tipologia seriale, caratterizzate da un rapporto indiretto con il percorso di distribuzione e definite da ampi spazi di pertinenza a giardino e/o orto. Gli interventi previsti nei tessuti T3 sono finalizzati:

- al ripristino della gerarchia tra i prospetti e alla conservazione degli elementi di caratterizzazione degli edifici;
- alla valorizzazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti;
- alla valorizzazione delle potenzialità di fruizione anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri storici e tipomorfologici.

**4.-** La disciplina relativa alle categorie di intervento ammesse per i *Tessuti storici a prevalente conservazione* è la seguente: sono sempre ammesse: MO, MI, MS, RC, R, VU1, VU2. Le categorie d'intervento RE1 e RE2 sono ammesse esclusivamente per il ripristino della conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati e per gli adeguamenti igienico-sanitari e funzionali (accessibilità per cantine, garage, etc.). Sono ammessi accorpamenti all'interno della stessa unità edilizia di unità immobiliari contigue in orizzontale, senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né modificare la quota d'imposta dei solai oltre i cm 30 di variazione, salvo variazioni diverse tese a ricomporre l'originaria distribuzione in verticale, debitamente dimostrate.

Nei *Tessuti storici di definizione dell'impianto antico - T1* e nei *Tessuti storici di valorizzazione dell'impianto antico - T2* è consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, semprechè tale frazionamento non alteri o trasformi gli elementi costitutivi della tipologia edilizia (struttura muraria, collegamenti verticali, aperture esterne, etc.). Nei *Tessuti di completamento dell'impianto recente - T3* sono ammessi interventi di frazionamento con un limite non inferiore a mq. 45 di Superficie utile linda dell'unità immobiliare, senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti. Nei Tessuti T3 sono ammessi inoltre gli interventi di cui agli artt. 34, 35 e 36, della LR 1 del 18 febbraio 2004.

**5.-** La disciplina delle destinazioni d'uso relativa ai *Tessuti storici a prevalente conservazione* è la seguente: è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PRG-Parte Strutturale e, in coerenza con la classificazione dei diversi tessuti di cui ai commi 2 e 3 e con le relative categorie d'intervento di cui al comma 4, possono essere introdotte nuove destinazioni d'uso, con esclusione delle seguenti:

- nei *Tessuti storici di definizione dell'impianto antico - T1*: A2, SC3, SC4, SC6, SC8, SC9, SC10, R, TPE4, TC3, TC4, TC5, TR2, TR3, TR4, AC1, AC3, AC4, PI, PA2, PC;
- nei *Tessuti storici di valorizzazione dell'impianto antico - T2*: A2, SC4, SC6, SC9, SC10; R, TC3, TC4, TC5, TR2, TR3, TR4, AC1, AC4, PI, PA2, PC;
- nei *Tessuti di completamento dell'impianto recente - T3*: A2, SC9, SC10; R, TC3, TC4, TC5, TR3, TR4, AC1, AC4, PI, PA2, PC.

Gli usi e le attrezzature esclusi nelle aree di pertinenza delle unità edilizie comprese nei *Tessuti storici a prevalente conservazione* sono: Ap3, Ap4, Ap5.

**6.-** Per gli spazi di pertinenza, in coerenza con le classificazioni di cui ai commi 2 e 3 e ad eccezione dei *Giardini privati e Orti privati* di cui all'art.12, comma 2, gli usi e le attrezzature esclusi nelle aree di pertinenza sono Ap3, Ap4, Ap5; possono essere previste le seguenti sistemazioni: SP1, SP2, SP3, SP4.

**7.-** Nella Macroarea del Centro Storico vengono individuate le *Fronti edificate*, distinte in:

- *Fronti edificate principali continue*: fronti edificate, distinte per isolati, prevalentemente caratterizzate da tipologie riconoscibili, da edifici a morfotipologia speciale, definite per disegno planimetrico, per disposizione/aggregazione delle singole unità edilizie, per allineamenti delle facciate principali in rapporto diretto con i percorsi morfogenetici dell'impianto insediativo e per valore percettivo;
- *Fronti edificate complementari continue*: fronti edificate, distinte per isolati, prevalentemente caratterizzate da tipologie seriali, definite per disegno planimetrico, per disposizione/aggregazione delle singole unità edilizie, per allineamenti delle facciate principali in rapporto diretto con i percorsi di sostegno alle direzionalità longitudinali dell'impianto insediativo e per valore percettivo.

Non sono ammessi interventi di modifica della sagoma e apertura di bucature, anche per adeguamenti tecnologici e igienico-sanitari sulle unità edilizie che definiscono le *Fronti edificate*. La realizzazione di eventuali insegne o di altre sistemazioni esterne relative ad attività commerciali sulle *Fronti edificate* deve essere rispettosa del contesto circostante e comunque essere attuata nel rispetto della Disciplina edilizia in adeguamento al *Regolamento tipo del Recupero edilizio approvato con DGR 28 luglio 1999 n.66*, allegata al Regolamento Edilizio Comunale (DCC del 21 marzo 2002 n.27).

## Art. 9

### Edifici isolati

**1.-** Gli *Edifici isolati* compresi nella Macroarea del Centro Storico e non riconducibili ad alcuno dei tessuti di cui al precedente Art.8, sono quegli edifici collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite. Gli edifici isolati sono articolati in:

- *Unità edilizie isolate antiche e/o non recenti* comprese nei tessuti di impianto antico, prevalentemente valorizzate dal mantenimento di consistenti spazi di pertinenza;
- *Unità edilizie isolate e/o manufatti di impianto recente* che per forma, dimensione, ubicazione, costituiscono elemento di incongruenza rispetto al contesto.

**2.-** Gli interventi sono finalizzati:

- alla valorizzazione e riqualificazione delle sistemazioni delle aree di pertinenza attraverso la conservazione a verde degli spazi privati, delle recinzioni e delle partizioni di confine dei lotti o, nel caso di originari progetti unitari, del disegno degli spazi aperti di pertinenza dell'isolato;
- alla ristrutturazione o sostituzione degli edifici con tipologia edilizia incongrua, caratterizzati da una disposizione planimetrica in contrasto con le regole di impianto urbano e con i passaggi pedonali originari, attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica;
- alla ricollocazione e riconfigurazione morfologica dei corpi di fabbrica accessori che hanno occupato gli spazi aperti interni, attraverso demolizione e ricostruzione secondo criteri organici e compatibili con i caratteri tipomorfologici e architettonici.

**3.-** La disciplina relativa alle categorie di intervento degli *Edifici isolati*, in coerenza con la classificazione dei diversi tessuti di cui all'art.8, commi 2 e 3, è la seguente: sono sempre ammesse MO, MI, MS, RC, R, VU1, VU2; le categorie d'intervento RE1 e RE2 sono ammesse esclusivamente per il ripristino della conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati e per gli adeguamenti igienico-sanitari e funzionali (accessibilità per cantine, garage, etc.). E' ammessa la DR1 esclusivamente per le *Unità edilizie isolate e/o manufatti di impianto recente*.

**4.-** La disciplina delle destinazioni d'uso relativa agli *Edifici isolati* è la seguente. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PRG-Parte Strutturale e, in coerenza con la classificazione dei diversi edifici isolati, di cui al comma 1 e con le relative categorie d'intervento di cui al comma 3, è ammessa l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, con esclusione di:

- nelle *Unità edilizie isolate antiche e/o non recenti*: A2, SC4, SC8, SC9, SC10, R, TC3, TC4, TC5, TR2, TR3, TR4, AC1, AC3, AC4, PI, PA2, PC.
- nelle *Unità edilizie e/o manufatti d'impianto recente*: A2, SC9, SC10, R, TC2, TC3, TC4, TC5, TR3, TR4, AC1, AC4, PI, PA2, PC.

Gli usi e le attrezzature esclusi nelle aree di pertinenza delle unità edilizie comprese nei *Tessuti storici a prevalente conservazione* sono: Ap3, Ap4, Ap5.

**5.-** Per gli spazi di pertinenza, in coerenza con le classificazioni di cui all'art. 8, commi 2 e 3 e ad eccezione dei *Giardini privati e Orti privati* di cui all'art.12, comma 2, gli usi e le attrezzature esclusi nelle aree di pertinenza sono Ap3, Ap4, Ap5; possono essere previste le seguenti sistemazioni: SP1, SP2, SP3, SP4.

## Art. 10

### **Elementi di qualità ambientale e culturale: Morfologie/tipologie di interesse culturale**

**1.-** Gli *Elementi di qualità ambientale e culturale*, di cui all'art. 7, comma 2, lettera c), comprendono le *Morfologie/tipologie di interesse culturale* distinte in:

- a) *Testimonianze archeologico-monumentali* che identificano gli elementi singolari (mura, porte, bastioni, etc.), isolati o strettamente connessi con le parti edificate, di riferimento unico per la lettura del processo di stratificazione del Centro Storico;
- b) *Emergenze a tipologia speciale*

- *con alta valenza storica-architettonica e/o storica-testimoniale nel contesto urbano* morfotipologie speciali, caratterizzate da tipologie definite e riconoscibili, emergenti nel contesto di tessuto, con alta valenza storico-architettonica e/o storico-testimoniale, che regolano la costruzione, la definizione e la configurazione dell'impianto planimetrico degli isolati o parti di isolato e che costituiscono riferimento puntuale nell'organizzazione della forma urbana e nell'interpretazione del processo di stratificazione della città: Ch - chiese, Pl - palazzi, palazzetti, Co - conventi, Sc - scuole, Te - teatro, H - ospedale, etc.
- *con alta valenza storica-architettonica e/o storica-testimoniale nei tessuti di appartenenza* morfotipologie speciali, caratterizzate da tipologie riconoscibili nei tessuti di appartenenza, che, per particolare giacitura, tipologia, valore architettonico e/o funzione svolgono un ruolo di riferimento morfologico e/o tipologico nel processo di stratificazione delle singole parti di città: Pl - palazzi, palazzetti, Sc - scuole, H ospedale, etc.
- *morfologie a tipologia seriale*, riconoscibili nei tessuti di appartenenza: case a schiera, fusione di schiere, case in linea, con alta valenza storico-architettonica e/o storico-testimoniale, che partecipano all'identificazione della forma degli isolati o parti di isolato.

**2.-** La disciplina del PRG-Parte Operativa per le *Morfologie/tipologie di interesse culturale*, prevede:

- interventi per la conservazione dei caratteri specifici della morfologia/tipologia originaria;
- interventi per la valorizzazione della morfologia/tipologia, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni precarie o di corpi aggiunti;
- interventi per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali (accessibilità per cantine, garage, etc.);
- la valorizzazione delle potenzialità di fruizione anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri storici e tipomorfologici;

**3.-** Ai fini della conservazione e della valorizzazione delle qualità di cui al comma 1, la disciplina per le *Testimonianze archeologico-monumentali* ammette l'applicazione delle categorie d'intervento MO e R. Le trasformazioni ammesse sono le seguenti:

- per le *Emergenze a tipologia speciale con alta valenza storica-architettonica e/o storica-testimoniale* nel contesto urbano: MO, MI, MS, RC, R, VU1, VU2;
- per le *Morfologie a tipologia seriale*: MO, MI, MS, RC, R, VU1, VU2.

**4.-** La disciplina delle destinazioni d'uso relativa alle *Morfologie/tipologie di interesse culturale* è la seguente: è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PRG-Parte Strutturale e, in riferimento alla articolazione di cui al comma 1, in coerenza con le categorie d'intervento selezionate tra quelle di cui al comma 4, è ammessa l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, con esclusione di

- nelle *Emergenze a tipologia speciale con alta valenza storica-architettonica e/o storica-testimoniale* nel contesto urbano: A2, SC3, SC4, SC5, SC6, SC7, SC8, SC9, R, TPE1, TPE4, TC, TR3, TR4, AC1, PI, PA2, PA3, PC; nel caso di tipologia speciale a chiesa oltre alle precedenti sono escluse anche le seguenti destinazioni: A, SC1, SC2, T, AC5, PA4;

- per le *Emergenze a tipologia speciale con alta valenza storica-architettonica e/o storica-testimoniale nei tessuti di appartenenza*: A2, SC4, SC6, SC8, SC9, R, TC, TR2, TR3, TR4, AC1, AC3, AC4, PI, PA2, PC;
- per le *Morfologie a tipologia seriale* valgono le prescrizioni previste per i tessuti d'appartenenza.

**5.-** Per gli spazi di pertinenza delle *Morfologie/tipologie di interesse culturale*, ad eccezione dei *Giardini privati e Orti privati* di cui all'art.12, comma 2, gli usi e le attrezzature esclusi nelle aree di pertinenza sono Ap3, Ap4, Ap5; possono essere previste le seguenti sistemazioni: SP1, SP2, SP3, SP4.

## Art. 11

### **Elementi di qualità ambientale e culturale: Spazi aperti pubblici strutturanti**

**1.-** Gli *Elementi di qualità ambientale e culturale*, di cui all'art. 7, comma 2, lettera c), comprendono gli *Spazi aperti pubblici strutturanti* a cui afferiscono tutte le componenti riferibili alle strade, piazze, larghi e spazi aperti verdi, che nel processo di stratificazione dell'impianto urbano, risultano riconoscibili e identificabili, in base alla coerenza e alla compiutezza morfotipologica, alla conservazione dei caratteri originari, alla connessione con le morfologie/tipologie di interesse culturale e in riferimento alle diverse destinazioni d'uso. In particolare sono distinti in:

**a) Percorsi:**

- *Percorsi morfogenetici principali* di identificazione dell'impianto antico, riconoscibili e compiuti per morfotipologia, definizione delle fronti edificate e continuum percettivo del costruito e degli spazi di relazione;
- *Percorsi morfogenetici derivati* di definizione delle parti dell'impianto antico, riconoscibili e compiuti per morfotipologia, definizione delle fronti edificate secondarie;
- *Percorsi complementari principali e secondari* a forte caratterizzazione morfologica, con disegno eterogeneo e casuale e con semplice funzione distributiva dei singoli isolati;
- *Percorsi principali di accesso e di definizione del margine del Centro Storico*, di collegamento di tracciati antichi, con andamento altimetrico legato ai segni morfologici e alle preesistenze delle emergenze della città antica.

Completano il sistema dei percorsi: i *Percorsi pedonali*, i *Percorsi naturalistici*, e i *Siti e i Percorsi panoramici*.

**b) Piazze:**

- *Piazze configurate* per morfotipologia e compiutezza architettonica, che testimoniano il processo di stratificazione dell'impianto antico e che identificano spazi aperti compiuti e riconoscibili nel disegno della città storica;
- *Piazze e larghi* definiti prevalentemente da edifici a morfotipologia speciale caratterizzati da spazi compiuti, distribuiti lungo i percorsi storici, con una disposizione prevalentemente fuori asse rispetto al tracciato.

## c) Spazi verdi:

- *Spazi verdi configurati come parco urbano*, di rilevante struttura morfologica, valorizzata dagli ingressi architettonicamente caratterizzati, da testimonianze archeologico-monumentali, da essenze arboree e arbustive di pregio, che per accessibilità, ubicazione, funzione ecologica e attrezzamento completano il disegno dello spazio aperto di connotazione della città storica;
- *Spazi verdi configurati a giardino*, definiti per caratteri morfologici, percettivi e vegetazionali che, per attrezzamento, accessibilità, funzione e ubicazione strettamente connessa con i tessuti della città storica partecipano all'identificazione dell'impianto insediativo riconoscibile e compiuto.

**2.-** Per quanto riguarda la classificazione dei *Percorsi* l'obiettivo è quello di salvaguardare la continuità di alcuni tracciati storici, definendoli e suggerendo un processo di valorizzazione attraverso opere di settore, coerenti nei diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro con opere di pavimentazione, sottoservizi, arredi, valorizzazione delle fronti edificate, etc.

**3.-** Per quanto riguarda la classificazione delle *Piazze* l'obiettivo è di tutelare gli spazi configurati attraverso opere di manutenzione e restauro che mantengano il rigore nella lettura dell'impianto originario, conservandone i caratteri, valorizzando il grado di compiutezza morfotipologica e creando nuove connessioni con le morfologie/tipologie di interesse culturale.

**4.-** Per quanto riguarda la classificazione degli Spazi verdi, l'obiettivo è quello di tutelare i luoghi verdi, sia da un punto di vista ambientale e paesaggistico, sia per quanto riguarda la conformazione dell'impianto costruito. In particolare, gli interventi devono essere finalizzati alla tutela dei caratteri originari, alla manutenzione delle essenze d'impianto, con la classificazione delle specie utilizzate e con l'eliminazione di superfetazioni e/o arredi incoerenti; inoltre gli interventi di valorizzazione devono essere finalizzati alla riqualificazione delle parti degradate, con la ridefinizione dei percorsi naturalistici storici e l'introduzione di percorsi pedonali attrezzati.

**5.-** In presenza di componenti di valore archeologico-monumentali e/o di valore storico-artistico-testimoniale, gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione delle suddette componenti come parti integranti del disegno dello *Spazio aperto pubblico*.

**6.-** Gli interventi di arredo con sistemazione di: sedute, contenitori rifiuti, chioschi, pensiline e coperture, fioriere, servizi igienici, contenitori postali, cabine telefoniche, cartellonistica pubblicitaria, fermate trasporto pubblico, ecc. devono essere relazionati con il contesto, in modo tale che la disposizione non risulti casuale o incoerente con lo spazio circostante.

**7.-** Tutti gli interventi di riqualificazione, attrezzamento e di arredo, di cui ai commi 4, 5, 6 del presente articolo si configurano come opere pubbliche.

## Art. 12

### **Elementi di qualità ambientale e culturale: Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica del Centro Storico**

**1.-** *Gli Elementi di qualità ambientale e culturale*, di cui all'art. 7, comma 2, lettera c), comprendono il *Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica del Centro Storico*,

prevalentemente definito dai giardini e/o orti configurati di pertinenza delle unità edilizie, che, per qualità morfotipologiche e consistenza, costituiscono specifici riferimenti storico-funzionali dell'organizzazione spaziale dell'insediamento e dal verde di margine del centro Storico. In particolare il *Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica del Centro Storico* è articolato in:

- a) *Giardini privati*, conformati dal tessuto storico di appartenenza, di definizione degli isolati e/o delle parti di isolato, prevalentemente ricavati dalle differenze di quota (giardini pensili, fusioni di pertinenze, etc.), distinti per dimensioni e/o qualità del disegno in rapporto alla tipologia seriale e speciale;
- b) *Orti privati*, con rapporto diretto tra il tessuto edificato e il margine della città antica, con valenza ambientale e percettiva, prevalentemente definiti in continuità con l'edificazione di tessuto, a completamento della fronte posteriore e di caratterizzazione del versante con coltivazioni minute;
- c) *Spazi verdi privati di conformazione e di definizione del margine del Centro Storico*;
- d) *Verde di arredo*;
- e) *Alberature stradali*.

**2.-** Per tutte le componenti di cui al comma 1, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione che ne garantiscano la tutela e la cura dei caratteri ambientali, ecologici e paesaggistici. In particolare gli interventi per i *Giardini e Orti privati* devono essere finalizzati al recupero dei caratteri originari, attraverso il restauro del disegno originale, la manutenzione delle essenze d'impianto con la classificazione delle specie utilizzate e con l'eliminazione di superfetazioni e/o arredi incoerenti con la definizione del disegno originale. Gli interventi per *Spazi verdi privati di conformazione e di definizione del margine del Centro Storico*, oltre a salvaguardare le essenze arboree e arbustive autoctone esistenti, i margini coltivati, i margini naturalistico-boscati e i margini con presenze arboree e arbustive, devono essere finalizzati alla riqualificazione delle parti degradate, con la ridefinizione dei percorsi naturalistici storici e l'introduzione di percorsi pedonali attrezzati.

## Art. 13

### Aree da riabilitare di iniziativa pubblica

**1.-** Le *Aree da riabilitare di iniziativa pubblica* ad attuazione diretta sono costituite da spazi aperti pubblici di collegamento e definizione di luoghi pubblici o privati con alto valore morfologico. Le *Aree da riabilitare di iniziativa pubblica* comprendono aree strettamente connesse con i tessuti e gli spazi aperti del Centro Storico e che, rispetto al contesto in cui sono inserite, allo stato attuale risultano incompiute per definizione morfotipologica e/o per attrezzamento funzionale.

**2.-** Le *Aree da riabilitare di iniziativa pubblica* ad attuazione diretta - ARd si distinguono in:

- ARd/1 - *Il largo di S. Angelo*
- ARd/2 - *La passeggiata del Bastione*
- ARd/3 - *I margini verdi della Consolazione*.

**3.-** Le *Aree da riabilitare di iniziativa pubblica* ad attuazione diretta, costituiscono il campo di intervento attraverso il quale il piano tende ad attribuire qualità e/o nuova definizione formale, in termini di spazi di relazione, accessibilità, verde, parcheggi pubblici a luoghi di margine e di conformazione del Centro Storico; gli interventi di riqualificazione e di riabilitazione si configurano come opere pubbliche definite da specifici progetti di riqualificazione.

**4.-** In particolare in riferimento alle finalità del comma 1 e alle caratteristiche dei contesti di appartenenza gli obiettivi specifici delle singole *Aree da riabilitare di iniziativa pubblica* sono:

**ARd/1 - *Il largo di S. Angelo***

Riqualificazione dello spazio pubblico, con ridefinizione degli accessi veicolari lungo la Circonvallazione, in continuità con il tracciato storico, definizione del largo di Porta Perugina, sistemazione dei margini e valorizzazione dei luoghi con interventi di attrezzamento e arredo.

**ARd/2 - *La passeggiata del Bastione***

Valorizzazione della passeggiata e dello spazio del Bastione, anche con inserimento di attrezzamento funzionale e di arredo, riqualificazione del collegamento con il largo di S. Angelo e la Porta Perugina.

**ARd/3 - *I margini verdi della Consolazione***

Riconfigurazione del margine verde, con ridefinizione delle aree di sosta e degli accessi dalla Circonvallazione, attrezzamento funzionale di servizio all'area della Consolazione.

**5.-** In assenza di progetto le uniche opere ammesse sono quelle riferibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei luoghi.

## Art. 14

### Area da riabilitare di iniziativa pubblico-privata

**1.** Le *Aree da riabilitare di iniziativa pubblico-privata* ad attuazione indiretta riguardano luoghi della Macroarea del Centro Storico che nel tempo non hanno raggiunto o hanno perduto i caratteri di identità, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono il campo di intervento attraverso il quale il piano tende ad attribuire qualità e/o nuova definizione formale, in termini di spazi di relazione, accessibilità, verde, parcheggi pubblici e spazi per nuove funzioni, per servizi ed attrezzature pubblici e privati, a luoghi di margine del Centro Storico. In particolare per le *Aree da riabilitare di iniziativa pubblico-privata* gli obiettivi specifici devono tendere:

- alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale;
- alla rifunzionalizzazione di spazi aperti per nuovi luoghi urbani;
- alla ristrutturazione e/o demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con le preesistenze;
- al recupero/realizzazione ex novo di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero;
- al recupero/realizzazione ex novo di parcheggi;
- alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili di definizione dei margini del Centro Storico;
- al recupero/realizzazione ex novo di spazi a servizio di percorsi ciclopedonali.

**2.-** *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARI sono costituite da spazi aperti pubblici e privati caratterizzati da incompiutezza morfologica, da incongruenza delle parti costruite, da degrado e presenza di superfetazioni, e/o da funzioni incongrue; per esse gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione ed al recupero di spazi e percorsi pubblici di collegamento di parti del Centro Storico, alla realizzazione di percorsi meccanizzati per la mobilità alternativa nonché di parcheggi pubblici, alla realizzazione di nuovi spazi di relazione, alla riconfigurazione di quelli esistenti con l'introduzione di funzioni ed attività selezionate di servizio

al turismo, anche con il ricorso a quote di nuova edificazione. Le trasformazioni sono ammissibili esclusivamente tramite le modalità indirette. In particolare sono:

- ARi/1 - Il margine di S. Prassede
- ARi/2 - La risalita per via della Piana
- ARi/3 - La testata del Mercato Vecchio
- ARi/4 - La Piazza del Mercato Vecchio
- ARi/5 - L'attrezzamento sportivo
- ARi/6 - Le botteghe di via della Consolazione
- ARi/7 - La passeggiata di Porta S. Giorgio
- ARi/8 - Il giardino attrezzato di Porta Fratta
- ARi/9 - La passeggiata delle Caselle
- ARi/10 - Il vicolo della Trinità
- ARi/11 - Le botteghe fuori le mura
- ARi/12 - L'affaccio su via delle Mura di S. Filippo.

**3.-** Per ciascuna delle *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARi viene specificata la modalità prescelta di attuazione: indiretta semplice o tramite Programma Urbanistico; in assenza di Piano urbanistico attuativo sono consentibili in attuazione diretta esclusivamente gli interventi di MO, MS, MI e RC senza cambiamento della destinazione d'uso attuale.

**4.-** La eventuale SUL di NE prevista per gli interventi di trasformazione delle *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARi è definita secondo la seguente articolazione:

- a) *Aree* in cui è previsto un incremento dell'edificato esistente fino a un max del doppio della superficie esistente SUV;
  - b) *Aree* in cui è ammessa una edificazione pari alla SUV esistente;
  - c) *Aree* in cui è ammessa nuova edificazione con un indice territoriale massimo ET di 0,15 mq/mq.
- Nelle aree di cui alla lettera a) sono comprese le seguenti *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* – Ari:

- ARi/2 - La risalita per via della Piana
- ARi/7 - La passeggiata di Porta S. Giorgio
- ARi/9 - La passeggiata delle Caselle.

Nelle aree di cui alla lettera b) sono comprese le seguenti *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* – Ari:

- ARi/3 - La testata del Mercato Vecchio
- ARi/4 - La Piazza del Mercato Vecchio
- ARi/6 - Le botteghe di via della Consolazione
- ARi/11 - Le botteghe fuori le mura.

Nelle aree di cui alla lettera c) sono comprese le seguenti *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* – Ari:

- ARi/1 - Il margine di S. Prassede
- ARi/5 - L'attrezzamento sportivo
- ARi/8 - Il giardino attrezzato di Porta Fratta
- ARi/10 - Il vicolo della Trinità
- ARi/12 - L'affaccio su via delle Mura di S. Filippo.

**5.-** Nell'Allegato A alle presenti NTA, per ciascuna delle *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARi sono definiti gli obiettivi di progetto, le categorie di intervento, le grandezze urbanistiche, le destinazioni d'uso ammesse, le quantità in cessione gratuita ed eventuali regole finalizzate ad assicurare la qualità degli interventi, da porre a base del Piano urbanistico attuativo.

**6.-** Per la valutazione del mix funzionale di ciascuna *Area da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARi, sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto.

**7.-** Gli strumenti esecutivi delle *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARi possono estendersi oltre i perimetri previsti nella Macroarea del Centro Storico per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente di cui all'art.7.

**8.-** Le *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata* - ARi possono essere eventualmente articolate in sub-aree, autonome dal punto di vista operativo e gestionale, fermi restando l'unitarietà del progetto ed il rispetto dei parametri e delle grandezze urbanistiche estesi all'intera Area.

***Capo 3°******Macroaree urbane e frazionali*****Art. 15****Articolazione delle Macroaree in componenti**

**1.-** Le Macroaree urbane e frazionali sono articolate in:

- componenti della Città esistente;
- componenti della Città di nuovo impianto.

**Art. 16****Componenti della Città esistente**

**1.-** Sono componenti della Città esistente:

- a) *i Tessuti*
  - a.1) *Tessuto storico a prevalente mantenimento*
  - a.2) *Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza*
  - a.3) *Tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività*
- b) *le Aree per il riordino urbano*
- c) *gli Elementi di qualità ambientale e culturale*
  - c.1) *Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistico dell'insediamento*
  - c.2) *Manufatti*
  - c.3) *Morfologie/tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza*
  - c.4) *Spazi aperti pubblici strutturanti*

**2.-** Le componenti della Città esistente di cui al comma 1, sono soggette di norma ad attuazione diretta; sono soggette ad attuazione diretta condizionata qualora siano ricomprese in *Parti di riqualificazione*; sono soggette ad *attuazione indiretta semplice* o ad *attuazione indiretta favorita tramite Programma Urbanistico*, qualora ricadano in *Ambiti di riqualificazione*. Le componenti di cui ai precedenti commi sono individuate nell'elab. P.O.3.

**3.-** Per le componenti ad attuazione diretta condizionata si applica quanto stabilito all'art. 18 delle NTA del PRG–Parte Strutturale.

**4.-** Ricadono nella Città esistente anche gli *Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata*. Per gli *Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata* già scaduti al momento dell'adozione del presente Piano, qualora siano già state realizzate e prese in consegna, o con presa in consegna in corso di perfezionamento, da parte dell'Amministrazione le opere di urbanizzazione, resta valido il disegno di suolo e le quantità edilizie previste dalla lottizzazione originaria e l'attuazione edilizia relativa ai lotti non edificati prosegue attraverso modalità attuativa diretta. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e l'edilizia privata siano state solo parzialmente realizzate è possibile presentare richiesta all'Amministrazione affinchè provveda a riformulare la disciplina di PRG-Parte Operativa per le aree ancora inutilizzate. Detta disciplina è formulata definendo le quantità e i parametri per la nuova lottizzazione su valori compresi tra il 50% e il 100% di quelli della lottizzazione originaria.

**5.-** La lottizzazione decaduta Montelupino sita nella Macroarea urbana di Monte Santo, viene classificata come Tessuto a mantenimento per residenza TMR, di cui al successivo art. 18, confermando i parametri edilizi del Piano di lottizzazione, fatta eccezione per l'altezza massima che viene fissata in ml6,00 inclusa l'altezza dell'eventuale accesso a piani seminterrati. L'edificazione dei lotti liberi è condizionata alla definitiva presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune, al rispetto di tutte le condizioni previste nella originaria convenzione ed alla predisposizione delle opere per lo smaltimento delle acque bianche. L'attuazione degli interventi nei singoli lotti avverrà nel rispetto dell'Allegato C delle NTA del PRG-Parte Strutturelle.

## Art. 17

### **Tessuto storico a prevalente mantenimento**

**1.-** Nel *Tessuto storico a prevalente mantenimento* si applica la disciplina del *Tessuto storico T2* di cui all'art. 8, commi 4 e 5.

**2.-** Qualora il *Tessuto storico a prevalente mantenimento* sia ricompreso in un *Ambito di riqualificazione* valgono le disposizioni di cui agli artt.34, 35 e 36 della LR 1 del 18 febbraio 2004 *Norme per l'attività edilizia*, previa redazione di un Piano attuativo.

## Art. 18

### **Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza**

**1.-** I Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza, di cui all'art.16, comma 1, lettera a.2), si articolano in:

- *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità (non compatibile con attività)* - TMR.40
- *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività)* - TMR.50
- *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-alta densità* - TMR.70
- *tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza ad alta densità* - TMR.95

**2.-** La disciplina dei diversi tessuti a prevalente mantenimento per residenza di cui al comma 1, è contenuta nella Tabella A che segue.

**3.-** Gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso ammessi devono essere comunque accompagnati dal reperimento degli standard di legge.

Tabella A/Art 18 SPAZIO URBANO-COMPONENTI AD ATTUAZIONE DIRETTA (1) -DISCIPLINA DEI TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA (2)

COMPONENTI	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA EF	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (8) (9)	DISTANZE MINIME (ml)			H MAX (ml)	SUPERFICI PERMEABILI	USI AREE PERTINENZA
				DC	DS	DE			
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità (non compatibile con attività) – TMR.40	MO, MI, MS, RC, RE1, RE2, RE3, RE/AL, RE/S, RE/IS DR1 (3), NE (4), VU1, VU2, SP1, SP2, SP3, SP4, RU (5)	0,30 (6) 0,40 (7) Edificabilità pregressa (15)	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC7, SC11, TPE1 (8), TPE2 (8), TPE4, TP1 (12) TC1 (8), TR1, AC2, PA1 (8)	5	esist (13)	10	6,5	≥30% nei casi DR1, NE, RU	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività) – TMR.50				5	esist (13)	10	6,5		
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza a medio-alta densità TMR.70		0,70	Usi esistenti+ A1, A3, SC1, SC6, SC7 (10) SC8, SC9, SC11, TPE (11), TP1 (12), TP2 TC1 (11), TR1 (12), AC2, PA1 (11)	5	esist (13)	10	9,5		
Tessuto recente a prevalente mantenimento per residenza ad alta densità – TMR.95		0,95		7	esist (13)	>10 (14)	12,5		

(1) sono escluse le *Aree per il riordino urbano* sottoposte alla disciplina di cui all'art.20;

(2) ad eccezione dei Tessuti ricadenti in perimetri ad attuazione diretta condizionata o ad attuazione indiretta favorita tramite Programma Urbanistico;

(3) al fine di favorire la sostituzione di manufatti incongrui e degradati, è prevista una SUL di ricostruzione pari all'esistente incrementata del 20% a condizione che vengano soddisfatti gli standard, nonché specifiche prestazioni di miglioramento e/o attenuazione dell'impatto ambientale;

(4) nel caso di eventuali lotti interclusi;

(5) nel caso di demolizione e ricostruzione di più di un edificio con obbligo di piano attuativo;

(6) nei Tessuti ricadenti nelle Macroaree frazionali;

(7) nei Tessuti ricadenti nelle Macroaree urbane;

(8) previo reperimento standard di parcheggi e verde all'interno della Superficie Fondiaria;

(9) le destinazioni d'uso compatibili con la residenza riportate nella presente Tabella si applicano per una quantità massima pari a al 30% della SUL di ciascuna unità edilizia;

(10) max 25% della SUL;

(11) solo piani terra;

(12) max 50% della SUL;

(13) nel caso di NE e DR, v. Abaco delle strade;

(14) in ogni caso non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

(15) Tessuti per residenza per cui, ai sensi dell'art. 16 comma 3, vengono confermati i parametri edilizi dei piani attuativi scaduti. Detti tessuti sono segnalati nell' elab. P.O.3 con il seguente simbolo TMR \*.

## Art. 19

## Tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività

**1.-I** Tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività, di cui all'art.16, comma 1, lettera a3), si articolano in:

- *tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività a medio-bassa densità - TMA.5*
- *tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività a medio-alta densità - TMA.X*

**2.-** La disciplina dei diversi tessuti a prevalente mantenimento per attività di cui al precedente comma, è contenuta nella Tabella B che segue.

**3.-** Gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso ammessi devono comunque essere accompagnati dal reperimento degli standard di legge.

Tabella B/Art.19 SPAZIO URBANO-COMPONENTI AD ATTUAZIONE DIRETTA (1) -DISCIPLINA DEI TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER ATTIVITA' (2)

COMPONENTI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA EF	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	DISTANZE MINIME (ml)			H MAX (ml)	SUPERF. PERM	USI AREE PERT
					DC	DS	DE			
Tessuto recente a prevalente mantenimento per attività a medio-bassa densità TMA.5	Diretta	MO, MI, MS, RC, RE1, RE2, RE3, RE/AL, RE/S, RE/IS, DR1 (3), NE (4), RU (5), VU1, VU2, SP1, SP2, SP3	0,50	usi esistenti + P (tutte) T (tutte) SC4, SC6, SC7, SC8, SC11	8					
Tessuto recente a prevalente mantenimento per attività a medio-alta densità TMA.X			0,60	usi esistenti + P (tutte) T (tutte) escluso TC4 e TC5 SC4, SC6, SC7, SC8, SC11	esist o 10 per DR1, NE, RU (8)	≥10 (6)	10 (7)	≥30% nei casi DR1, NE, RU con DA ≥2,5	Ap1, AP2, AP3 AP4, Ap5, Ap6	
			0,80	usi esistenti + PA1, PA3, PA4 TPE1, TPE2, TPE4 TP1, TC1 SC4, SC6, SC7, SC8, SC11						

(1) sono escluse le *Aree per il riordino urbano* sottoposte alla disciplina di cui all'art.18;

(2) ad eccezione dei Tessuti ricadenti in perimetri ad attuazione diretta condizionata o ad attuazione indiretta favorita tramite programma Urbanistico;

(3) al fine di favorire la sostituzione di manufatti incongrui e degradati è prevista una SUL di ricostruzione pari all'esistente incrementata del 20% a condizione che vengano soddisfatti gli standard, nonché specifiche prestazioni di miglioramento e/o attenuazione dell'impatto ambientale;

(4) nel caso di eventuali lotti interclusi;

(5) nel caso di demolizione e ricostruzione di più di un edificio con obbligo di piano attuativo;

(6) in ogni caso inferiore all'altezza dell'edificio più alto;

(7) salvo altezze maggiori per singoli e particolari elementi tecnologici necessari alla lavorazione;

(8) comunque nel rispetto del Codice della strada.

**4.-** Nel *Tessuto per attività TRM* della Macroarea Ponterio, tra la ferrovia e la strada comunale di Bodoglie, secondo quanto stabilito nella relazione sull'assetto idraulico (elab. P.O.GEO.2), la nuova edificazione è subordinata alla redazione, da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, di studi idraulici che prevedano valutazioni con tempi di ritorno di almeno 100 anni. Detti studi dovranno valutare la necessità, o meno, di sopraelevazione del primo piano calpestabile. E' comunque vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

**5.-** Nel *Tessuto per attività TRM* della Macroarea Ponterio, situata nei pressi del fosso delle Bodoglie, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni solo dopo la realizzazione da parte della Pubblica Amministrazione delle seguenti opere di messa in sicurezza idraulica:

- realizzazione di un canale deviatore del fosso delle Bodoglie avente origine a monte del ponticello della strada comunale delle Bodoglie e che convogli la portata nel Rio Bagno, allo scopo di abbassare i valori di portata che transiteranno nel fosso delle Bodoglie;
  - pulizia, risagomatura e rivestimento in calcestruzzo dell'attuale alveo del fosso delle Bodoglie;
  - pulizia dei tratti combinati e scoperti posizionati tra la ferrovia e lo sbocco nel fiume Tevere.
- E' comunque vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

## Art. 20

### Aree per il riordino urbano

**1.-** Ricadono nelle *Aree per il riordino urbano* suoli ricompresi nell'Insediato a riordino del PRG-Parte Strutturale nei quali sono presenti manufatti edilizi degradati o incongruenti rispetto al contesto; detti manufatti sono evidenziati nell'elab. P.O.3.

**2.-** Nelle *Aree per il riordino urbano* le trasformazioni sono finalizzate alla riqualificazione dell'esistente anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica per residenza ed attività con essa compatibili di cui all'art.21.

**3.-** Le *Aree per il riordino urbano* sono inoltre articolate in relazione al meccanismo attuativo. Nel caso in cui esse sono ricomprese in *Parti di riqualificazione ad attuazione diretta condizionata* è attribuito un indice fondiario di 0,10 mq/mq utilizzabile a condizione della demolizione dei manufatti degradati o incongrui esistenti; la quantità di Sul realizzabile comprende, oltre quella derivante dall'applicazione dell'indice, anche la Sul di manufatti esistenti legittimi da demolire. Nel caso in cui le Aree sono ricomprese in *Ambiti di riqualificazione ad attuazione indiretta*, sia tramite Piano attuativo che tramite Programma Urbanistico, è previsto il recupero della SUL esistente, eventualmente maggiorata del valore maggiore tra quello dei diritti plessi non utilizzati e quello dell'incremento del 30% dell'esistente, alle condizioni definite nelle Schede d'Ambito ovvero nel Preliminare di Programma Urbanistico.

## Art. 21

### Attività compatibili con la residenza

**1.-** Sono compatibili con la residenza le attività SC1, SC2, SC3, RA3, RA4, RA5, RA8, TPE1, TPE2, TP1, TC1, TC2, TR1, TR2, AC2, AC3, AC5, AC6, PA1, PA3, PA4.

## Art. 22

### Elementi di qualità ambientale e culturale

**1.-** Per gli *Elementi di qualità ambientale e culturale* di cui all'art.16, comma 1, lettera c3), (*Morfologie/Tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza*) e per quelli di cui alla lettera c4) (*Spazi aperti pubblici strutturanti*), valgono le norme di cui all'art.3; per gli *Elementi* di cui all'art.16, comma 1, lettere c1) e c2) (*Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica dell'insediamento; Manufatti*) valgono le norme di cui ai commi 2 e 3.

**2.-** Nel *Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica dell'insediamento* non coperto da bosco sono consentite oltre le coltivazioni agricole, gli usi del suolo ad orto urbano ed a giardino con la possibilità di realizzare, in appezzamenti non inferiori a mq 500, un manufatto a carattere precario in legno per il ricovero degli attrezzi agricoli con la dimensione max di mq 6,00 ed altezza alla gronda di ml 2,00. Per i manufatti esistenti sono ammessi interventi di MO, MI, MS, RC, RE1, RE2, RE/AL, RE/S, con destinazione d'uso esclusivamente residenziale subordinati al mantenimento della funzione paesaggistico-ambientale delle aree di pertinenza. Le aree ricadenti nel *Verde di caratterizzazione ambientale, ecologico-paesaggistica dell'insediamento* possono essere destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative ad Ambiti ad attuazione indiretta adiacenti; in tal caso sono cedute gratuitamente al Comune.

**3.-** I *Manufatti* identificano elementi singolari isolati o strettamente connessi con le parti edificate (ponti, fontanili, maestà, reperti archeologici etc.) non vincolati o vincolati ai sensi della DLgs 42/04 o individuati ai sensi dell'art.6 della LR 53/74 così come modificato dall'art.34 della LR 31/97, essi sono individuati negli elaborati P.O.3, P.O.4. Per essi sono ammessi soltanto interventi di MO, MI, MS, RC, R.

## Art. 23

### Ambiti a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata

**1.-** Il PRG- Parte Operativa assume la disciplina particolareggiata già definita per i seguenti ambiti:

- Macroarea urbana Cappuccini-Quartiere Europa: DPu.1 PdL "La Cascianella"; DPu.2 PdL "Albergotti, Primieri, Ranieri"; Dpu.18 PdR "Az.Agricola Simoni"
- Macroarea urbana Pantalla: DPu.3 PdL "Elcom System"; DPu.4 PdL "Storti-Mazzei-Capezzone"; DPu.5 PIP "Parco Tecnologico Agroalimentare"; DPu.6 PIP "Panipast"; DPu.7 PdL "Zamporlini"
- Macroarea urbana Pian di Porto: DPu.8 PdL "Bodoglie"
- Macroarea urbana Ponte Naia: DPu.9 PdL "Pensi ed altri"
- Macroarea S.Benigno-Torre Squadrata: DPu.11 PdL "F.lli Mariani"; DPu.12 PdL "Levante", Dpu.19 PdL "Pirrami"
- Macroarea frazionale di Pontecuti: DPu.13 PdL "Due Mari"; DPu.14 PdL "Ponte"
- Macroarea frazionale Duesanti: DPu 15 PdL "Domus"; DPu 16 PdL "Umbria Agritur"; DPu 17 PdL "Oriente".

## Art. 24

### Componenti della Città di nuovo impianto

**1.-** Sono componenti della Città di nuovo impianto gli *Ambiti ad attuazione indiretta* che ricomprendono le Aree libere insediabili di cui all'art.115 delle NTA del PRG-Parte Strutturelle.

**Art. 25****Ambiti ad attuazione indiretta nelle Macroaree urbane e frazionali**

**1.-** Gli *Ambiti ad attuazione indiretta* sono: *prevalentemente residenziali; per attività culturali, sportive e del tempo libero; prevalentemente per attività*. Essi sono articolati e diversamente denominati in rapporto a specifiche finalità morfologico-funzionali e prestazionali in:

1. *prevalentemente residenziali:*
  - a) *Ambiti per l'impianto di nuove centralità urbane - NCU*
  - b) *Ambiti di integrazione dei tessuti esistenti - ITE*
  - c) *Ambiti a dominante verde per la riqualificazione paesaggistico-ambientale del margine urbano - RMU*
2. d) *Ambiti per attività culturali, sportive e del tempo libero - ACS*
3. *prevalentemente per attività:*
  - e) *Ambiti per nuovi poli di attività integrate - APAI*
  - f) *Ambiti di addizione per attività - APA*
  - g) *Ambiti di addizione per attività a bassa densità - APAB.*

**2.-** Negli *Ambiti ad attuazione indiretta* sono ammesse le seguenti percentuali di destinazione d'uso residenziale: Ambiti – NCU: 65% min; Ambiti – ITE: 80% min; Ambiti – RMU: 80% min; Ambiti – ACS: solo abitazione custode; Ambiti – APAI: 49% max; Ambiti – APA: solo abitazione custode; Ambiti – APAB: solo abitazione custode.

**3.-** L'attuazione degli Ambiti avviene nel rispetto dell'art.19 delle NTA del PRG-Parte Strutturale e dei contenuti delle Schede d'Ambito del PRG-ParteOperativa, di cui al *Repertorio delle Schede degli Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree urbane e frazionali* (elab. P.O.3.1) redatte in conformità all'art.20 delle NTA del PRG-Parte Strutturale. Negli Ambiti per attività di cui alle lettere e), f) e g), sono consentite attività non compatibili con la residenza ovvero attività commerciali > mq 2.500 ove indicato nell'elab. P.O.3 e nei limiti ed alle condizioni stabilite nelle Schede d'Ambito. Le Schede d'Ambito possono, per alcuni contenuti, rinviare ai *Quadri di Assetto di riferimento* contenuti nell'elab. P.O.3.1 di cui all'art. 2, ove predisposti dal presente Piano.

**4.-** Le quantità edificatorie attribuite a ciascun Ambito derivano dalla applicazione alle superfici delle diverse Aree libere insediabili ricadenti nell'Ambito, degli indici definiti nella Tabella A che segue, nel rispetto di quanto stabilito all'art.115 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**5.-** Le strade di progetto incluse negli Ambiti sono a carico dei lottizzanti a fronte dell'attivazione di eventuali incentivi di cui all'art. 6.

## Tabella A/Art.25 QUADRO DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' NEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA

PRG 2002												
Componenti del PRG 2002 Parte Strutturelle		AREE PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI E PER RESIDENZA			AREE PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI E PER ATTIVITA'			AREE PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI E PER ATTIVITA' CULTURALI, SPORTIVE E DEL TEMPO LIBERO		AREE PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE		INSEDIATO A RIORDINO
Componenti del PRG 2002 Parte Operativa		AMBITI PER NUOVE CENTRALITA' URBANE <i>NCU</i>	AMBITI DI INTEGRAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI <i>ITE</i>	AMBITI A DOMINANTE VERDE PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE DEL MARGINE URBANO <i>RMU</i>	AMBITI PER NUOVI POLI DI ATTIVITA' INTEGRATE <i>APAI</i>	AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' <i>APA</i>	AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' A BASSA DENSITA' <i>APAB</i>	AMBITI PER ATTIVITA' CULTURALI, SPORTIVE E DEL TEMPO LIBERO <i>ACS</i>	AMBITI PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI <i>AVS</i>	AREE DI RIORDINO URBANO <i>ARU</i>		
PRG previgente ZONE		INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE										
AREE GIA' INSEDIABILI	C1	0,33		0,40						0,03		
	C2	0,50		0,55								
	CS1	0,33		0,40								
	CS2	0,50		0,60								
	CS3	0,75		0,88								
	CAI I	0,30		0,44								
	A1/C	0,15		0,20								
	A2/C	0,40		0,50								
	A3/C	0,56		0,66								
	agricole verde pubblico servizi rispetto	0,18	0,15	0,12	0,40	0,30	0,20			Sul 0 Suv esistente		

Gli indici attribuiti alle aree già insediabili del PRG previgente sono stati dedotti secondo i seguenti criteri:

- gli indici delle zone omogenee espressi in mc/mq sono stati convertiti in mq/mq applicando un'altezza virtuale di m 3,2; il valore risultante è stato ridotto proporzionalmente alla consistenza dell'indice, secondo l'intervallo stabilito all'art.115 delle NTA del PRG-Parte Strutturale;
  - per le zone CS, l'indice territoriale è stato dedotto calcolando una dotazione per standard di 14 mq/ab ed una superficie per strade pari a 7 mq/ab; il valore risultante è stato ridotto del 30% negli ambiti per residenza e del 10% negli ambiti per attività;
  - per le aree ex I e CAI, l'indice di copertura ammesso nel piano previgente è stato assimilato ad un indice fondiario espresso in mq/mq; ipotizzando una cessione del 30% per le strade per gli standard minimi di legge, si risale all'indice territoriale che viene ridotto secondo l'intervallo stabilito all'art.115 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.
  - per le aree di riordino urbano valgono i criteri descritti per la conversione in mq/mq, rimandando alle Schede d'Ambito le eventuali riduzioni.

***Capo 4°******Macroaree dei Centri e dei Borghi rurali*****Art. 26****Articolazione delle Macroaree in componenti**

**1.-** Le Macroaree dei Centri e dei Borghi rurali sono articolate in:

- componenti di Edificato esistente;
- componenti di Nuovo impianto insediativo.

**Art. 27****Componenti di Edificato esistente**

**1.-** Sono componenti di Edificato esistente:

- a) *i Tessuti*
  - a.1) *Tessuto antico a prevalente conservazione*
  - a.2) *Tessuto antico a prevalente mantenimento*
  - a.3) *Insediato recente a prevalente mantenimento*
- b) *gli Elementi di qualità ambientale e culturale*
  - b1) *Verde privato di protezione paesaggistica dei tessuti antichi*
  - b2) *Morfologie-tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza*
- c) *l'Edilizia a riordino dei Centri rurali e dei Borghi rurali*

**2.-** Le componenti di Edificato esistente di cui al comma 1, salvo l'Edilizia a riordino dei Centri e dei Borghi rurali, sono soggette di norma ad attuazione diretta ovvero ad *attuazione diretta condizionata* qualora ricomprese in *Parti di riqualificazione*.

**3.-** Le componenti di cui ai precedenti commi sono individuate nell'elab. P.O.4.

**4.-** Ricadono nelle Macroaree anche i seguenti *Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata*:

- Macroarea Centro rurale Cecanibbi: DPr.1 PdL "CT2"
- Macroarea Centro rurale Montenero: DPr.2 PdL "Principi ed altri"
- Macroarea Centro rurale di Rosceto: DPr.3 PdL "PGE snc"; DPr.4 "PME sscs"
- Macroarea Borgo rurale di Asproli: DPr.5 PdL, "Lia Scotti"
- Macroarea Borgo rurale di Montemolino: DPr.6 PdL "Ist. Diocesano"
- Macroarea Borgo rurale di Loreto: DPr.7 PdL "Iachettini"
- Macroarea Borgo rurale di Romazzano: DPr.8 PdL "Calisti Mario e Rita"
- Macroarea Borgo rurale di Asproli: DPr.9 PdL "Lia Scotti"
- Macroarea Borgo rurale di Frontignano: DPr.10 PdL "Perni ed altri"

**5.-** La disciplina dei Tessuti di cui al comma 1, lettera a) e degli *Elementi di qualità ambientale e culturale* di cui al comma 1, lettera b1) è contenuta nella Tabella A art.27 che segue.

**6.-** Agli *Elementi di qualità ambientale e culturale* di cui al comma 1, lettera b2) *Morfologie/Tipologie di interesse culturale e relative aree di pertinenza* si applicano le norme di cui all'art.3.

Tabella A/Art 27 SPAZIO RURALE - COMPONENTI A PREVALENTE ATTUAZIONE DIRETTA – DISCIPLINA DEI TESSUTI ANTICHI A PREVALENTE CONSERVAZIONE E A PREVALENTE MANTENIMENTO, DELL'INSEDIATO RECENTE A PREVALENTE MANTENIMENTO, DEL VERDE PRIVATO DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA DEI TESSUTI ANTICHI

COMPONENTI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA EF	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	DISTANZE MINIME			H MAX	USI/AREE PERT
					DC	DS	DE		
Tessuto antico a prevalente conservazione	diretta	MO, MI, MS, RC, R, RE1, RE/IS, VU1, VU2 <sup>(1)</sup> , SP1, SP2, SP4	esistente	A, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, SC1, SC2, SC3, SC5, SC7, SC8, SC11, TP1, TP2, TPE1, TPE2, TPE3, TC1, TR1, PA1, RA8	esist	esist	esist	esist	AP1, AP6 <sup>(10)</sup>
Tessuto antico a prevalente mantenimento	diretta	MO, MI, MS, RC, R, RE1, RE2, RE4, RE/IS, DR1, VU1, SP1, SP2, SP4	esistente + incremento una tantum di 50 mq di SUL <sup>(4)</sup>	A, AC2, AC3, SC1, SC2, SC3, SC5, SC7, SC8, SC11, TPE, TP1, TP2, TC1, TR1, TR2, PA1, RA8	esist	esist	esist	esist.	AP1, AP6 <sup>(10)</sup>
	indiretta	RE3 <sup>(1)</sup> , RE/AL RE/S, VU2 <sup>(1)</sup>						6,5 ml	
Insediato recente a mantenimento	diretta	MO, MI, MS, RE1, RE2, RE3, RE4, RE/AL, RE/S, RE/IS, DR1, DR2, NE <sup>(2)</sup> , VU1, VU2, SP1, SP2, SP3, SP4	maggior valore tra l'applicazione di 0,3 mq/mq ovvero dell'art. 34 L.R. 31/97 commi 7 e 9	A, AC, SC, TPE, TP, TC1, TR1, TR2, TR3, PA1, PA3, PA4, RA8	esist	esist	esist	esist. o 6,5 ml <sup>(5)</sup>	AP
	diretta condizionata	DR3, NE <sup>(3)</sup> ,	0,2 mq/mq		5,00 ml <sup>(5)</sup>	5,00 ml <sup>(5)</sup>	5,00 ml <sup>(5)</sup>		
Verde privato di protezione paesaggistica (A)	diretta	MO, MI, MS, RC, R, RE1, RE2, RE3, RE4, RE/AL, RE/S, RE/IS, DR1, VU1, VU2, SP1, SP2, SP4	Esistente + ampliamento e/o recupero dell'esistente ai sensi dell'art. 34 L.R. 31/97	A, AC5, RA8	--	--	--	esist. o 6,5 ml	AP1
	indiretta <sup>(2)</sup>	NE <sup>(6)</sup> , DR/2, DR/3 <sup>(7)</sup>	0,001 mq/mq <sup>(8)</sup>		--	--	--		

(1) tramite Piano urbanistico attuativo;

(2) solo in caso di lotto intercluso;

(3) nel caso di lotti ricadenti in Parti di riqualificazione di cui all'art. 25, comma 2;

(4) l'incremento è riferito alla singola unità edilizia e si applica una volta soltanto nel periodo di validità del PRG-Parte Strutturale. Tale incremento potrà essere attivato solo previo parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che ne dovrà valutare la congruità con il contesto tipologico e paesaggistico ambientale.

(5) in caso di RE3, RE4, RE/AL, DR1, DR2, NE;

(6) i diritti edificatori di NE eventualmente attribuiti dal piano possono essere esercitati esclusivamente su un suolo ricadente nell'Area agricola più vicina, comunque adiacente a suoli classificati come componenti dei Centri rurali e dei Borghi rurali, nel rispetto delle grandezze urbanistiche ed edilizie stabilite per la nuova edificazione in Zona agricola;

(7) a condizione che la ricostruzione con incremento una tantum del 40% della SUL esistente legittima da demolire, prevista dal PRG-Parte Strutturale, avvenga su un suolo ricadente nell'Area agricola più vicina al fabbricato da demolire, comunque adiacente a suoli classificati come componenti dei Centri rurali e dei Borghi rurali, nel rispetto delle grandezze urbanistiche ed edilizie stabilite per la nuova edificazione in Zona agricola;

(8) solo per NE di cui alla nota 7;

(9) ad attuazione diretta condizionata con obbligo di compensazioni ambientali di cui all'art. 78 delle NTA del PRG-Parte Strutturale;

(A) classificato come zona omogenea E (zona agricola) dal PRG-Parte Strutturale (NTA art. 16).

**Art. 28****Attuazione dell'Edilizia a riordino dei Centri rurali e dei Borghi rurali**

**1.-** Nell'*Edilizia a riordino dei Centri rurali e dei Borghi rurali* individuata nell'elab. P.O.4, le trasformazioni sono soggette ad attuazione indiretta, nel rispetto delle norme di cui all'art.5 e sono finalizzate alla ricomposizione di un rapporto armonico tra l'esistente degradato e/o sottoutilizzato e/o incongruente ed il paesaggio circostante.

**2.-** L'attuazione dell'*Edilizia a riordino* avviene nel rispetto degli artt.18 e 19 delle NTA del PRG-Parte Strutturale e dei contenuti delle Schede del PRG-Parte Operativa di cui al *Repertorio delle Schede dell'Edilizia a riordino ad attuazione indiretta delle Macroaree dei Centri rurali e dei Borghi rurali* (elab. P.O.4.2) redatte in conformità all'art.20 e all'art.100 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**3.-** Negli *Ambiti dell'Edilizia a riordino* si applicano le categorie MO, MI, MS, RE1, RE2, DR1, DR2 e RU. Nel caso di DR1, DR2 e RU la Sul realizzabile può essere incrementata fino al 20% di quella della Sul esistente demolita. Le destinazioni d'uso ammesse sono: A, SC, TPE, TP, TC1, AC2, PA1, PA3.

**Art. 29****Componenti di Nuovo impianto insediativo**

**1.-** Sono componenti di *Nuovo impianto insediativo* gli *Ambiti ad attuazione indiretta* che ricomprendono le Aree libere insediabili di cui all'art.100 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**Art. 30****Ambiti ad attuazione indiretta nelle Macroaree dei Centri rurali**

**1.-** Gli *Ambiti ad attuazione indiretta* sono articolati e diversamente denominati in rapporto a specifiche finalità morfologico-funzionali e prestazionali in:

- a) *Ambiti per l'impianto di nuove centralità locali*
- b) *Ambiti di integrazione dell'insediamento esistente.*

**2.-** L'attuazione degli Ambiti avviene nel rispetto dell'art.19 delle NTA del PRG-Parte Strutturale e dei contenuti delle Schede di cui al *Repertorio delle Schede degli Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree dei Centri rurali* (elab. P.O.4.1) redatte in conformità agli artt. 20 e 100 commi 3,4,5 e 6 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**3.-** Le quantità edificatorie attribuite a ciascun Ambito derivano dalla applicazione alle superfici delle diverse Aree libere insediabili ricadenti nell'Ambito degli indici definiti nella Tabella A che segue, nel rispetto di quanto stabilito nel PRG-Parte Strutturale.

Tabella A/Art.30 QUADRO DEGLI INDICI NEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA

PRG precedente		PRG 2002	
ZONE OMOGENEE		AREE LIBERE INSEDIABILI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI RURALI	
		AMBITI PER L'IMPIANTO DI NUOVE CENTRALITA' LOCALI	AMBITI DI INTEGRAZIONE DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE
		INDICE DI EDIFICABILITA'	
AREE GIA' INSEDIABILI	B C CAI	0,20 0,24	0,20 0,24
AREE DI NUOVA INSEDIABILITA'	agricole verde servizi rispetto	0,15	0,12

## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA DELLE COMPONENTI SISTEMICHE RICADENTI NELLE MACROAREE**

*Capo 1° Sistema paesaggistico ambientale*

*Capo 2° Sistema della mobilità*

*Capo 3° Sistema del verde e dei servizi pubblici, degli impianti e  
infrastrutture tecnologiche e delle attrezzature*

**TITOLO III*****Disciplina delle componenti sistemiche******Capo 1°******Sistema paesaggistico ambientale*****Art. 31****Componenti**

**1.-** Il Sistema paesaggistico ambientale e la relativa disciplina riguardano componenti di cui alle seguenti famiglie di componenti e singole componenti di PRG-Parte Strutturale la *Rete ecologica*, le *Aree di interesse naturalistico* e le *Aree sensibili, i Siti degradati da riambientare*; tali famiglie e componenti sono individuate negli elaborati P.O.2, P.O.3, P.O.4.

**2.-** Per le componenti della *Rete ecologica* (*Componenti primarie, Componenti di complemento, Componenti secondarie, Elementi di discontinuità della rete ecologica, Reticolo idrografico*); per le componenti delle *Aree di interesse naturalistico* (*Aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di elevato interesse naturalistico*), e per quelle delle *Aree sensibili* (*Aree esondabili, Aree instabili, Aree instabili del Colle di Todi – DCR 902/89*) vige la disciplina di cui all'art.36, 37 e 38 delle NTA del PRG-Parte Strutturale, ad eccezione delle Aree instabili del colle di Todi A.3.3 (Edificabilità condizionata) ed A.3.4 (Aree in frana attiva non edificabili) per le quali vale la disciplina di cui all'art.33. Per i *Siti degradati da riambientare* vige la disciplina di cui all'art. 59 delle NTA del PRG – Parte Strutturale.

**Art. 32*****Aree libere con particolare funzione ecologica***

**1.-** Le *Aree libere con particolare funzione ecologica* di cui al PRG-Parte Strutturale ricadono in altre componenti di Macroarea e sono articolate in *Aree libere con particolare funzione ecologico ambientale* e in *Aree libere con particolare funzione ecologico paesaggistica*; tali aree sono individuate negli elabb. P.O.3 e P.O.4.

**2.-** Alle *Aree libere con particolare funzione ecologico ambientale* è affidata la continuità della rete ecologica; in esse pertanto sono consentiti gli usi del suolo Ap1, e, per quanto riguarda gli edifici esistenti, gli interventi di MO, MI, MS, RC, R, DR, nonché le destinazioni abitative A interventi di RE/AL, RE/S, RE/IS con incremento una tantum del 20% della SUL esistente. Le destinazioni d'uso degli edifici sono quelle ammesse nelle componenti nelle quali le Aree ricadono. Eventuali diritti edificatori derivanti dall'applicazione della disciplina delle componenti in cui le Aree con particolare funzione ecologico-ambientale ricadono che comportino NE, vengono esercitati al di fuori di tali Aree.

**3.-** Nelle *Aree libere con particolare funzione ecologico paesaggistica* sono ammessi interventi di MO, MS, MI, RC, R, DR, RE/AL RE/S, RE/IS, nonché DR, NE, NIU, finalizzati alla definizione dei margini dell'edificato e nel rispetto della disciplina delle componenti in cui tali Aree ricadono.

**Art. 33****Area potenzialmente stabili morfologicamente ricomprese del Colle di Todi A3**

**1.-** Nell'elaborato P.O.GEO.1 è rappresentato l'aggiornamento della carta di sintesi delle "Aree potenzialmente stabili morfologicamente ricomprese" del colle di Todi "A3", secondo quanto stabilito nelle DCR n. 721 del 6/6/88, e n.902 del 13/3/89. Le Aree A3 sono articolate in quattro categorie: A3 (1), A3 (2), A3 (3), A3 (4).

**2.-** Le Aree A3 (1) comprendono terreni sciolti a litologia variabile, dalle sabbie alle argille, con pendenze da lievi a medie localmente superiori al 20%. In esse l'edificabilità è condizionata ad approfonditi studi che determinino lo stato di consistenza dei terreni interessati dai carichi di progetto ed a verifiche di stabilità, sia degli interi versanti (verifiche di stabilità globale) che delle aree direttamente interessate (verifiche di stabilità locale), in relazione ai carichi ed agli interventi di progetto. Dovrà sempre essere prevista la regimazione delle acque superficiali e sub-superficiali.

**3.-** Le Aree A3 (2) fungono da fascia di salvaguardia, per una larghezza di 20 mt, delle aree A1 oggetto di bonifica. Per esse valgono le norme generali delle zone A3 (1). Nella realizzazione degli interventi dovrà essere posto particolare riguardo a tutte le opere realizzate in seno ai lavori di bonifica, al fine di assicurare una adeguata salvaguardia ed un corretto funzionamento. Le opere di scavo e riporto dovranno essere limitate ad una altezza massima di ml 3.50 dal piano di campagna.

**4.-** Le Aree A3 (3) sono caratterizzate da soliflussi superficiali e/o instabilità diffusa. Si tratta di aree soggette a dissesti che interessano la porzione superficiale vegetale del terreno. L'edificabilità in tali aree deve essere vincolata ad un attento studio preliminare delle condizioni geologiche-geomorfologiche-geotecniche dei versanti interessati con particolare attenzione alla stabilità dei pendii in riferimento all'assetto idraulico. Oltre al rispetto delle prescrizioni riguardanti le Aree A3 (1), si dovranno condurre apposite indagini al fine di verificare e localizzare l'eventuale presenza dei fenomeni di soliflusso e/o instabilità diffusa che coinvolgano la coltre di terreno vegetale. Dovranno sempre essere previste opere di bonifica idraulica del dissesto superficiale.

**5.-** Le Aree A3 (4) sono quelle ricadenti in frana attiva o in zona esondabile. Sono aree in edificabili per cui sono ammessi solamente interventi finalizzati ad una migliore regimazione dei corpi idrici ed alla sistemazione idraulica dei versanti. Sono consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e recupero del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le norme già dettagliate per le zone A3(1).

**6.-** Nelle Aree A3 in cui sono previsti insediamenti di nuovo impianto dovrà essere redatto un dettagliato progetto per lo smaltimento delle acque bianche, su cui dovrà esprimersi in forma preventiva, con apposito parere, il servizio tecnico del Comune.

***Capo 2°******Sistema della mobilità*****Art. 34****Componenti**

**1.-** Sono componenti del Sistema della mobilità la *Viabilità carrabile*, i *Parcheggi e mobilità alternativa*, la *Linea ferroviaria e stazioni*, la *Viabilità pedonale e ciclopedonale*.

**2.-** Per la componente *Linea ferroviaria e stazioni* vale quanto stabilito all'art. 64, commi 7 e 8 e all'art. 65 delle NTA del PRG-Parte Strutturale; per le altre componenti vale quanto stabilito ai successivi artt. 35, 36 e 37.

**Art. 35****Viabilità carrabile**

**1.-** La viabilità carrabile è articolata in *strada extraurbana principale*, *strada extraurbana secondaria*, *altre strade* ed è individuata negli elabb. P.O.3 e P.O.4. Per la *strada extraurbana principale* e la *strada extraurbana secondaria* vale quanto stabilito agli artt. 62, 63 e 64 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**2.-** Le *altre strade*, da adeguare e di progetto, sono individuate negli elabb. P.O.3 e P.O.4 secondo una tipologia le cui caratteristiche tecniche sono stabilite nell'Allegato B alle presenti norme.

**3.-** Qualora la viabilità di progetto ricada in Ambiti ad attuazione indiretta, il PRG-Parte Operativa indica le relazioni viarie che devono essere garantite attraverso l'Ambito. Qualora il PRG-Parte Operativa o le Schede d'Ambito individuino il tracciato e le caratteristiche di detta viabilità di progetto, le Schede d'Ambito stesse stabiliscono i limiti delle eventuali variazioni di tali caratteristiche, ammissibili in sede di Piano attuativo.

**Art. 36****Parcheggi e mobilità alternativa**

**1.-** La quantità di aree a parcheggi pubblici da realizzare in ciascun Ambito ad attuazione indiretta da parte dei soggetti attuatori su aree cedute al Comune stabilita nelle Schede d'Ambito è tale da soddisfare l'eventuale fabbisogno residuo indicato nell'Allegato E alle NTA del PRG-Parte Strutturale della Macroarea nella quale l'Ambito ricade.

**2.-** I parcheggi e le componenti della mobilità alternativa sono individuati negli elab. P.O.2, P.O.3, P.O.4; essi si attuano con le procedure del programma urbanistico ovvero delle Opere pubbliche.

### **Art. 37**

#### **Viabilità pedonale e ciclopedonale**

- 1.-** La viabilità pedonale e ciclopedonale, ad integrazione delle previsioni del PRG-Parte Strutturale, è individuata negli elabb. P.O.2, P.O.3 e P.O.4.
- 2.-** Le caratteristiche tecniche della viabilità pedonale e ciclopedonale sono eventualmente contenute nell'Allegato B alle presenti norme.

***Capo 3°******Sistema del verde e dei servizi pubblici, degli impianti e infrastrutture tecnologiche e delle attrezzature*****Art. 38****Componenti**

**1.-** Sono componenti del Sistema del verde e dei servizi pubblici, degli impianti e infrastrutture tecnologiche e delle attrezzature le *Aree a verde e servizi pubblici*, gli *Impianti* e le *Infrastrutture tecnologiche*, le *Attrezzature*, i *Siti per la protezione civile*; esse sono individuate negli elabb. P.O.2, P.O.3, P.O.4.

**Art. 39****Arene a verde e servizi pubblici**

**1.-** Le aree a verde e servizi pubblici sono articolate in *Aree a verde pubblico*, esistenti o di progetto, di *livello urbano e territoriale* o di *livello locale* e in *Aree a servizi pubblici*, esistenti o di progetto, di *livello urbano e territoriale* o di *livello locale*.

**Art. 40****Arene a verde pubblico**

**1.-** Le *Aree a verde pubblico*, esistenti o di progetto, di *livello urbano e territoriale* o di *livello locale* rientrano tra quelle di cui all'art.70 delle NTA del PRG Parte-Strutturale e pertanto sono acquisite con le modalità e nelle quantità adeguate al soddisfacimento degli standard all'interno della Macroarea nella quale ricadono, così come stabilito nel citato articolo, ovvero secondo quanto stabilito all'art.5, comma 9.

**2.-** Le *Aree a verde pubblico* possono essere soggette ad interventi di sistemazione e attrezzamento (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici) ed eventualmente date in gestione ai privati in rapporto alla funzione ricreativa e salutista che svolgono. A tali fini è stabilito un EF pari a 0,005 mq/mq e un IP del 75%.

**3.-** Le *Aree a verde pubblico* cedute all'Amministrazione nell'ambito delle procedure di attuazione indiretta possono essere date in gestione ai proprietari cedenti a fronte del riconoscimento di incentivi ai sensi dell'art. 6, comma 2.

**4.-** Nell'elab. P.O. 3 sono indicate con apposito simbolo le Aree a verde pubblico con funzione di *Aree attrezzate polivalenti*.

**Art. 41****Aree a servizi pubblici**

**1.-** Le *Aree a servizi pubblici*, esistenti o di progetto, di *livello urbano e territoriale* o di *livello locale* rientrano tra quelle di cui all'art.70 delle NTA del PRG Parte-Strutturale e pertanto sono acquisite con le modalità e nelle quantità adeguate al soddisfacimento degli standard all'interno della Macroarea nella quale ricadono, così come stabilito nel citato articolo, ovvero secondo quanto stabilito all'art.5, comma 9.

**2.-** Le *Aree a servizi pubblici di livello urbano e territoriale* e le *Aree a servizi pubblici di livello locale* sono trasformabili nel rispetto dei parametri e grandezze urbanistiche ed ecologiche di cui alle Tabelle A e B che seguono, secondo le specifiche utilizzazioni individuate o ad esse assimilabili:

Tabella A/Art.41 - SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE

	EF	IP	PARCHEGGI PERTINENZIALI	PARCHEGGI PUBBLICI	DA	DAR
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA	0,5	40%	1mq/20 mq di Sul	1mq/5 mq di Sul		
ATTREZZATURE SANITARIE E/O ASSISTENZIALI	0,5	40%	10 mq /posto letto	1mq/5 mq di Sul		
SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE	0,7	30%	1 mq/20mq Sul	1 mq/4mq Sul		
ATTREZZATURE PER LO SPORT E GLI SPETTACOLI SPORTIVI	--	20%	--	10 mq/100mq St		
ATTREZZATURE ORDINE PUBBLICO E SICUREZZA E MILITARI			secondo le normative vigenti in materia			

Tabella B/Art.41 - SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE

	EF	IP	PARCHEGGI PERTINENZIALI	PARCHEGGI PUBBLICI	DA	DAR
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO	0,45	40%	1mq/5 mq di Sul	--		
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	0,45	40%	1mq /5mq Sul	--		
ATTREZZATURE RELIGIOSE	0,45	30%	1mq /5mq Sul	--		

**Art. 42****Impianti ed infrastrutture tecnologiche**

**1.-** Sono classificati come *Impianti* i *Serbatoi idrici*, le *Centrali di trasformazione di energia*, gli *Impianti per la telefonia mobile e la radio-televisione*, gli *Impianti per la depurazione dei rifiuti liquidi e delle acque*, gli *Impianti per la distribuzione dei carburanti*, gli *Impianti sportivi*, le *Aree attrezzate polivalenti* (attività circensi, fieristico-espositive, etc.).

**2.-** Gli *Impianti* ricadono in componenti come segue:

- *Serbatoi idrici*, *Impianti per la depurazione dei rifiuti liquidi e delle acque* in Aree a Servizi pubblici;

- *Impianti per la telefonia mobile e la radio-televisione, Centrali di trasformazione di energia in Tessuti per Attività;*
- *Impianti per la distribuzione dei carburanti in Tessuti per Attività/Aree per ilo riordino urbano (in caso di impianti da delocalizzare);*
- *Impianti sportivi privati in Verde privato;*
- *Impianti sportivi pubblici, Aree attrezzate polivalenti in: Verde pubblico.*

**3.-** Gli immobili interessati dagli Impianti sono individuati attraverso apposito simbolo, negli elabb. P.O.3 e P.O.4 che segnalano anche gli *Impianti da delocalizzare* e gli *Impianti da riqualificare e/o riambientare*.

**4.-** Gli immobili attualmente interessati dai *Serbatoi idrici*, dalle *Centrali di trasformazione di energia*, dagli *Impianti per la telefonia mobile e la radio-televisione*, dagli *Impianti per la depurazione dei rifiuti liquidi e delle acque*, qualora non classificati come *da delocalizzare* possono essere oggetto delle trasformazioni necessarie alla funzionalità degli stessi, nei limiti consentiti dal rispetto della disciplina della componente nella quale ricadono, delle condizioni ambientali del contesto, in termini di inquinamento acustico, atmosferico, idrico, nonché di inserimento paesaggistico, sempre nel rispetto dell'art.73 delle NTA del PRG-Parte Strutturale. Qualora gli immobili siano *da riqualificare e/o da riambientare* gli interventi ammessi dalla disciplina delle componenti nelle quali ricadono sono condizionati ad interventi di compensazione ambientale ricadenti tra quelli previsti all'art.78 delle NTA del PRG-Parte Strutturale. Qualora classificati *da delocalizzare* assumono, dopo la delocalizzazione, la disciplina delle componenti nelle quali ricadono.

**5.-** Per gli *Impianti per la distribuzione dei carburanti* le eventuali trasformazioni si attuano in riferimento alla classificazione di cui alla LR 13/2003 e suo Regolamento. Esse possono comprendere la realizzazione di attività accessorie commerciali ed artigianali e di ristoro per una Sul totale di mq 200 con H max di ml 4,00. All'interno di dette aree devono essere reperiti i parcheggi a servizio dell'impianto e i parcheggi necessari all'attività della stazione di servizio e di ristorazione.

**6.-** Gli *Impianti per la distribuzione di carburanti* di nuovo insediamento all'interno delle Macroaree devono essere localizzati nei Tessuti o negli Ambiti per attività, secondo le prescrizioni contenute nella nota 23 della Tabella art. 80 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**7.-** Per gli *Impianti per la distribuzione di carburanti* classificati *“da delocalizzare”* è riconosciuta, nell'ambito della rete distributiva prevista dal Comune, la priorità di installazione di un nuovo impianto in sostituzione di quello esistente. Il suolo già interessato dagli impianti delocalizzati assume la disciplina della componente nella quale ricade.

**8.-** Agli *Impianti per la distribuzione di carburanti* classificati *“da riqualificare”* si applicano le categorie di trasformazione MO e MS. Le categorie RE e NE si applicano nei limiti definiti al comma 4 a seguito dell'approvazione di un progetto di sistemazione edilizia e delle aree di pertinenza particolarmente attento al contesto paesaggistico ambientale e redatto secondo quanto previsto all'art. 30, comma 2, della normativa del PTCP.

**9.-** Negli elabb. P.O.3 e P.O.4 sono individuate le aree sia pubbliche che private interessate da *Impianti sportivi*, esse sono destinate al mantenimento o alla messa a dimora di alberature, accompagnata dalla realizzazione di attrezzature per l'esercizio dello sport e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (ristoro; servizi culturali, didattici, ricreativi; alloggio custode). In esse valgono i seguenti parametri e grandezze urbanistiche-ecologiche: ET 0,06 mq/mq di cui non oltre 0,01 per servizi complementari; IC max 10% (impianti

sportivi coperti, servizi connessi e complementari); IP 75%; h max ml 10,00 nel caso di impianti sportivi coperti; DA: 40 alberi/ha; DAR: 80 arbusti/ha; Parcheggi pubblici: 1 posto auto pari a 25 mq ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti ed eventuali spettatori, nonché una ulteriore superficie a parcheggio pari al 40% della SUL realizzata.

### Art. 43

#### Attrezzature

**1.-** Sono Attrezzature i *Cimiteri*, il *Centro Agroalimentare*, il *Santuario dell'Amore Misericordioso*; gli immobili interessati dalle attrezzature sono individuati negli elabb. P.O.3, P.O.4.

**2.-** Nei *Cimiteri* sono ammesse le trasformazioni necessarie allo svolgimento delle funzioni ad essi connessi nel rispetto della specifica normativa di settore e di quanto prescritto all'art.74, comma 2 del PRG-Parte Strutturale.

**3.-** Per il *Centro Agroalimentare* sono ammessi interventi di manutenzione delle strutture e delle attrezzature del centro di ricerca regionale e delle relative pertinenze, nonché eventuali ampliamenti nei limiti del 15% della SUL esistente o assentita prima dell'adozione del PRG-Parte Strutturale, ed una altezza non superiore a quella massima esistente.

### Art. 44

#### Santuario dell'Amore Misericordioso

**1.-** Nell'area del Santuario dell'Amore Misericordioso il PRG-Parte Operativa nell'elab. P.O.3 individua le *Aree di concentrazione dei diritti edificatori* nelle quali va localizzata la edificabilità attribuita dal PRG-Parte Strutturale.

**2.-** Le *Aree di concentrazione dei diritti edificatori* sono ricomprese o in perimetri di attuazione diretta condizionata o in Ambiti ad attuazione indiretta. Per esse vale la disciplina contenuta nella Tabella A che segue:

Tabella A/Art.44 Disciplina delle Aree di concentrazione dei diritti edificatori comprese nell'Area del Santuario dell'Amore Misericordioso

<i>n° Area</i>	<i>SUL esistente</i>	<i>Quantità max di SUL complessiva</i>	<i>Destinazione</i>	<i>H max</i>	<i>Meccanismo attuativo</i>
SAM 1	425 mq	4200 mq	Convento, turistico-produttivo, sala congressi	9.5	indiretto
SAM 2	243 mq	600 mq	servizi	6.5	Diretto
SAM 3	157 mq	3000 mq	convento	6.5	Diretto condizionato
SAM 4	8 mq	1500 mq	Seminario, formazione	9.5	Diretto condizionato
<b>Totale</b>	<b>833 mq</b>	<b>9300 mq</b>	--		

**3.-** Le *Aree di concentrazione dei diritti edificatori* ad attuazione diretta condizionata sono soggette alla disciplina dell'art.18 e quelle ad attuazione indiretta semplice alla disciplina degli art. 19 e 20 delle NTA del PRG-Parte Strutturale.

**4.-** La utilizzazione di eventuali diritti edificatori attribuiti dal PRG-Parte Strutturale, eccedenti quelli utilizzabili nell'insieme delle aree di cui al comma 1, è definita, in termini di localizzazione, destinazione, etc, in un successivo atto di PRG-Parte Operativa.

**5.-** Qualora le *Aree di concentrazione dei diritti edificatori* individuate nell'Elab. P.O.3 non siano ricomprese nel perimetro di uno specifico Ambito ad attuazione indiretta, le aree per il soddisfacimento dei relativi standard sono comunque reperite nell'Area del Santuario dell'Amore Misericordioso.

**6.-** Nell'edificato esistente nell'Area del Santuario dell'Amore Misericordioso, sono ammessi interventi di MO,MS, MI, RE,; gli interventi RE/AL, RE/S, RE/IS sono ammessi in conto dei diritti edificatori per NE attribuiti dal PRG-Parte Strutturale. La destinazione d'uso è quella esistente o una di quelle ammesse dal PRG\_Parte Strutturale L'altezza massima non può superare quella dell'edificio adiacente più alto.

## **TITOLO IV**

### **DISCIPLINE DI PARTICOLARI COMPONENTI RICADENTI ANCHE NELLO SPAZIO RURALE**

*Capo 1° Aree ed edifici per la protezione civile*

*Capo 2° Azienda agri-turistico-venatoria*

## **TITOLO IV**

### **DISCIPLINE DI PARTICOLARI COMPONENTI RICADENTI ANCHE NELLO SPAZIO RURALE**

#### ***Capo I°***

##### ***Aree ed edifici per la protezione civile***

###### **Art. 45**

###### **Siti per la protezione civile**

**1.-** I *Siti per la protezione civile* ricadenti nelle Macroaree sono individuati nell'elab P.O.3. Essi sono di proprietà pubblica, o privata di uso pubblico per funzioni temporanee. Essi sono articolati, in conformità all'art. 72, comma 2 delle NTA del PRG-Parte Struttuale, dal Piano comunale di protezione civile che costituisce, per la parte urbanistica, disciplina operativa del PRG-Parte Operativa.

***Capo 2°***

***Azienda agri-turistico-venatoria***

**Art. 46**

**Azienda agri-turistico-venatoria**

**1.-** In riferimento al contenuto del Piano di Sviluppo Aziendale da redigersi secondo quanto previsto dal PRG-Parte Strutturale, l’Azienda agri-turistico-venatoria è oggetto di interventi organici finalizzati al perseguitamento degli obiettivi del programma; gli interventi sono ricompresi in Piani attuativi all’interno di ciascuno dei quali o eventualmente di più d’uno coordinati siano da rispettarsi le prescrizioni di cui all’art. 106, comma 2, lettere a), b) e c) delle NTA del PRG-Parte Strutturale, eventualmente definite dal PRG-Parte Operativa in apposite schede. L’approvazione dei Piani di attuazione è condizionata al rispetto dell’art. 106, comma 2, lettera e) delle NTA del PRG-Parte Strutturale nonché al preventivo asservimento dell’azienda agri-turistico-venatoria alla nuova edificazione.

---

**Comune di Todi**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE 2002**  
**Parte Operativa**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ALLEGATI**

**A** *Macroarea Centro Storico*

*AREE DA RIABILITARE AD ATTUAZIONE INDIRETTA DI INIZIATIVA  
PUBBLICO-PRIVATA - ARI*

**B** Abaco delle strade

**ALLEGATO A***Macroarea Centro Storico:***AREE DA RIABILITARE AD ATTUAZIONE INDIRETTA DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA - ARI**

Gli obiettivi, i parametri e le grandezze urbanistiche per l'attuazione degli interventi di trasformazione delle *Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata - ARI* sono definiti secondo la seguente articolazione:

- a) *Arene* in cui è previsto un incremento dell'edificato esistente fino a un max del doppio della superficie esistente *Suv*
  - ARI/2 - La risalita per via della Piana
  - ARI/7 - La passeggiata di Porta S. Giorgio
  - ARI/9 - La passeggiata delle Caselle.
- b) *Arene* in cui è ammessa una edificazione pari alla *SUv* esistente
  - ARI/3 - La testata del Mercato Vecchio
  - ARI/4 - *La Piazza del Mercato Vecchio*
  - ARI/6 - Le botteghe di via della Consolazione
  - ARI/11 - Le botteghe fuori le mura.
- c) *Arene* in cui è ammessa nuova edificazione con un indice territoriale massimo *ET* di 0,15 mq/mq.
  - ARI/1 - Il margine di S. Prassede
  - ARI/5 - L'attrezzamento sportivo
  - ARI/8 - Il giardino attrezzato di Porta Fratta
  - ARI/10 - Il vicolo della Trinità
  - ARI/12 - L'affaccio su via delle Mura di S. Filippo.

Le Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari comprese nel gruppo a) sono così disciplinate:

*ARI/2 - La risalita per via della Piana*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo c.

Obiettivi specifici: valorizzazione degli accessi anche meccanizzati verso il Centro Storico con creazione di parcheggio, riqualificazione del margine nord-orientale con definizione dell'ingresso dalla Circonvallazione e delle connessioni funzionali, di attrezzamento e arredo del versante del Colle con il Centro Storico, valorizzazione dello spazio di relazione del Sagrato della chiesa di S.Ilario e delle Fonti Scarnabecco e inserimento di funzioni ricreativo/ricettive.

Grandezze urbanistiche: SUL realizzabile pari al doppio della SUL esistente

H max: 9 ml

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Ricreativo-culturale e ricettivo: 60% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A3, R, TC3, TC4, TC5, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2.

Nota prescrittiva. L'intervento edilizio potrà essere realizzato solo in ampliamento rispetto alla struttura esistente in quanto l'area è perimetrata come Area instabile A1 ai sensi della DCR 902/89. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla attuazione dei parcheggi funzionali alla attività ed alla cessione delle superfici necessarie a realizzare un parcheggio pubblico di interscambio. Dovrà essere richiesto in via preventiva il parere della autorità preposta alla verifica degli interventi da realizzarsi nelle aree instabili del Colle.

*ARI/7 - La passeggiata di Porta S. Giorgio*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo a.

Obiettivi specifici: valorizzazione dell'ingresso della Consolazione con accessibilità dalla Circonvallazione, ridefinizione del percorso storico interno alle Mura e dell'antico accesso di Porta S.Giorgio, riqualificazione morfotipologica funzionale e paesaggistica del percorso interno e ridefinizione del fronte costruito.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 5.490

SUL realizzabile = incremento dell'esistente fino a un max del doppio della superficie esistente Suv.

H max: 6,5 ml

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 40% SUL
- Terziario: 40% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A2, R, TC2, TC3, TC4, TC5, TP, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE VU1, VU2.

*ARI/9 - La passeggiata delle Caselle*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo a.

Obiettivi specifici: valorizzazione del percorso storico interno alle Mura e dell'antico ingresso di Porta Amerina, riqualificazione morfotipologica funzionale e paesaggistica del percorso interno e ridefinizione del fronte costruito nel terminale nord-orientale.

Grandezze urbanistiche: ST = mq.2.190

SUL realizzabile = incremento dell'esistente fino a un max del doppio della superficie esistente Suv.

Mix funzionale:

- Servizi collettivi: minimo 30% SUL
- Terziario: 70% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A, R, TC, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2.

Le Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari comprese nel gruppo b) sono così disciplinate:

*ARI/3 - La testata del Mercato Vecchio*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo b.

Obiettivi specifici: valorizzazione della testata della Piazza del Mercato Vecchio, con recupero della volumetria esistente per servizi, attività ricreativo-culturali e riqualificazione dello spazio aperto a verde.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 1.480

SUL realizzabile pari alla Suv esistente  
H max: ml 6,50

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Ricreativo-culturale: 50% SUL
- Terziario: 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A, R, TC, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2. La NE è riferita al capannone da demolire?; Inserire park interrati

*ARI/4 - La Piazza del Mercato Vecchio*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo b.

Obiettivi specifici: valorizzazione degli accessi interni al Centro Storico anche attraverso la realizzazione di un parcheggio interrato, collegamento con l'ingresso dalla chiesa di S.Ilario, valorizzazione morfotipologica e funzionale dello spazio di definizione della piazza del Mercato con modesti inserimenti di nuovo costruito e demolizioni delle superfetazioni esistenti.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 3.150

SUL realizzabile pari alla SUL esistente

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 40% SUL
- Terziario: 40% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A, R, TC, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, VU1, VU2, parcheggio pubblico interrato.

*ARI/6 - Le botteghe di via della Consolazione*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo b.

Obiettivi specifici: valorizzazione della testata lungo la via della Consolazione con inserimento di una terrazza panoramica e funzioni mirate di valorizzazione dell'ingresso al Centro Storico

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 1.950

SUL realizzabile pari alla SUL esistente

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Ricreativo-culturale: 50% SUL
- Terziario: 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A, R, TC2, TC5, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2.

*ARI/11 - Le botteghe fuori le mura*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo b.

Obiettivi specifici: riqualificazione della testata lungo la Circonvallazione verso Porta Romana, con valorizzazione delle funzioni artigiane, ridefinizione interna delle SUL (anche con parti soppalcate) eventuali funzioni di servizio al turismo.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 1.700

SUL realizzabile pari alla SUL esistente

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Artigianato di servizio: 50% SUL
- Terziario: 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A3, R, TC2, TC3, TC4, TC5, PI, PA2, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, VU1, VU2.

Le Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari comprese nel gruppo c) sono così disciplinate:

*ARI/1 - Il margine di S. Prassede*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo c.

Obiettivi specifici: valorizzazione del margine di configurazione antropica del Centro storico, in continuità con la “passeggiata del Bastione” e con la definizione di un nuovo luogo urbano caratterizzato da un'area attrezzata a parco, eventuali spazi coperti ricreativi e spazi per servizi ed attrezzature ad uso pubblico convenzionato.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 4.930

SUL realizzabile = indice territoriale massimo ET di 0,15 mq/mq.

H max = ml 6,50

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Ricreativo-culturale-sportivo e ricettivo: 50% SUL
- Terziario: 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A, R, TC, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2.

*ARI/5 - L'attrezzamento sportivo*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo a.

Obiettivi specifici: valorizzazione dell'ingresso da Porta Orvietana, con la definizione di un nuovo luogo urbano, caratterizzato da un'area attrezzata con spazi per il gioco all'aria aperta, eventuali spazi coperti ricettivo-ricreativo e spazi per servizi ed attrezzature ad uso pubblico convenzionato.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 6.140

It: 0,15

H max. ml 6,50

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Ricreativo-culturale-sportivo e ricettivo: 50% SUL
- Terziario: 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A, R, TC, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2.

*ARI/8 - Il giardino attrezzato di Porta Fratta*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo c.

Obiettivi specifici: definizione di un nuovo luogo urbano, in continuità con la “Passeggiata di Porta San Giorgio”, caratterizzato da un'area attrezzata a giardino d'estate, con spazi coperti ad uso ricreativo e spazi per servizi ed attrezzature.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 2.100

SUL realizzabile = indice territoriale massimo ET di 0,15 mq/mq.

Hmax: ml 6,50

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL
- Ricreativo: 60% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: A3, R, TC2, TC3, TC4, TC5, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, VU1, VU2.

*ARI/10 - Il vicolo della Trinità*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo c.

Obiettivi specifici: definizione di un nuovo luogo urbano, in continuità con la “Passeggiata delle Caselle”, caratterizzato da un'area attrezzata a giardino d'inverno, con spazi coperti ad uso ricreativo.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 750

SUL realizzabile = indice territoriale massimo ET di 0,15 mq/mq.

Hmax: ml 3,50

Mix funzionale:

- Ricreativo- Servizi collettivi minimo: 100% SUL

Usi esclusi: A, R, TC, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, NE, VU1, VU2.

*ARI/12 - L'affaccio su via delle Mura di S. Filippo.*

Aree da riabilitare ad attuazione indiretta di iniziativa pubblico-privata – Ari: Tipo c.

Obiettivi specifici: riqualificazione del margine nord-orientale con percorsi di collegamento al Centro Storico, riconfigurazione dello spazio aperto con l'introduzione di funzioni ed attività selezionate turistiche e di servizio, subordinate alla demolizione delle superfetazioni esistenti.

Grandezze urbanistiche: ST = mq. 1.560

SUL realizzabile = indice territoriale massimo ET di 0,15 mq/mq.

Hmax: ml 6,50

Mix funzionale:

- Servizi collettivi minimo 20% SUL

- Ricreativo: 60% SUL

- Quota flessibile: 20% SUL (da attribuire in sede di progettazione esecutiva)

Usi esclusi: R, TC3, TC4, TC5, P, PC

Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, RC, DR, NE, VU1, VU2.

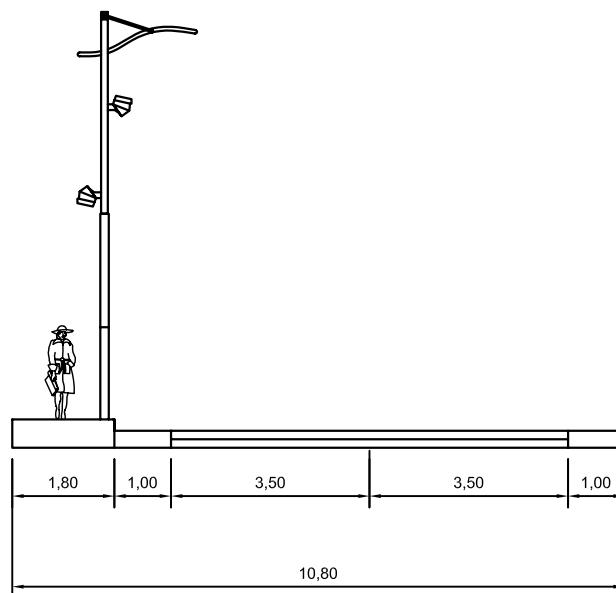
**ALLEGATO B**

*Abaco delle strade*

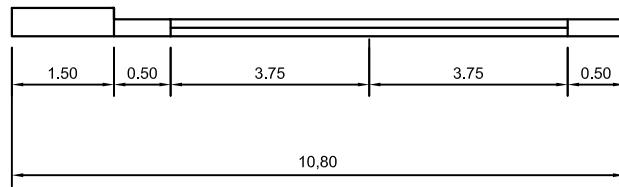
COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S1.0



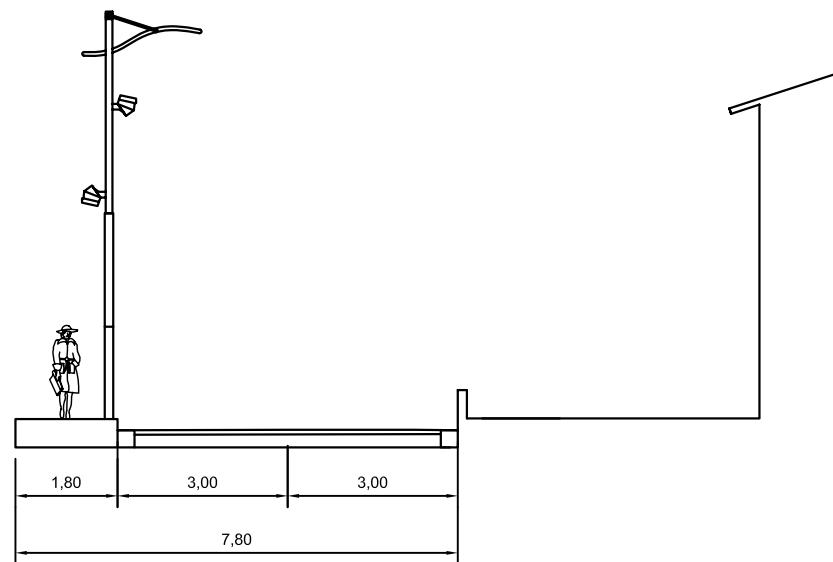
Tipo S1.X



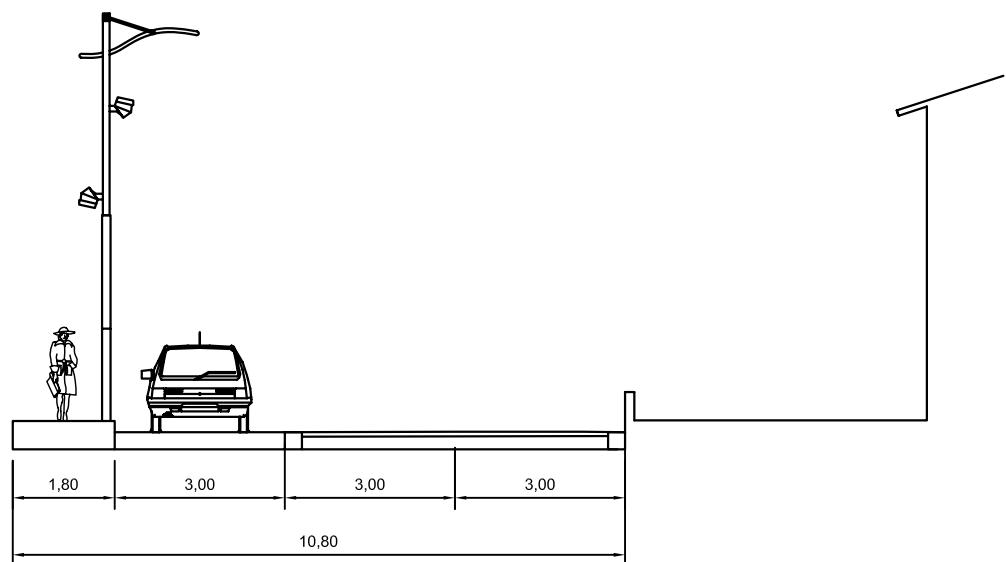
COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S1.1



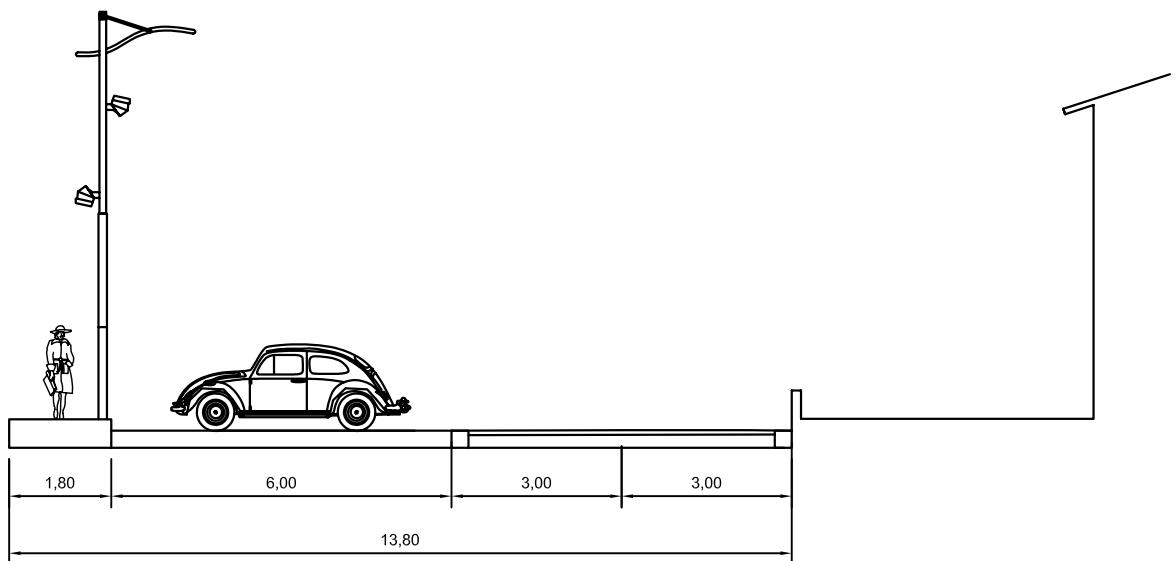
Tipo S1.2



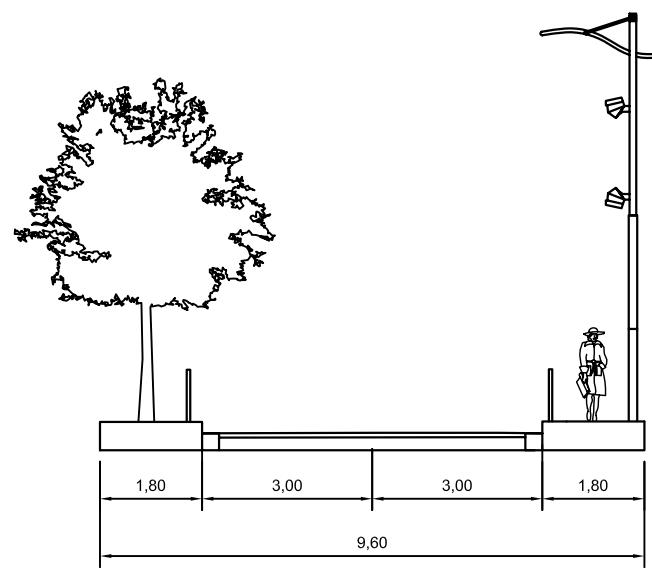
COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S1.3



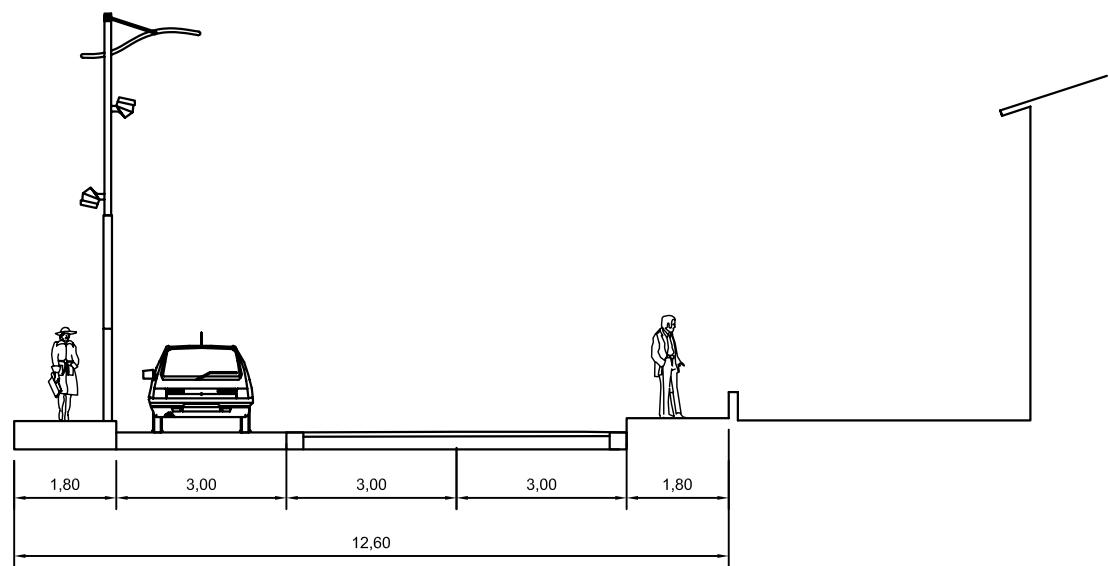
Tipo S2.1



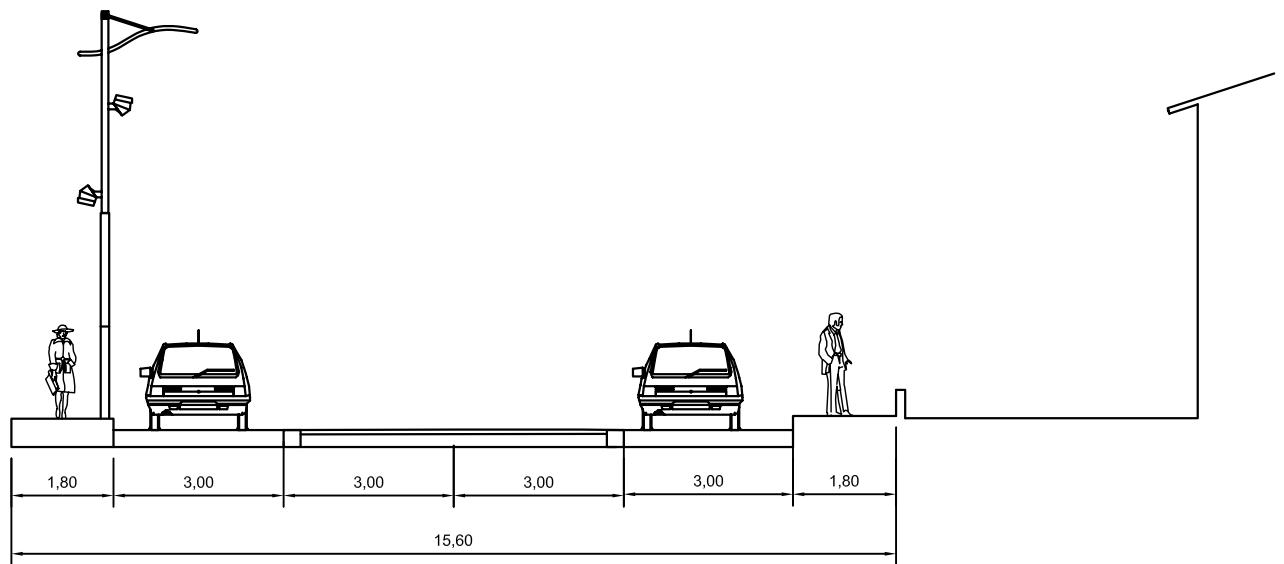
COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S2.2



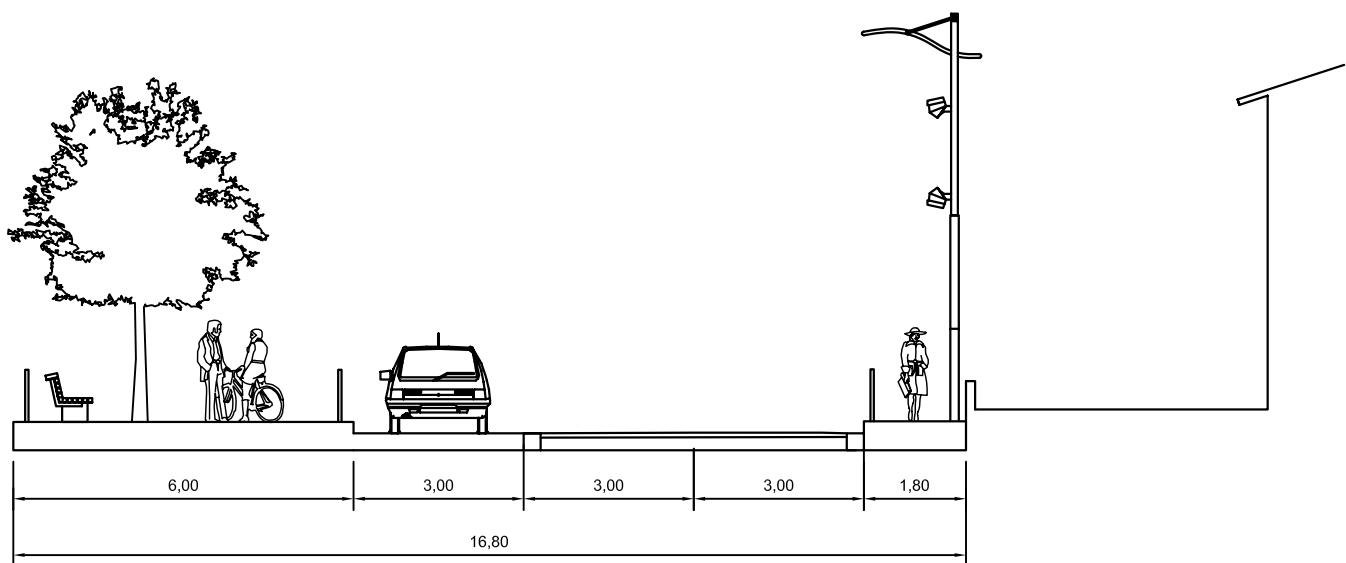
Tipo S2.3



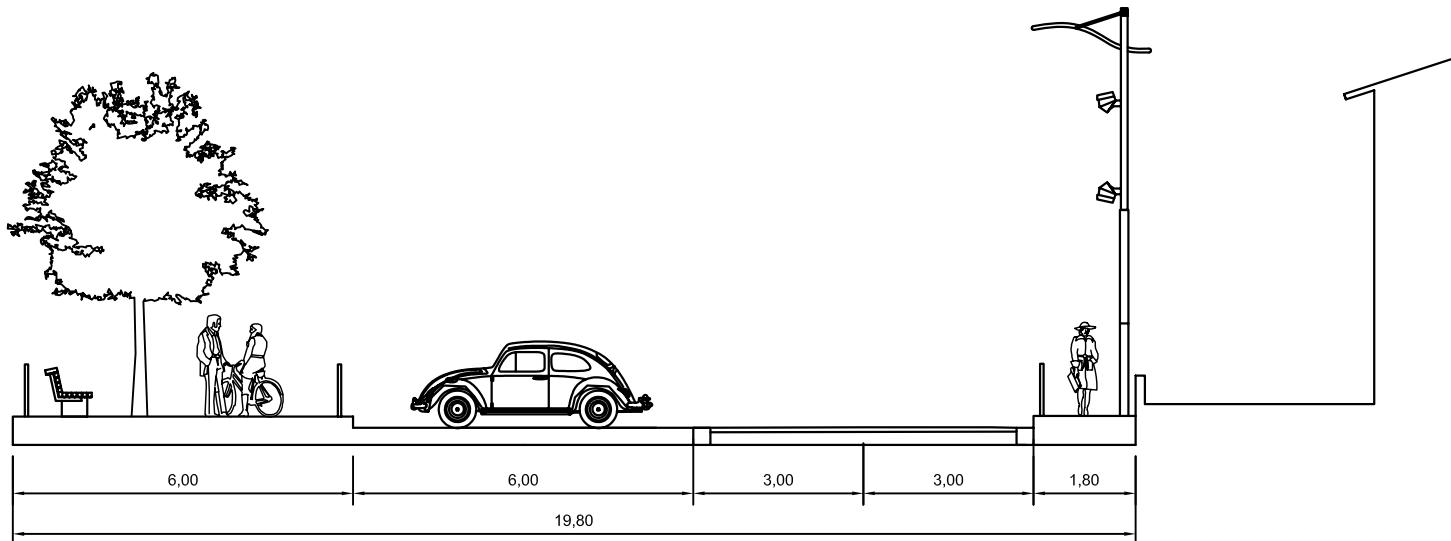
COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S3.1



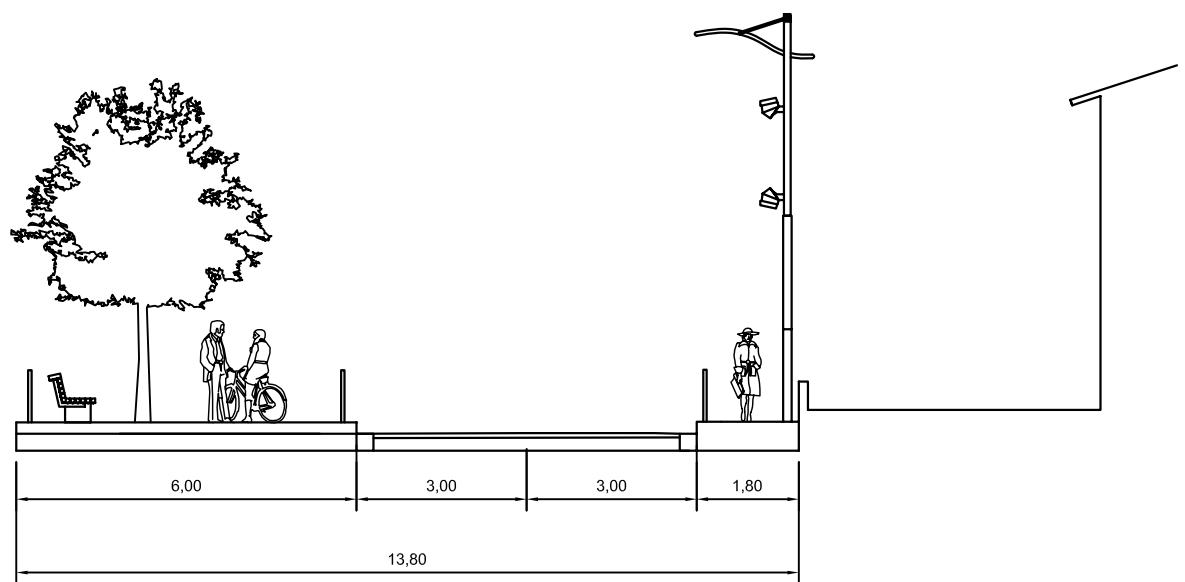
Tipo S3.2



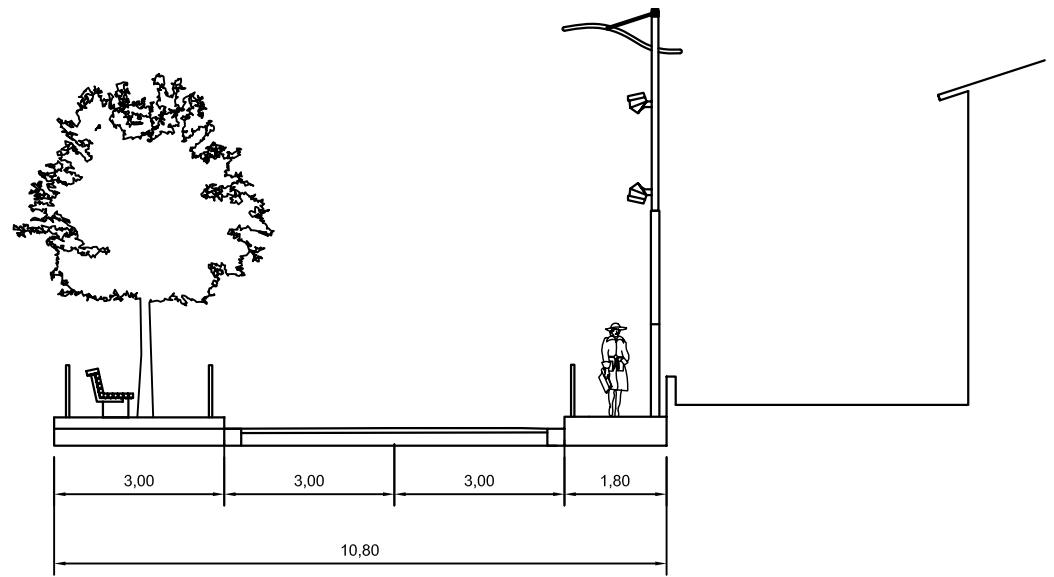
COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S3.3



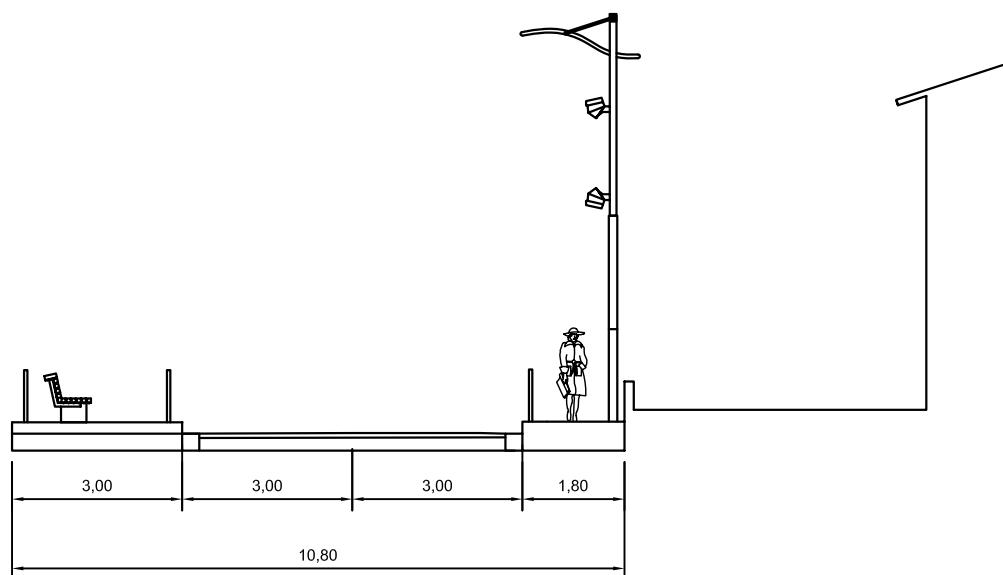
Tipo S3.4



COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' CARRABILE  
TIPI STRADALI

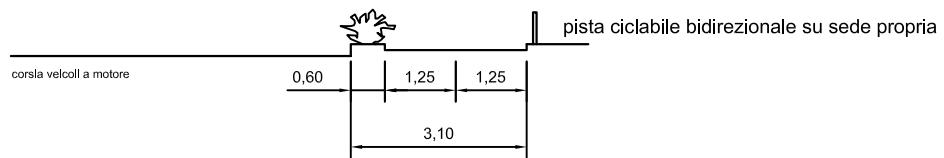
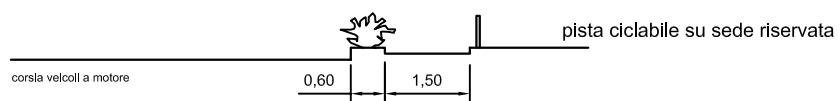
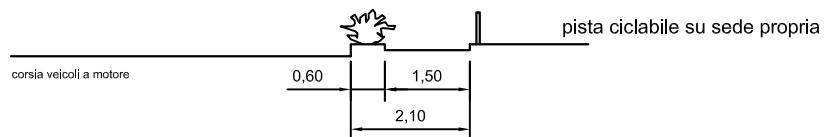
Tipo S3.4



COMUNE DI TODI  
PRG PARTE OPERATIVA

ALLEGATO B  
ABACO VIABILITA' PEDO-CICLABILE  
TIPI STRADALI

Tipo S4.1



**ALLEGATO C**  
*Fabbisogno di standard per Macroarea*

MACROAREE URBANE E FRAZIONALI	SUL residenziale esistente nei tessuti ad attuazione diretta		Numero di abitanti equivalenti	Standard locali necessari per gli insediamenti esistenti	SUL residenziale prevista negli ambiti ad attuazione indiretta	Numero di abitanti equivalenti	Standard locali necessari per i nuovi insediamenti	Totale superfici per standard da cedere al Comune per l'attuazione degli ambiti	Superficie per standard locali presenti e di progetto	Saldo finale: congruità delle acquisizioni di aree pubbliche rispetto al fabbisogno locale
	Tessuti antichi [1] (a)	Tessuti recenti (b)	(c)	14 mq/ab.	(e)	(f)	14 mq/ab.	(g)	(h)	(d+g)-(h+i)
	mq	mq	n.	mq	mq	n.	mq	mq	mq	mq
Todi Centro	123.117		3.078	43.091		0	0	58.596	15.505	[3]
Montesanto	412	39.092	988	13.826	6.490	162	2.272	8.627	51.769	44.298
Porta Amerina		65.528	1.638	22.935	4.703	118	1.646	7.239	10.541	-6.801 [4]
Porta Romana		57.780	1.445	20.223	10.877	272	3.807	13.145	20.874	9.989
Quartiere Europa		92.649	2.316	32.427	23.793	595	8.328	34.870	21.449	15.564
S.Benigno-Torresquadrata		74.926	1.873	26.224	25.363	634	8.877	34.735	3.462	3.096
Collevalenza	6.036	83.869	2.248	31.467	14.362	359	5.027	13.950	41.085	18.542
Pian di Porto		129.915	3.248	45.470	13.277	332	4.647	41.579	43.181	34.643
Pantalla	3.737	196.450	5.005	70.065	77.469	1.937	27.114	89.142	10.628	2.590
Pontenaia		24.888	622	8.711	12.490	312	4.372	12.224	12.028	11.170
Staz.Ponterio		16.750	419	5.863	14.056	351	4.920	21.586	24.164	34.968
Duesanti	3.813	25.969	745	10.424	4.922	123	1.723	14.282	342	2.478
Pian di S.Martino	4.330	32.415	919	12.861	11.487	287	4.020	11.723	13.797	8.639
Pontecuti	3.760	22.940	668	9.345	3.035	76	1.062	9.548	15.440	14.581
Illi	2.804	25.227	701	9.811	7.386	185	2.585	8.242	4.219	65
Vasciano	1.855	19.722	539	7.552	9.780	245	3.423	14.999	1.771	5.795
<b>Totali SPAZIO URBANO</b>		<b>15,0 Ha</b>	<b>90,8 Ha</b>	<b>26.450</b>	<b>37,0 Ha</b>	<b>23,9 Ha</b>	<b>5.987</b>	<b>8,4 Ha</b>	<b>33,6 Ha</b>	<b>33,3 Ha</b>
										<b>21,5 Ha</b>

**Note:**

[1] La quantità di SUL ricompresa nei tessuti storici è stata dimezzata ai sensi del comma 3 articolo 41 della LR 21 ottobre 1997, n.31

[2] Le quantità di aree per standard reperibili con l'attuazione degli ambiti, sono considerate per intero nel caso di ambiti prevalentemente residenziali e per la quantità eccedente il 15% della ST (quantità minima prevista al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art.61 LR 27/2000) nel caso di ambiti prevalentemente per attività

[3] La quantità indicata di aree per standard locali del Centro storico fa riferimento solo ai parchi e giardini in quanto i servizi, essendo localizzati all'interno delle varie morfo-tipologie, non hanno una dimensione areale computabile.

[4] L'analisi del saldo finale degli standard locali della macroarea Porta Amerina deve tenere conto della contiguità della stessa con le macroaree del Centro storico, di Montesanto e di Porta Romana, che hanno una consistente presenza di verde e servizi pubblici ai quali gli abitanti di Porta Amerina possono agevolmente accedere