



COMUNE DI GIANO DELL'UMBRIA
REGIONE DELL'UMBRIA
PROVINCIA DI PERUGIA

**PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE OPERATIVA**

(approvato con atto di C.C. n.4 del 31/01/2006)

**VARIANTE PARZIALE CONCERNENTE L'ATTUAZIONE DI ALCUNE NUOVE
PREVISIONI DEL P.R.G. STRUTTURALE APPROVATO CON C.C. N. 23/2020**
(Art. 32, comma 5, L.R. 1/2015)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(varianti apportate con atti di C.C. n.4 del 08/03/2007, n.12 del 02/04/2009,
n.42 del 02/07/2009, n.55 del 26/08/2009, n. 57 del 29/09/2011, n. 40 del 18/09/2014,
n. 43 del 27/07/2017, n. 39 del 17/10/2018, n. 29 del 13/10/2020)



tavola

B

rapporto

-

revisione

Ottobre 2021

PROGETTO REDATTO DA
SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
Dott. Massimo Zampedri



Adottato con:

Atto di C.C. n. ___ del ___/___/___

Approvato con:

Atto di C.C. n. ___ del ___/___/___

Il Responsabile del Settore Urbanistica
Coordinatore Ufficio PRG
Dott. Massimo Zampedri

Visto:
IL SINDACO
Avv. Manuel Petruccioli

*Il presente elaborato concerne le modifiche alle NTA del PRG parte operativa previste dalla “**Variante parziale al PRG operativo**” .*

*Per una completa e totale comprensione delle modifiche, viene riportato il testo in cui sono mostrate ~~barrate~~ le parti **soppresse** ed **evidenziate in rosso** le parti **aggiunte**.*

*In fondo al documento è riportato il nuovo testo **integrale aggiornato di ogni articolo modificato**.*



[L'art.30 è così modificato]

le modifiche sono barrate per le parti soppresse ed evidenziate in rosso per le parti aggiunte

ART.30 – ZONE “C2”

1. Le zone “C2” rappresentano gli insediamenti esistenti di espansione “C” a media densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti che, per la loro ubicazione in aree vincolate o in zone con caratteristiche particolari, necessitano comunque di un controllo in termini di intensività edilizia ai fini della compatibilità ambientale degli insediamenti.

2. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazione urbanistica;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.7, comma 1, lettere a), b), c), d), g), della L.R. n.1/2015;

3. Gli interventi di cui al comma 2 lettera a) sono consentiti soltanto previo intervento urbanistico preventivo attraverso la predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo convenzionato, mentre quelli di cui alla lettera b) possono essere attuati con intervento edilizio diretto mediante ottenimento del relativo titolo abilitativo.

4. Ai fini della predisposizione e redazione del piano attuativo necessario e obbligatorio per consentire il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, lettera a), dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, edilizi ed ecologici:

Parametro	Sigla	Valore
«Indice di utilizzazione territoriale»	lut	0,50 mq/mq
« Indice di copertura territoriale»	lc	35%
«Altezza massima»	Ae	7.50 mt.
«Lotto minimo»	L min	800 mq
«Indice di permeabilità territoriale»	lpt	35%
«Indice di piantumazione territoriale»	lat	1,5*
«Indice di piantumazione fondiario»	laf	0.6**
«Verde privato ecologico»	Vpe	20%
«Distanza dai confini»	Dc	<i>vedi RR 2/2015</i>
«Distanza tra fabbricati»	Df	<i>vedi RR 2/2015</i>

() definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell'allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora nell'ambito dell'area destinata a verde pubblico, di uso pubblico o condominiale previsto come standard urbanistico nell'ambito dell'approvazione di Piani Attuativi per ogni 50 mq. di superficie dello stesso;*

*(**) definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell'allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora per ogni 50 mq di superficie fondiaria del lotto che deve rimanere permeabile;*

N.B. - ai fini del rispetto dell'indice di piantumazione potranno essere valorizzate anche le eventuali specie vegetali preesistenti;

5. Sempre nell'ambito della predisposizione e redazione del piano attuativo di cui al comma precedente dovranno essere inoltre ~~rispettati i seguenti standard urbanistici~~ **previste le seguenti dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti:**

Standard	Valore
«Spazi da destinare a parcheggi pubblici anche eventualmente comprensivi di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi attrezzati da destinare a verde pubblico e/o parchi pubblici anche eventualmente comprensivi di aree libere per attività sportive di base e per corridoi ecologici»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi da destinare ad attrezzature di interesse comune (piazze, sport, isole ecologiche, etc.)»	6 mq per abitante previsto da insediare



6. Ai fini del calcolo del numero degli abitanti da insediare per l'applicazione degli standard urbanistici di cui al precedente comma delle suddette dotazioni si considera un abitante ogni 50 mq di Suc riferita alla superficie territoriale.

7. Le aree per standard urbanistici di cui al comma 5, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune.

8. Al fine di instaurare il principio di perequazione che deve informare i rapporti interni al comparto di zona, l'applicazione dei parametri territoriali di cui al comma 4 è effettuata considerando l'intera superficie di zona "C2" perimetrata dal PRG parte operativa, distribuendo successivamente i valori massimi complessivi tra la superficie fondiaria dei vari lotti derivati.

9. Per le fasce di rispetto stradali, cimiteriali, delle risorse idriche e dei corsi d'acqua, si applica la relativa disciplina contenuta negli appositi articoli del Titolo V, Capo VIII, delle NTA del PRG parte strutturale.

10. Ai fini del rispetto degli indici (Ut), (Ret), (Ipt), (Vpe), (Iat) e (Iaf), vanno computate anche le eventuali superfici, nonché alberature, esistenti all'interno del comparto di zona oggetto di piano attuativo.

11. Nelle zone «C2» sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenziale;
- b. commerciale (*esercizi di vicinato*) e direzionale (*nel direzionale sono comprese anche le destinazioni a servizi di cui all'art.7, comma 1, lettera l, della LR 1/2015 e ss.mm.ii.*);
- c. botteghe artigiane e attività produttive compatibili con la residenza;

12. Al fine di favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività compatibili, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso:

- residenziale non meno del 70% e fino ad un massimo del 100% della Suc realizzabile;
- ~~commerciale, esercizi pubblici in genere, direzionale, artigianale compatibile con la residenza, culturali, sociali, ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza,~~ tutte le restanti destinazioni d'uso ammesse complessivamente fino ad un massimo del 30% della Suc realizzabile.

13. Non rientrano tra gli usi definiti "compatibili" con le zone "C2":

- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali di dimensioni superiori a quelle degli esercizi di vicinato con superficie di calpestio superiore a mq.250;
- attività di produzione di beni e servizi contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;
- attività che comportino, a giudizio della competente ASL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.

14. Nell'ambito delle destinazioni ammesse ai sensi dei commi 11, 12 e 13, dovranno essere garantite i seguenti ulteriori standard: **sia le dotazioni territoriali e funzionali minime, sia gli spazi per parcheggi pertinenziali privati, di cui agli artt.85, 86 e 87 del R.R. 2/2015.**

~~— 15. Ai fini dell'applicazione degli standard di cui al precedente comma è definita la seguente disciplina:~~

- ~~a) tali standard si intendono in aggiunta a quelli stabiliti dal comma 5;~~
- ~~b) quelli di cui alla lettera b) a servizio degli insediamenti commerciali devono essere previsti ed individuati contestualmente alla formazione del piano attuativo, mentre i restanti possono essere previsti ed individuati anche successivamente alla formazione ed approvazione del piano attuativo purché contestualmente alla sua attuazione al momento della richiesta del titolo abilitativo in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli immobili da realizzare;~~
- ~~e) limitatamente agli standard di cui alle lettere c), d), e) sono computabili, oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo;~~
- ~~d) su proposta del Comune o degli interessati le aree per standard di cui alle lettere c), d), e), o quota di esse, potranno essere sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno del comparto di zona "C2", se verificato, in sede di progettazione, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche;~~

15. Ai fini della sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi si applica quanto previsto dalla L.R. 1/2015 e dal R.R. 2/2015.



16. Nell'ambito della formazione e progettazione dei piani attuativi nelle zone "C2" dovranno essere assunti a riferimento i seguenti indirizzi di carattere generale:

- riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nel comparto di zona, definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali di prossimità;
- riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella presenza di corpi d'acqua o di altri particolari elementi naturali;
- valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico, parcheggi e spazi verdi; detti spazi dovranno essere tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento;
- gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da parchi e giardini dovranno essere opportunamente progettate ai fini di conseguire la migliore integrazione con gli assetti urbanistici consolidati, il contenimento dei costi di manutenzione sia degli edifici privati che delle aree e delle attrezzature pubbliche, un'equilibrata combinazione di destinazioni d'uso, il miglioramento del rapporto di urbanizzazione, la creazione di luoghi centrali di valore sociale.

17. I piani attuativi nelle zone "C2" che ricadono in ambiti tutelati e/o vincolati dovranno essere dettagliatamente definiti sulla base degli indirizzi di cui ~~sopra al comma precedente e dei contenuti di cui all'art.76~~ nel rispetto dei criteri generali di cui all'art.67 delle norme del PRG strutturale.

18. In ogni caso tutti i progetti di piano attuativo nelle zone "C2" dovranno essere redatti secondo gli elementi ed elaborati previsti ~~dall'art.111 del R.R. 2/2015. e dal Regolamento comunale per l'attività edilizia approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29.04.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.~~ A tal fine, ai sensi dell'art.5 delle NTA per gli Ambiti a Pericolosità Geologica, Geomorfologica ed Idraulica del PRG strutturale, si prescrive che il piano attuativo sia corredato da indagini di microzonazione sismica di livello 2 ovvero di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera.

19. Vengono infine recepite le seguenti prescrizioni dettate in sede di processo di VAS del PRG parte strutturale, contenute nel parere motivato favorevole di cui alla DD n. 8674 del 02/09/2019 della Regione Umbria da applicarsi alla nuova zona di espansione residenziale "C2" in Loc. Bastardo, posta in contiguità con la parte già urbanizzata e completamente edificata della lottizzazione denominata "Zona Vagnoli" (*variazione n.4 indicata nella Relazione Illustrativa del PRG pS*):

- dovrà essere disposto il mantenimento dei filari di individui arborei presenti come meglio indicati all'interno della perimetrazione di colore verde nella figura riportata al paragrafo 3.2.3 della Relazione Illustrativa di accompagnamento alle presenti norme.
- per l'area in questione è fatto obbligo di subordinare gli interventi edilizi di qualunque genere, che comportano scavi di rilievo, al preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza per l'esecuzione di indagini e saggi preventivi.
- il piano attuativo dovrà obbligatoriamente riguardare ed interessare l'intero comparto urbanistico individuato dal PRG come zona "C2", ovvero almeno uno dei due "ambiti stralcio" dello stesso suddivisi in cartografia di PRG con un "tratteggio di colore nero". In quest'ultimo caso il progetto esecutivo di lottizzazione dovrà indicare anche la sistemazione di massima per l'urbanizzazione dell' "ambito" residuo al fine di evidenziarne la sua futura fattibilità e funzionalità. In ogni caso il piano dovrà comunque prevedere, tra le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, la sistemazione ed il ripristino del tratto di viabilità di prosecuzione di "Via Flaminia Vecchia" oggi indicato solo catastalmente ma il cui tracciato demaniale stradale comunale è ben visibile in loco.



[L'art.35 è così modificato]

le modifiche sono barrate per le parti sopresse ed evidenziate in rosso per le parti aggiunte

ART.35 – ZONA “C6” – AMBITO EX OLEIFICIO BIANCONI

1. La zona “C6” rappresenta l’ambito dell’area ubicata nella frazione di Bastardo, attualmente occupata dagli immobili dell’ex “Oleificio Bianconi”, dove il PRG parte strutturale, data la vicinanza alla bretella viaria provinciale recentemente realizzata progettata per drenare il traffico dal centro, induce a privilegiare funzioni legate prevalentemente alla residenza ricettività ammettendo comunque una quota di funzioni commerciali e per ed a servizi pubblici e privati, abbinandole ad una residua funzione residenziale, con l’obiettivo della riqualificazione sia dal punto di vista delle destinazioni d’uso, sia dal punto di vista della vivibilità ambientale e della morfologia urbana.

2. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di riqualificazione, secondo le nuove destinazioni ammesse, anche mediante ristrutturazione urbanistica con demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all’art.7, comma 1, lettere a), b), c), d), g), della L.R. n.1/2015, purché non comportino cambio di destinazione d’uso secondo le nuove destinazioni ammesse, finalizzati a mantenere funzionale ed efficiente l’attività esistente anche in conformità alle vigenti normative e a quelle che eventualmente sopravverranno; non sono quindi ammessi interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti con destinazione produttiva legati all’attività esistente.

3. Gli interventi di cui al comma 2 lettera a) sono consentiti soltanto previo intervento urbanistico preventivo attraverso la predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo convenzionato, mentre quelli di cui alla lettera b) possono essere attuati con intervento edilizio diretto mediante ottenimento del relativo titolo abilitativo.

4. Ai fini della predisposizione e redazione del piano attuativo necessario e obbligatorio per consentire il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, lettera a), dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, edilizi ed ecologici:

Parametro	Sigla	Valore
«Indice di utilizzazione territoriale»	Iut	0,35 mq/mq
«Altezza massima»	Ae	13.50 mt.
«Indice di permeabilità territoriale»	Ipt	30%
«Indice di piantumazione territoriale»	Iat	1*
«Indice di piantumazione fondiario»	Iaf	0.5**
«Verde privato ecologico»	Vpe	15%***
«Distanza dai confini»	Dc	vedi RR 2/2015
«Distanza tra fabbricati»	Df	vedi RR 2/2015

(*) definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell’allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora nell’ambito dell’area destinata a verde pubblico, di uso pubblico o condominiale previsto come standard urbanistico nell’ambito dell’approvazione di Piani Attuativi per ogni 50 mq. di superficie dello stesso;

(**) definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell’allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora per ogni 50 mq di superficie destinata a Vpe (verde privato ecologico);

(***) il «Verde privato ecologico» (Vpe), espresso in % è la percentuale di superficie fondiaria che deve essere lasciata libera da costruzioni e destinata a verde privato (giardini, etc.), da attrezzare in base all’indice di piantumazione (Iaf);

N.B. - ai fini del rispetto dell’indice di piantumazione potranno essere valorizzate anche le eventuali specie vegetali preesistenti;



5. Sempre nell'ambito della predisposizione e redazione del piano attuativo di cui al comma precedente dovranno essere inoltre ~~rispettati i seguenti standard urbanistici calcolati limitatamente ai soli ambiti previsti con destinazione residenziale~~ **previste le seguenti dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti:**

Standard	Valore
«Spazi da destinare a parcheggi pubblici anche eventualmente comprensivi di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale »	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi attrezzati da destinare a verde pubblico e/o parchi pubblici anche eventualmente comprensivi di aree libere per attività sportive di base e per corridoi ecologici »	5 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi da destinare ad attrezzature di interesse comune (piazze, sport, isole ecologiche, etc.)»	7 mq per abitante previsto da insediare

6. Ai fini del calcolo del numero degli abitanti da insediare per l'applicazione ~~degli standard urbanistici di cui al precedente comma~~ **delle suddette dotazioni** si considera un abitante ogni **50** mq di Suc riferita alla superficie territoriale.

7. Le aree per standard urbanistici di cui al comma 5, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune.

8. Al fine di instaurare il principio di perequazione che deve informare i rapporti interni al comparto di zona, l'applicazione dei parametri territoriali di cui al comma 4 è effettuata considerando l'intera superficie di zona "C6" perimetrata dal PRG parte operativa, distribuendo successivamente i valori massimi complessivi di ~~Suc b, lp e la,~~ tra la superficie fondiaria dei vari ~~lotti e~~ comparti derivati.

9. Per le fasce di rispetto stradali, cimiteriali, delle risorse idriche e dei corsi d'acqua, si applica la relativa disciplina contenuta negli appositi articoli ~~del Titolo V, Capo VIII,~~ delle NTA del PRG parte strutturale.

10. Ai fini del rispetto degli indici ~~(Ut), (lpt), (Vpe), (lat) e (laf),~~ vanno computate anche le eventuali superfici, nonché alberature, esistenti all'interno del comparto di zona oggetto di piano attuativo.

11. ~~Nella zona "C6", sino all'attuazione degli interventi previsti alla lettera a), del comma 2, è consentita la permanenza delle destinazioni d'uso esistenti.~~

11.12. ~~Nell'ambito degli interventi di riqualificazione di cui alla lettera a) del comma 2, il piano attuativo potrà invece prevedere~~ **della zona «C6» sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) ~~turistico-ricettiva, alberghiera e di ristorazione~~ **commerciale e direzionale (nel direzionale sono comprese anche le destinazioni a servizi di cui all'art.7, comma 1, lettera I, della LR 1/2015 e ss.mm.ii.);**
- c) ~~servizi pubblici e/o privati.~~ **botteghe artigiane e attività produttive compatibili con la residenza;**

12.13. Al fine di favorire il conseguimento di obiettivi significativi di riassetto urbanistico-ambientale e di sviluppo economico-sociale, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso:

- residenziale non meno del **65%** e fino ad un massimo del **100%** della Suc realizzabile;
- ~~turistico-ricettiva, alberghiera e di ristorazione, servizi pubblici e/o privati~~ **tutte le restanti destinazioni d'uso ammesse** complessivamente non meno del **50%** e fino ad un massimo del **35%** della Suc realizzabile.

13.14. Non rientrano tra gli usi definiti "compatibili" con la zona "C6" e perciò non ammessi:

- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali **con superficie complessiva di vendita superiore a mq 1500;**
- le attività contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;
- le attività che comportino, a giudizio della competente ASL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.



14. ~~15.~~ Nell'ambito delle destinazioni ammesse ai sensi dei commi 11, 12 e 13, dovranno essere garantiti nell'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana i seguenti ulteriori standard: sia le dotazioni territoriali e funzionali minime, sia gli spazi per parcheggi pertinenziali privati, di cui agli artt.85, 86 e 87 del R.R. 2/2015.

15. ~~16.~~ Ai fini dell'applicazione degli standard Le dotazioni territoriali e funzionali minime di cui al precedente comma è definita la seguente disciplina: a) tali standard si intendono in aggiunta a quelli stabiliti dal comma 5 : si applica in ogni caso la disciplina di cui agli artt.85, 86 e 87 del R.R. 2/2015 anche per quanto concerne la loro cessione gratuita e/o monetizzazione al Comune. — e devono essere previsti ed individuati contestualmente alla formazione del piano attuativo;

b) una quota non inferiore al 50% delle aree per standard previste alle lettere b), c), d), sistemate ed urbanizzate, è ceduta gratuitamente al Comune; la restante quota è adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto;

c) limitatamente agli standard di cui alle lettere b), c), d), sono computabili, oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo con il Comune;

d) su proposta del Comune o degli interessati le aree per standard di cui alle lettere b), c), d), o quota di esse, potranno essere sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno del comparto di zona "C6", se verificato, in sede di progettazione, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche;

e) in caso di dimostrata impossibilità al reperimento delle aree per standard necessarie di cui alle lettere b), c), d), le stesse o loro quota, potranno essere monetizzate in alternativa alla loro individuazione e realizzazione; a tal fine entro 120 giorni dalla data di approvazione delle presenti norme la Giunta Comunale stabilisce con apposito atto le modalità di determinazione del valore e di pagamento a carico dei proprietari.

— 17. Nell'ambito della formazione e progettazione del piano attuativo della zona "C6" dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

— gli insediamenti di carattere residenziale dovranno essere ubicati nella zona a ridosso di Via O. Vernocchi;

— le destinazioni a servizi pubblici o privati vanno dislocate nella parte di comparto adiacente alla viabilità di piano;

— gli insediamenti turistico-ricettivi saranno ubicati nella zona intermedia.

16. ~~18.~~ Sempre Nell'ambito della formazione e progettazione del piano attuativo della zona "C6" dovranno essere inoltre assunti a riferimento i seguenti indirizzi di carattere generale:

- valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico, parcheggi e spazi verdi; detti spazi dovranno essere tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento;

- gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da parchi e giardini dovranno essere opportunamente progettate ai fini di conseguire la migliore integrazione con gli assetti urbanistici consolidati, il contenimento dei costi di manutenzione sia degli edifici privati che delle aree e delle attrezzature pubbliche, un'equilibrata combinazione di destinazioni d'uso, il miglioramento del rapporto di urbanizzazione, la creazione di luoghi centrali di valore sociale.

17. ~~19.~~ In ogni caso tutti i progetti di piano attuativo nella zona "C6" dovranno essere redatti secondo gli elementi ed elaborati previsti dall'art.111 del R.R. 2/2015. dall'art.8 e dal Regolamento comunale per l'attività edilizia approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29.04.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni. A tal fine, ai sensi dell'art.5 delle NTA per gli Ambiti a Pericolosità Geologica, Geomorfologica ed Idraulica del PRG strutturale, si prescrive che il piano attuativo sia corredato da indagini di microzonazione sismica di livello 2 ovvero di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera.



[Art.30 aggiornato]

Testo aggiornato con le modifiche ed integrazioni di cui sopra

ART.30 – ZONE “C2”

1. Le zone “C2” rappresentano gli insediamenti esistenti di espansione “C” a media densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti che, per la loro ubicazione in aree vincolate o in zone con caratteristiche particolari, necessitano comunque di un controllo in termini di intensività edilizia ai fini della compatibilità ambientale degli insediamenti.

2. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazione urbanistica;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.7, comma 1, lettere a), b), c), d), g), della L.R. n.1/2015;

3. Gli interventi di cui al comma 2 lettera a) sono consentiti soltanto previo intervento urbanistico preventivo attraverso la predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo convenzionato, mentre quelli di cui alla lettera b) possono essere attuati con intervento edilizio diretto mediante ottenimento del relativo titolo abilitativo.

4. Ai fini della predisposizione e redazione del piano attuativo necessario e obbligatorio per consentire il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, lettera a), dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, edilizi ed ecologici:

Parametro	Sigla	Valore
«Indice di utilizzazione territoriale»	Iut	0,50 mq/mq
«Indice di copertura territoriale»	Ic	35%
«Altezza massima»	Ae	7.50 mt.
«Lotto minimo»	L min	800 mq
«Indice di permeabilità territoriale»	Ipt	35%
«Indice di piantumazione territoriale»	Iat	1,5*
«Indice di piantumazione fondiario»	Iaf	0.6**
«Verde privato ecologico»	Vpe	20%
«Distanza dai confini»	Dc	vedi RR 2/2015
«Distanza tra fabbricati»	Df	vedi RR 2/2015

(*) *definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell'allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora nell'ambito dell'area destinata a verde pubblico, di uso pubblico o condominiale previsto come standard urbanistico nell'ambito dell'approvazione di Piani Attuativi per ogni 50 mq. di superficie dello stesso;*

(**) *definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell'allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora per ogni 50 mq di superficie fondiaria del lotto che deve rimanere permeabile;*

N.B. - ai fini del rispetto dell'indice di piantumazione potranno essere valorizzate anche le eventuali specie vegetali preesistenti;

5. Sempre nell'ambito della predisposizione e redazione del piano attuativo di cui al comma precedente dovranno essere inoltre previste le seguenti dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti:

Standard	Valore
«Spazi da destinare a parcheggi pubblici anche eventualmente comprensivi di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi attrezzati da destinare a verde pubblico e/o parchi pubblici anche eventualmente comprensivi di aree libere per attività sportive di base e per corridoi ecologici»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi da destinare ad attrezzature di interesse comune (piazze, sport, isole ecologiche, etc.)»	6 mq per abitante previsto da insediare

6. Ai fini del calcolo del numero degli abitanti da insediare per l'applicazione delle suddette dotazioni si considera un abitante ogni 50 mq di Suc riferita alla superficie territoriale.



7. Le aree per standard urbanistici di cui al comma 5, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune.

8. Al fine di instaurare il principio di perequazione che deve informare i rapporti interni al comparto di zona, l'applicazione dei parametri territoriali di cui al comma 4 è effettuata considerando l'intera superficie di zona "C2" perimetrata dal PRG parte operativa, distribuendo successivamente i valori massimi complessivi tra la superficie fondiaria dei vari lotti derivati.

9. Per le fasce di rispetto stradali, cimiteriali, delle risorse idriche e dei corsi d'acqua, si applica la relativa disciplina contenuta negli appositi articoli delle NTA del PRG parte strutturale.

10. Ai fini del rispetto degli indici vanno computate anche le eventuali superfici, nonché alberature, esistenti all'interno del comparto di zona oggetto di piano attuativo.

11. Nelle zone «C2» sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale;

b. commerciale (*esercizi di vicinato*) e direzionale (*nel direzionale sono comprese anche le destinazioni a servizi di cui all'art.7, comma 1, lettera l, della LR 1/2015 e ss.mm.ii.*);

c. botteghe artigiane e attività produttive compatibili con la residenza;

12. Al fine di favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività compatibili, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso:

- residenziale non meno del 70% e fino ad un massimo del 100% della Suc realizzabile;

- tutte le restanti destinazioni d'uso ammesse complessivamente fino ad un massimo del 30% della Suc realizzabile.

13. Non rientrano tra gli usi definiti "compatibili" con le zone "C2":

- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali di dimensioni superiori a quelle degli esercizi di vicinato;

- attività di produzione di beni e servizi contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;

- attività che comportino, a giudizio della competente ASL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.

14. Nell'ambito delle destinazioni ammesse dovranno essere garantite sia le dotazioni territoriali e funzionali minime, sia gli spazi per parcheggi pertinenziali privati, di cui agli artt.85, 86 e 87 del R.R. 2/2015.

15. Ai fini della sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi si applica quanto previsto dalla L.R. 1/2015 e dal R.R. 2/2015.

16. Nell'ambito della formazione e progettazione dei piani attuativi nelle zone "C2" dovranno essere assunti a riferimento i seguenti indirizzi di carattere generale:

- riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nel comparto di zona, definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali di prossimità;

- riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella presenza di corpi d'acqua o di altri particolari elementi naturali;

- valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico, parcheggi e spazi verdi; detti spazi dovranno essere tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento;

- gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da parchi e giardini dovranno essere opportunamente progettate ai fini di conseguire la migliore integrazione con gli assetti urbanistici consolidati, il contenimento dei costi di manutenzione sia degli edifici privati che delle aree e delle attrezzature pubbliche, un'equilibrata combinazione di destinazioni d'uso, il miglioramento del rapporto di urbanizzazione, la creazione di luoghi centrali di valore sociale.

17. I piani attuativi nelle zone "C2" che ricadono in ambiti tutelati e/o vincolati dovranno essere dettagliatamente definiti sulla base degli indirizzi di cui sopra nel rispetto dei criteri generali di cui all'art.67 delle norme del PRG strutturale.

18. In ogni caso tutti i progetti di piano attuativo nelle zone "C2" dovranno essere redatti secondo gli elementi ed elaborati previsti dall'art.111 del R.R. 2/2015. A tal fine, ai sensi dell'art.5 delle NTA per gli Ambiti a Pericolosità Geologica, Geomorfologica ed Idraulica del PRG strutturale, si prescrive che il piano attuativo sia corredato da indagini di microzonazione sismica di livello 2 ovvero di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera.



19. Vengono infine recepite le seguenti prescrizioni dettate in sede di processo di VAS del PRG parte strutturale, contenute nel parere motivato favorevole di cui alla DD n. 8674 del 02/09/2019 della Regione Umbria da applicarsi alla nuova zona di espansione residenziale "C2" in Loc. Bastardo, posta in contiguità con la parte già urbanizzata e completamente edificata della lottizzazione denominata "Zona Vagnoli" (*variazione n.4 indicata nella Relazione Illustrativa del PRG pS*):

- dovrà essere disposto il mantenimento dei filari di individui arborei presenti come meglio indicati all'interno della perimetrazione di colore verde nella figura riportata al paragrafo 3.2.3 della Relazione Illustrativa di accompagnamento alle presenti norme.
- per l'area in questione è fatto obbligo di subordinare gli interventi edilizi di qualunque genere, che comportano scavi di rilievo, al preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza per l'esecuzione di indagini e saggi preventivi.
- il piano attuativo dovrà obbligatoriamente riguardare ed interessare l'intero comparto urbanistico individuato dal PRG come zona "C2", ovvero almeno uno dei due "ambiti stralcio" dello stesso suddivisi in cartografia di PRG con un "tratteggio di colore nero". In quest'ultimo caso il progetto esecutivo di lottizzazione dovrà indicare anche la sistemazione di massima per l'urbanizzazione dell' "ambito" residuo al fine di evidenziarne la sua futura fattibilità e funzionalità. In ogni caso il piano dovrà comunque prevedere, tra le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, la sistemazione ed il ripristino del tratto di viabilità di prosecuzione di "Via Flaminia Vecchia" oggi indicato solo catastalmente ma il cui tracciato demaniale stradale comunale è ben visibile in loco.



[Art.35 aggiornato]

Testo aggiornato con le modifiche ed integrazioni di cui sopra

ART.35 – ZONA “C6” – AMBITO EX OLEIFICIO BIANCONI

1. La zona “C6” rappresenta l’ambito dell’area ubicata nella frazione di Bastardo, attualmente occupata dagli immobili dell’ex “Oleificio Bianconi”, dove il PRG parte strutturale, data la vicinanza alla bretella viaria provinciale recentemente realizzata, induce a privilegiare funzioni legate prevalentemente alla residenza ammettendo comunque una quota di funzioni commerciali e per servizi pubblici e privati, con l’obiettivo della riqualificazione sia dal punto di vista delle destinazioni d’uso, sia dal punto di vista della vivibilità ambientale e della morfologia urbana.

2. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

a) interventi di riqualificazione, secondo le nuove destinazioni ammesse, anche mediante ristrutturazione urbanistica con demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione;

b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all’art.7, comma 1, lettere a), b), c), d), g), della L.R. n.1/2015.

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti soltanto previo intervento urbanistico preventivo attraverso la predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo convenzionato.

4. Ai fini della predisposizione e redazione del piano attuativo necessario e obbligatorio per consentire il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, edilizi ed ecologici:

Parametro	Sigla	Valore
«Indice di utilizzazione territoriale»	Iut	0,35 mq/mq
«Altezza massima»	Ae	13.50 mt.
«Indice di permeabilità territoriale»	Ipt	30%
«Indice di piantumazione territoriale»	Iat	1*
«Indice di piantumazione fondiario»	Iaf	0.5**
«Verde privato ecologico»	Vpe	15%***
«Distanza dai confini»	Dc	vedi RR 2/2015
«Distanza tra fabbricati»	Df	vedi RR 2/2015

(*) definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell’allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora nell’ambito dell’area destinata a verde pubblico, di uso pubblico o condominiale previsto come standard urbanistico nell’ambito dell’approvazione di Piani Attuativi per ogni 50 mq. di superficie dello stesso;

(**) definisce il numero di specie vegetali (da selezionare tra quelle presenti nell’allegato 02 al PRG strutturale “Abaco delle specie vegetali”) che devono essere poste a dimora per ogni 50 mq di superficie destinata a Vpe (verde privato ecologico);

(***) il «Verde privato ecologico» (Vpe), espresso in % è la percentuale di superficie fondiaria che deve essere lasciata libera da costruzioni e destinata a verde privato (giardini, etc.), da attrezzare in base all’indice di piantumazione (Iaf);

N.B. - ai fini del rispetto dell’indice di piantumazione potranno essere valorizzate anche le eventuali specie vegetali preesistenti;

5. Sempre nell’ambito della predisposizione e redazione del piano attuativo di cui al comma precedente dovranno essere inoltre previste le seguenti dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti:

Standard	Valore
«Spazi da destinare a parcheggi pubblici anche eventualmente comprensivi di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi attrezzati da destinare a verde pubblico e/o parchi pubblici anche eventualmente comprensivi di aree libere per attività sportive di base e per corridoi ecologici»	5 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi da destinare ad attrezzature di interesse comune (piazze, sport, isole ecologiche, etc.)»	7 mq per abitante previsto da insediare



6. Ai fini del calcolo del numero degli abitanti da insediare per l'applicazione delle suddette dotazioni si considera un abitante ogni 50 mq di Suc riferita alla superficie territoriale.

7. Le aree per standard urbanistici di cui al comma 5, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune.

8. Al fine di instaurare il principio di perequazione che deve informare i rapporti interni al comparto di zona, l'applicazione dei parametri territoriali di cui al comma 4 è effettuata considerando l'intera superficie di zona "C6" perimetrata dal PRG parte operativa, distribuendo successivamente i valori massimi complessivi tra la superficie fondiaria dei vari comparti derivati.

9. Per le fasce di rispetto stradali, cimiteriali, delle risorse idriche e dei corsi d'acqua, si applica la relativa disciplina contenuta negli appositi articoli, delle NTA del PRG parte strutturale.

10. Ai fini del rispetto degli indici, vanno computate anche le eventuali superfici, nonché alberature, esistenti all'interno del comparto di zona oggetto di piano attuativo.

11. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione della zona «C6» sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) commerciale e direzionale (*nel direzionale sono comprese anche le destinazioni a servizi di cui all'art.7, comma 1, lettera l, della LR 1/2015 e ss.mm.ii.*);
- c) botteghe artigiane e attività produttive compatibili con la residenza;

12. Al fine di favorire il conseguimento di obiettivi significativi di riassetto urbanistico-ambientale e di sviluppo economico-sociale, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso:

- residenziale non meno del 65% e fino ad un massimo del 100% della Suc realizzabile;
- tutte le restanti destinazioni d'uso ammesse complessivamente fino ad un massimo del 35% della Suc realizzabile.

13. Non rientrano tra gli usi definiti "compatibili" con la zona "C6" e perciò non ammessi:

- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali con superficie complessiva di vendita superiore a mq 1500;
- le attività contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;
- le attività che comportino, a giudizio della competente ASL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.

14. Nell'ambito delle destinazioni ammesse ai sensi dei commi 11, 12 e 13, dovranno essere garantiti nell'attuazione degli interventi sia le dotazioni territoriali e funzionali minime, sia gli spazi per parcheggi pertinenziali privati, di cui agli artt.85, 86 e 87 del R.R. 2/2015.

15. Le dotazioni territoriali e funzionali minime di cui al precedente comma si intendono in aggiunta a quelli stabiliti dal comma 5 : si applica in ogni caso la disciplina di cui agli artt.85, 86 e 87 del R.R. 2/2015 anche per quanto concerne la loro cessione gratuita e/o monetizzazione al Comune.

16. Nell'ambito della formazione e progettazione del piano attuativo della zona "C6" dovranno essere inoltre assunti a riferimento i seguenti indirizzi di carattere generale:

- valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico, parcheggi e spazi verdi; detti spazi dovranno essere tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento;
- gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da parchi e giardini dovranno essere opportunamente progettate ai fini di conseguire la migliore integrazione con gli assetti urbanistici consolidati, il contenimento dei costi di manutenzione sia degli edifici privati che delle aree e delle attrezzature pubbliche, un'equilibrata combinazione di destinazioni d'uso, il miglioramento del rapporto di urbanizzazione, la creazione di luoghi centrali di valore sociale.

17. In ogni caso tutti i progetti di piano attuativo nella zona "C6" dovranno essere redatti secondo gli elementi ed elaborati previsti dall'art.111 del R.R. 2/2015. A tal fine, ai sensi dell'art.5 delle NTA per gli Ambiti a Pericolosità Geologica, Geomorfologica ed Idraulica del PRG strutturale, si prescrive che il piano attuativo sia corredato da indagini di microzonazione sismica di livello 2 ovvero di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera.

