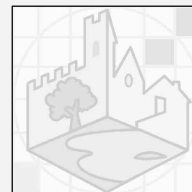




Comune di Castiglione del Lago
 Provincia di Perugia
PRG-PO 2017



Piano Regolatore Generale Parte Operativa



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

Gianluigi Nigro

P.O.C.3 - Norme Tecniche Attuative

<i>Adozione con Delibera C. C. n° 38 del 7/9/2017</i>		<i>Controdeduzione con Delibera C. C. n° 22 del 12/7/2018</i>		<i>Approvazione con Delibera C. C. n° del</i>	
<i>Coordinatore generale</i> ing. Stefano Torrini		<i>Consulente scientifico</i> arch. Mauro Marinelli		<i>Titolare dell'elaborazione</i> Ufficio di Piano	
				<i>Periodo elaborazione</i> 2017	

UFFICIO DI PIANO

Sindaco Sergio Batino
Assessore Urbanistica Nicola Cittadini

Consulenti arch. Francesco Nigro
 arch. Roberto Parotto
 geol. Stefano Guerrini
Collaboratori arch. Alessio Fantucci
 arch. Alessandro Parrettini
 arch. Alessio Pucci

Coordinatore Ufficio di Piano arch. Mauro Marinelli
Operatore Ufficio di Piano ing.ir Monia Torrini

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° - Oggetto e finalità

Articolo 1 – Criteri e obiettivi

Articolo 2 – Modalità e procedure

Capo 2° - Forma del PRG-PO

Articolo 3 – Carattere della disciplina del Piano

Articolo 4 – Articolazione del Piano

Articolo 5 – Sistemi e Spazi

Capo 3° - Elaborati

Articolo 6 – Tipi di elaborati

Articolo 7 – Elaborati costitutivi

Articolo 8 – Elaborati gestionali

Capo 4° - Classificazioni

Articolo 9 – Usi degli edifici e delle aree di pertinenza

Articolo 10 – Categorie di intervento

Capo 5° - Modalità attuative

Articolo 11 – Articolazione

Articolo 12 – Perequazione, premialità e compensazione

Articolo 13 – Indici correttivi di località e modalità di utilizzazione

Articolo 14 – Partecipazione dei privati

Capo 6° - Ecografico territoriale

Articolo 15 – Coefficiente di conversione volumetrica

Articolo 16 – Registri delle quantità edificatorie e degli asservimenti

Articolo 17 – Registro delle quantità edificatorie riservato alla P.A.

Articolo 18 – Registro degli asservimenti fondiari dello Spazio Rurale

Articolo 19 – Planimetria degli asservimenti edificatori negli insediamenti

TITOLO II – QUALITA' DEL PAESAGGIO URBANO E DELL'AMBIENTE

Capo 1° - Promozione della qualità del paesaggio urbano

Articolo 20 – Criteri e indirizzi di inserimento e mitigazione ai fini della definizione progettuale

Articolo 21 – Contestualizzazione nel paesaggio locale: scheda di inserimento dell'intervento significativo e rilevante

Capo 2° - Rete Ecologica Sociale Urbana (R.E.S.U.)

Articolo 22 – Green front fra spazio rurale e spazio urbano

Articolo 23 – Articolazione delle componenti R.E.S.U.

Capo 3° - Salvaguardia delle risorse ambientali

Articolo 24 – Sostenibilità ambientale degli insediamenti

Articolo 25 – Sostenibilità ambientale degli edifici

Articolo 26 – Riduzione inquinamento acustico

TITOLO III- RISCHIO TERRITORIALE

Capo 1° - Vulnerabilità dei sistemi urbani

Articolo 27 – Azioni e prestazioni per l'incremento della funzionalità della S.U.M.

Articolo 28 – Relazione fra S.U.M. e Piano Comunale di Protezione Civile

Capo 2° - Aree sensibili

Articolo 29 – Articolazione della componente geologica

Articolo 30 – Vulnerabilità geologica degli acquiferi

Articolo 31 – Classificazione sismica

TITOLO IV – SISTEMI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

Capo 1° - Disposizioni generali

Articolo 32 – Finalità e componenti

Articolo 33 – Obiettivi prestazionali

Capo 2° - Reti della mobilità

Articolo 34 – Viabilità carrabile

Articolo 35 – Viabilità ciclabile

Articolo 36 – Rete escursionistica

Articolo 37 – Traffic Calming

Articolo 38 – Ferrovia nazionale esistente

Articolo 39 – Rotte e approdi del Lago Trasimeno

Articolo 40 – Ambiti dell'intermodalità, servizi al trasporto pesante e aree di rifornimento

Articolo 41 – Parcheggi

Articolo 42 – Monetizzazione

Capo 3° - Reti del metabolismo urbano

Articolo 43 – Elettrodotti e fasce di rispetto, reti di sottoservizio di adduzione e deflusso

Articolo 44 – Emissioni in atmosfera

Capo 4° - Dotazioni territoriali

Articolo 45 – Relazione fra P.C.S. e PRG-PO

Articolo 46 – Articolazione delle attrezzature e degli spazi pubblici

TITOLO V – SPAZIO RURALE

Capo 1° - Disposizioni generali

Articolo 47 – Finalità e componenti

Capo 2° - Uso insediativo

Articolo 48 – Insediato sparso a morfologia lineare

Articolo 49 – Insediato sparso a morfologia aggregata

Capo 3° - Progetti strategici

Articolo 50 – Il R.I.P. del Chiugi fra botanica e naturalità

Articolo 51 – Il R.I.P. della Cerreta fra arte e ruralità

TITOLO VI – SPAZIO URBANO

Capo 1° - Disposizioni generali

Articolo 52 – Finalità e componenti

Articolo 53 – Obiettivi prestazionali

Capo 2° - Trasformazioni diffuse nell' insediato esistente

Articolo 54 – Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale

Articolo 55 – Insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali

Articolo 56 – Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi

Articolo 57 – Insediamenti esistenti recenti da riqualificare

Capo 3° - Trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente

Articolo 58 – Articolazione

Articolo 59 – Il Capoluogo, fare centro fare città: il Lungo Lago (L.L.)

Articolo 60 – Il Capoluogo, fare centro fare città: Il tridente (TRI)

Articolo 61 – Il Capoluogo, fare centro fare città: Scalo Ci.di.ELLE (SCA)

Articolo 62 – Il Quadrilatero produttivo dell'Anguillara (QUA)

Articolo 63 – La collana di Perle (CO.PE)

TITOLO VII – NUOVI INSEDIAMENTI

Capo 1° - Attuazione delle A.P.O.T.

Articolo 64 – Obbiettivi e modalità progressive

Articolo 65 – Procedure e parametri della selezione delle proposte

Articolo 66 – Schede degli ambiti di trasformazione a seguito di selezione

TITOLO VIII– DISPOSIZIONI FINALI

Capo 1° - Norme transitorie

Articolo 67 – Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche

Articolo 68 – Destinazioni d'uso in contrasto con le previsioni di PRG

Articolo 69 – Costruzioni già iniziate

Articolo 70 – Disciplina particolareggiata pregressa

Articolo 71 – Prevalenza delle prescrizioni di carattere geologico, idraulico ed ambientale

Articolo 72 – Provvedimenti normativi con effetto prevalente

Articolo 73 – Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

Articolo 74 – Abbreviazioni contenute nel testo

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° - Oggetto e finalità

ART. 1 - Criteri e obiettivi

1. Il PRG-PO, applica le disposizioni del PRG-PS 2012, confermando la fattibilità delle previsioni in relazione agli atti della programmazione ai bilanci comunali, con particolare riferimento ai seguenti aspetti disciplinari:
 - a) La disciplina dell'insediamento esistente e degli insediamenti in eventuale addizione ai sensi all'art. 3 comma 3 lettera b), c), g) della L.R. n. 1/2015;
 - b) L'integrazione delle n.t.a., del PRG-PS 2012, nei casi da questo previsti, relativamente alla disciplina delle componenti strutturali: spazi, sistemi, dotazioni.
2. Il PRG-PO disciplina gli ambiti di applicazione e i meccanismi incentivanti di compensazione, premialità, perequazione.

ART. 2 – Modalità e procedure

1. Il PRG-PO è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente nonché della pianificazione territoriale e settoriale sovraordinata.
2. Il PRG-PO disciplina le trasformazioni di cui al precedente articolo 1 dettando indirizzi, regole e prescrizioni progettuali e procedurali che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina di piano e declinano le disposizioni del PRG-PS 2012.
3. Le previsioni e la disciplina del PRG-PO oltreché sugli elementi di cui al precedente comma, si basano anche sulla conoscenza raccolta e sistematizzata nel Quadro Conoscitivo e sui criteri definitivi del Documento di VAS e relativo parere motivato della Regione Umbria.
Esse derivano dal Documento Programmatico approvato con D.C.C. n. 2 del 02.02.2009 e dal relativo Accordo Preliminare di Copianificazione sottoscritto tra Regione Umbria, Provincia di Perugia e Comuni di Paciano e Panicale. Tali previsioni tengono conto degli aspetti disciplinari derivanti dai piani relativi alla difesa del suolo, alla difesa delle acque, all'inquinamento elettromagnetico, alla zonizzazione acustica e alla classificazione sismica nazionale.

Capo 2° - Forma del PRG-PO

ART. 3 – Carattere della disciplina del Piano

1. Il PRG-PO fonda i suoi caratteri disciplinari su disposizioni semplici e su cartografie di facile lettura e facile gestione.

ART. 4 – Articolazione del Piano

1. La disciplina del PRG-PO è applicata agli areali degli insediamenti urbani e dei progetti strategici, agli elementi lineari ed aggregati dello Spazio Rurale, alla definizione della rete escursionistica e ai sistemi al servizio degli insediamenti.

ART. 5 – Sistemi e spazi

1. L'insieme delle componenti dei Sistemi e degli Spazi costituisce zonizzazione urbanistica, ambientale e paesaggistica degli ambiti areali, lineari e puntuali di cui all'articolo 4, comma 1.
2. La disciplina del PRG-PO è esplicitata dagli Elaborati di cui al successivo capo 3°.

Capo 3°- Elaborati

ART. 6 – Tipi di elaborati

1. Gli elaborati del PRG-PO si articolano in Elaborati costitutivi ed Elaborati gestionali.
2. Gli elaborati costitutivi nel loro insieme definiscono la disciplina urbanistica conformativa delle porzioni di territorio comunale interessate dal PRG-PO.
3. Gli Elaborati gestionali riportano i vincoli, le discipline di settore e gli elementi di indirizzo qualitativo del territorio dei quali tener conto nella gestione urbanistica degli interventi di salvaguardia, valorizzazione, trasformazione, perequazione, compensazione, premialità.
4. Il Quadro Conoscitivo allegato al Documento Programmatico costituisce il riferimento base per la conoscenza del territorio ed è periodicamente aggiornato dagli Uffici dell'Amministrazione Comunale e tale aggiornamento è formalizzato con provvedimento dirigenziale.

ART. 7 – Elaborati costituiti

1. Gli elaborati costitutivi del PRG-PO sono:
 - P.O.C. 1- Relazione
 - P.O.C. 2.1- Planimetria di Piano rapp. 1:10.000 - Nord
 - P.O.C. 2.2- Planimetria di Piano rapp. 1:10.000 - Centro
 - P.O.C. 2.3- Planimetria di Piano rapp. 1:10.000 - Sud
 - P.O.C. 3- Norme Tecniche Attuative
 - P.O.C. 4- Repertorio degli Ambiti di Trasformazione di PRG-PO
 - P.O.C. 5- Schede Progetti Strategici dello Spazio Rurale rapp. 1:5.000

ART. 8 – Elaborati gestionali

1. Gli Elaborati gestionali possono essere ulteriormente specificati ed integrati nel tempo
2. Gli elaborati gestionali del PRG-PO sono:
 - P.O.G. 1- Aree di atterraggio e parabole correttive
 - P.O.G. 2- Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi
 - P.O.G. 3- Riduzione vulnerabilità sismica urbana e territoriale – Azioni e prestazioni
 - P.O.G. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 - Rapporto fra S.U.M. e PRG-PO rapp. 1:10.000
 - P.O.G. 4.1- Rete Ecologica Sociale Urbana (R.E.S.U.) rapp. 1:10.000 - Nord
 - P.O.G. 4.2- Rete Ecologica Sociale Urbana (R.E.S.U.) rapp. 1:10.000 - Centro
 - P.O.G. 4.3- Rete Ecologica Sociale Urbana (R.E.S.U.) rapp. 1:10.000 - Sud
 - P.O.G. 5- Rete escursionistica rapp. 1:25.000
 - P.O.G. 6- Rete del metabolismo urbano rapp. 1:25.000
 - P.O.G. 7- Elettromagnetismo, emissioni e scarichi in atmosfera rapp. 1:25.000
 - P.O.G. 8- Repertorio delle Trasformazioni Urbane Strutturanti
 - P.O.G. 9- Repertorio degli ambiti insediativi a morfologia lineare
 - P.O.G. 10- Articolazione delle componenti geologiche - Relazione
 - P.O.G. 10.1.1- Articolazione delle componenti geologiche - Datazione patrimonio edilizio esistente rapp. 1:10.000 - Nord
 - P.O.G. 10.1.2- Articolazione delle componenti geologiche - Datazione patrimonio edilizio esistente rapp. 1:10.000 - Centro
 - P.O.G. 10.1.3- Articolazione delle componenti geologiche - Datazione patrimonio edilizio esistente rapp. 1:10.000 - Sud
 - P.O.G. 10.2.1- Articolazione delle componenti geologiche - Vulnerabilità patrimonio edilizio esistente rapp. 1:10.000 - Nord
 - P.O.G. 10.2.2- Articolazione delle componenti geologiche - Vulnerabilità patrimonio edilizio esistente rapp. 1:10.000 - Centro
 - P.O.G. 10.2.3- Articolazione delle componenti geologiche - Vulnerabilità patrimonio edilizio esistente rapp. 1:10.000 - Sud

- P.O.G. 10.3.1- Articolazione delle componenti geologiche - Microzonazione Sismica Cartadelle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) rapp. 1:10.000 – Nord
- P.O.G. 10.3.2- Articolazione delle componenti geologiche - Microzonazione Sismica Cartadelle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) rapp. 1:10.000 - Centro
- P.O.G. 10.3.3- Articolazione delle componenti geologiche - Microzonazione Sismica Cartadelle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) rapp. 1:10.000 - Sud
- P.O.G. 11.1- Registro dei diritti edificatori privati e riservati alla P.A. - Spazio Urbano
- P.O.G. 11.2- Registro dei diritti edificatori privati - Spazio Rurale
- P.O.G. 12.1- Registro degli asservimenti dello Spazio Urbano
- P.O.G. 12.2- Registro degli asservimenti dello Spazio Rurale
- P.O.G. 13.1- Pianificazione attuativa pregressa -Quadro d'Unione
- P.O.G. 13.2- Pianificazione attuativa pregressa - Schede
- P.O.G. 13.3- Pianificazione attuativa pregressa - Archivio

Capo 4° CLASSIFICAZIONI

ART. 9 – Usi degli edifici e delle aree di pertinenza

1. Negli insediamenti esistenti di cui ai successivi articoli 55-63 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso elencate all'art. 13 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 con le seguenti limitazioni:
 - Sono escluse quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi Sanitarie - Allegato parte I lettera c), Allegato Parte II lettera c).
 - Negli insediamenti esistenti di cui dall'articolo 54 all'articolo 63 nella comunicazione di inizio attività dell'esercizio delle attività extraresidenziali dovrà essere sempre allegata idonea relazione climacustica o se prevista dalle norme di settore la valutazione di impatto acustico riferita all'attività di esercizio al fine di verificare il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14.11.1997, redatta ai sensi del punto 1.3 delle n. t. a. del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale e degli articoli 114, 115, 116, 117, 118, 119, 127 del R.R. n. 2/2015. Alla medesima comunicazione di inizio attività dell'esercizio dovrà essere allegata una relazione previsionale di impatto olfattivo ai sensi della norma EN 13725:2004.
2. Gli usi esistenti al momento dell'approvazione del PRG-PS, qualora legittimi, vengono sempre ritenuti compatibili e possono essere mantenuti anche nel caso di interventi di ristrutturazione. Costituiscono mutamento della destinazione d'uso solo quelle operazioni che comportano il passaggio fra diverse categorie.
3. In tutti gli insediamenti presenti nello Spazio Urbano possono essere autorizzate strutture a carattere provvisorio e stagionale per le attività produttive di beni e servizi, purché realizzate con strutture leggere e non stabilmente infisse al suolo, la cui scadenza (non superiore a 5 anni) o periodicità

stagionale dovrà essere indicata nell'autorizzazione relativa. La localizzazione, l'organizzazione tipologica e funzionale delle strutture prima descritte dovranno sempre ricercare e favorire una pluralità di viste percettive panoramiche sul paesaggio lacustre e/o sui tessuti storici; integrandosi nel contempo ai caratteri del luogo di ubicazione dell'attività esistente. Alla richiesta dell'autorizzazione dovrà essere allegato un business plan dal quale si evinca l'utilità aziendale della struttura. Per gli aspetti materici, tecnici e documentali si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio e s.m.i..

4. Ai sensi di quanto disposto dal comma 5, dell'articolo 91 della L.R. n.1/2015: gli immobili censiti come beni di interesse storico di cui all'articolo 89 della medesima L.R. e all'elaborato G.14 del PRG-PS e quelli compresi all'interno dei perimetri dell'insediato sparso a morfologia aggregata riportati nell'elaborato P.O.C. 2. possono essere adibiti ad attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione di quelli commerciali; ivi compresi quelli riportati nella seguente tabella:

TABELLA ATTIVITA' DI SERVIZI PUNTUALMENTE INDIVIDUATI

1. Catasto Fabbricati Foglio n. 137, Particella n. 1032, Subalterno 1 e 2.
2.
3.

5. Puntuali esclusioni di attività e destinazioni d'uso possono essere esplicitate e prescritte negli articoli successivi relativi alle trasformazioni urbane strutturanti.

ART. 10 - Categoria d'intervento

Ai fini della realizzazione dei lavori edilizi e delle necessarie comunicazioni e autorizzazioni, le categorie d'intervento edilizio sono quelle elencate all'art. 7 comma 1, lettera a), b), c), d), e), f), g), della L.R. n. 1/2015 e dall'articolo 15 e 16 delle n. t. a. del PRG-PS 2012.

2. Nel rispetto di quanto disposto dalla D.D. n. 4968 del 02.07.1999 e s.m.i. della Regione dell'Umbria la quota di calpestio degli interrati e seminterrati delle zone rivierasche non potranno avere quota inferiore a 258 m. sul livello mare.

Capo 5° - Modalità attuative

ART. 11 – Articolazione

1. Il PRG-PO dispone per l'attuazione degli interventi negli insediamenti e nei sistemi le seguenti modalità:

- Attuazione diretta (art. 18 delle n.t.a. del PRG-PS 2012)
 - Attuazione diretta condizionata (art.19 della n.t.a. del PRG-PS 2012)
 - Attuazione indiretta (art. 20 della n.t.a. del PRG-PS 2012)
 - Attuazione indiretta a programmazione progressiva ed unitaria (art. 21 delle n.t.a. PRG-PS 2012)
 - Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva (art. 25 delle n.t.a del PRG- PS 2012)
2. Per l'attivazione degli ambiti di attuazione indiretta è consentito agli interessati presentare osservazioni al PRG-PO adottato, nei tempi di legge stabiliti, sotto forma di progetto urbanistico di dettaglio relativo all'intero Ambito o Comparto.
 3. L'Amministrazione può, in sede di controdeduzione, prendere in esame dette proposte qualora queste siano:
 - a- corredate dai documenti prescritti;
 - b- sottoscritte dai proprietari, o da altri soggetti aventi la disponibilità;
 - c- rispettose delle prescrizioni definite dalla disciplina di PRG-PS;
 - d- accompagnate da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proprietari e dagli altri soggetti di cui alla precedente lettera b), con i medesimi contenuti della convenzione di legge, in cui i privati si impegnino a:
 - d1 - rispettare le prescrizioni edilizie ed urbanistiche normativamente e graficamente definite proposta di schede dell'elaborato P.S.4 del PRG-PS;
 - d2 - cedere gratuitamente al Comune le aree di cui al Titolo IV della Parte Seconda del PRG-PS, in applicazione delle prescrizioni del PRG;
 - d3 - realizzare le opere di urbanizzazione primarie previste e quota delle secondarie.
 4. L'Amministrazione Comunale, qualora consideri le proposte collaborative alla migliore definizione del PRG-PO adottato, accetta in sede di controdeduzione la proposta presentata.
 5. Qualora siano verificate le condizioni di cui ai commi 2 e 3 la proposta è, in tutta la sua configurazione tecnica (grafica e normativa), parte integrante del PRG controdedotto; diventa operativa a PRG-PO approvato e gli interventi sono assentibili, tramite Titolo abilitativo, previa approvazione e stipula della Convenzione urbanistica, che disciplini tempi e modalità delle operazioni di cui al comma 3, lettera d), punti d1, d2, d3.
 6. Oltre agli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione Comunale di cui ai punti d1, d2, d3, del comma 3, riguardante la cessione di aree al Comune e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle previsioni di progetto, la Convenzione tra Comune e proprietari, darà atto di eventuali particolari accordi o obblighi intervenuti tra i proprietari o altri soggetti terzi interessati a far parte delle operazioni.
 7. E' consentito ai proprietari di aree classificate Z.A.U.N.I. nel PRG-PS e non ricomprese in Ambiti di Trasformazione del PRG-PO, presentare osservazione al fine di integrare con tali aree le previsioni del PRG-PO adottato. L'osservazione deve contenere una definizione planovolumetrica degli interventi e i contenuti di cui al comma 3 oltre ogni altro elemento che permetta al Comune di

valutare gli aspetti quali-quantitativi della proposta; l'Amministrazione comunale, qualora consideri la proposta soddisfacente gli obiettivi di sviluppo previsti dall'avvio del procedimento di formazione del PRG-PO, accetta in sede di controdeduzione la proposta presentata integrando le aree oggetto di osservazione all'Ambito di Trasformazione.

ART. 12 – Perequazione, compensazione e premialità

1. Il PRG-PO 2017 applica le disposizioni previste dagli articoli 34, 35, 36, 37, 38, 39 della L.R. n. 1/2015 e le modalità e i parametri previsti dall'articolo 27 delle n.t.a. del PRG-PS 2012. A titolo meramente indicativo il menù delle attività e opere che costituiscono portali di accesso alle operazioni perequative, premiali e compensative è così composto: interventi di traffic calming (articolo 37, comma 4), integrazione della rete escursionistica (articolo 36), integrazione della R.E.L. e della R.E.S.U. (articoli 22 e 23), acquisizione di aree per parcheggi pubblici (articolo 41), acquisizione di aree per dotazioni territoriali (articoli 45 e 46), acquisizione di strade private d'uso pubblico (articolo 55, comma 7), prestazioni da assicurare nelle trasformazioni ai fini della S.U.M. di progetto di cui agli elaborati P.O.G. 3 e P.O.G. 3.1 e seguenti (articolo 28); per le opere pubbliche i riferimenti saranno sempre il Piano Triennale OO.PP. e il D.U.P..
2. Le quantità premiali di cui all'articolo 38 della L.R. n. 1/2015 non potranno superare la quota del 30 % di 1.008.400 mq, pari a 302.520 mq di S.U.C. e la loro eventuale concreta concessione dovrà essere registrata negli elaborati P.O.G. 11.1 e P.O.G. 11.2.

ART. 13 – P.P.C. – Indici correttivi di località e modalità di utilizzazione

1. Per le modalità di utilizzazione delle quantità edificatorie derivate da perequazione, premialità, compensazione, si applica quanto disciplinato dall'articolo 42 della L.R. n. 1/2015 e dall'articolo 27 delle n.t.a. del PRG-PS, tradotto nella tabella dell'elaborato gestionale P.O.G. 1.

ART. 14 – Partecipazione dei privati

1. Al fine di garantire una trasparente e condivisa attività gestionale delle modalità di utilizzazione del PRG-PO 2017 è consentita la partecipazione dei privati secondo quanto disposto dall'art. 27 comma 1,2,3, della L.R. n.1/2015.

Capo 6° - Ecografico territoriale

ART. 15 – Coefficiente di conversione volumetrica

1. Con riferimento alla traduzione in SUC della volumetria di edifici esistenti e delle volumetrie “esistenti” in quanto assentite ed approvate da precedenti piani urbanistici generali e/o attuativi, la modalità di conversione è quella stabilita dall'articolo 139 del R.R. n.2/2015.

ART. 16 – Registri delle quantità edificatorie e degli asservimenti

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 44 della L.R. n. 1/2015 è istituito il Registro delle quantità edificatorie, che corrisponde agli elaborati gestionali P.O.G. 11 e 12, nel quale il Comune conserva ed aggiorna i diritti edificatori generati da operazioni di trasformazione urbana e derivati dall'applicazione dell'indice territoriale perequato e degli eventuali incrementi per compensazioni e/o premialità, nonché la traccia degli eventuali trasferimenti fino alle aree di atterraggio nelle quali avviene il loro effettivo utilizzo. La quantità edificatoria non utilizzata o non utilizzabile nell'ambito del PUA approvato, e quella ospitata per effetto del trasferimento, incrementata della quota premiale, viene attribuita a singole particelle di terreno catastalmente identificate.
2. Nel Registro dei diritti edificatori privati sono annotati i seguenti elementi:
 - A)il numero progressivo;
 - B)la data di rilascio del certificato dei diritti edificatori;
 - C)gli estremi anagrafici del soggetto a cui viene rilasciato il certificato;
 - D)quantità e destinazione urbanistica della SUC riconosciuta dal Comune;
 - E)dati identificativi catastali delle aree che hanno generato le quantità edificatorie sopra definite;
 - F)estremi degli atti notarili relativi alle successive volturazioni;
 - G)estremi del titolo abilitativi previsto dalla L.R. n.1/2015 con il quale sono consumati i diritti edificatori maturati con il certificato;
3. Il Trasferimento delle quantità edificatorie è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile trascritto nei registri immobiliari. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione al Comune che, attraverso i propri Uffici Urbanistici, definisce le quantità edificatorie da riconoscere in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica e rilascia il Certificato di Conformità dei diritti edificatori con le indicazioni di cui al precedente comma 2.
4. Quantità di SUC possono essere riconosciute dal Comune anche quali compensazioni all'acquisizione al patrimonio, permettendo ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, previa cessione all'Amministrazione dei beni oggetto di vincolo. Il valore della capacità edificatoria deve corrispondere al valore dei beni ceduti secondo quanto disposto dall'articolo 46 della L.R. n.1/2015.
5. Quantità di SUC possono essere riconosciute dal Comune quale incentivazione al ripristino ambientale, previa demolizione di detrattoni ambientali e manufatti incongrui, rimozione di impianti pericolosi, decontaminazione dei suoli ed altri analoghi interventi.

6. Le quantità edificatorie riconosciute quali compensazioni o incentivazione sono annotate nel Registro Comunale di cui al precedente comma 2.

ART. 17 – Registro delle quantità edificatorie riservato alla P.A.

1. Nell'ambito delle operazioni di trasformazione urbana, oltre i diritti edificatori a favore dei privati, possono essere attribuiti diritti edificatori anche a favore della Pubblica Amministrazione, per favorire in via preferenziale l'Edilizia Sociale e le compensazioni nei confronti di terzi esterni al Comparto. Qualora tali quantità edificatorie assegnate alla Pubblica Amministrazione, derivate dall'applicazione al PUA dell'art. 27 delle n.t.a. del PRG-PS, non siano utilizzate o non siano utilizzabili nell'area trasformata, le stesse saranno iscritte nel Registro delle quantità edificatorie riservate alla P.A. (elaborato P.O.G. 11.1), conservato ed aggiornato dal Comune stesso.
Nel Registro delle quantità edificatorie riservate alla P.A. nei Comparti sono annotati i seguenti elementi:
 - dati identificativi catastali delle aree da cui sono state generate le quantità edificatorie sopra definite;
 - quantità e destinazione urbanistica della SUC riconosciuta al Comune;
 - estremi degli atti comunali relativi alla costituzione della quantità edificatoria;
 - dati identificativi catastali della particella/particelle a cui sono assegnate le quantità edificatorie riservate alla P.A.

ART. 18– Registro degli asservimenti fondiari dello Spazio Rurale

1. E' istituito anche uno specifico registro delle particelle catastali asservite agli obblighi della L.R. n.1/2015 necessari nello Spazio Rurale per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli annessi con cambio di destinazione d'uso di cui agli articoli 90 e 91 della medesima L.R.. Tale registro corrisponde all'elaborato gestionale P.O.G. 12.

ART. 19 – Planimetria degli asservimenti edificatori negli insediamenti

1. L'amministrazione Comunale provvede a registrare su una specifica serie di Fogli catastali dell'intero territorio comunale a ciò destinata, chiamata Planimetria degli Asservimenti, le aree di pertinenza giuridica –APG relative a ciascun Permesso di costruire rilasciato per interventi di ampliamento e di nuova costruzione – NC in attuazione del piano, sia nello Spazio urbano che nello spazio rurale. Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiari remote o nelle quali esse ricadono e sono di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di utilizzazione fondiaria, la quantità risultante corrisponde alla SUC dell'edificio; non è ammesso successivamente il frazionamento delle aree che hanno concorso a determinare la SUC edificata.
Non è ammesso asservire aree di altra competenza di spazio e/o sistema.

TITOLO II°

QUALITA' DEL PAESAGGIO URBANO E DELL'AMBIENTE

Capo 1° - Promozione della qualità del paesaggio

ART. 20 – Criteri e indirizzi di inserimento e mitigazione ai fini della definizione progettuale

1. La componente “paesaggio” viene ritenuta un cardine dell’immagine del territorio e della Comunità, attraverso l’elaborato G.13 “Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi” del PRG-PS 2012 si è provveduto alla costruzione degli idonei strumenti di conoscenza e interpretazione della qualità dei caratteri paesaggistici del territorio di Castiglione del Lago, al fine di rendere consapevoli delle trasformazioni proposte i proprietari, i progettisti, la Comunità. La graduazione degli interventi di trasformazione in ordinari, significativi e rilevanti deve essere correttamente giustapposta alla resistenza/resilienza dei luoghi interessati dalla trasformazione medesima, tale consapevolezza del carattere paesaggistico del progetto di trasformazione è stata ulteriormente declinata attraverso l’elaborato P.O.G. 2 “Criteri e direttive per gli interventi disciplinati dal PRG-PO” sono stati individuati.
2. Per C.I.P. (Corretto Inserimento Paesaggistico) si intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate, affinché possano stringere adeguate relazioni funzionali, formali e percettive con i paesaggi locali di appartenenza.
3. L’applicazione della modalità del C.I.P. va documentata e verificata in sede di presentazione della comunicazione/segnalazione, della richiesta di P.d.C. o del Piano Attuativo secondo le procedure e le modalità specificate agli articoli 31, 32, 33 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
4. La relazione generale tecnica – sempre obbligatoria – allegata alla comunicazione/segnalazione, alla richiesta di P.d.C. o del Piano Attuativo deve contenere i seguenti elementi disciplinari:
 - contestualizzazione dell’intervento nel paesaggio locale di appartenenza di cui all’elaborato G.13 del PRG-PS2012, indicando le principali combinazioni/relazioni tra intervento proposto e morfotipologie del paesaggio locale di riferimento.
 - classificazione paesaggistica dell’intervento proposto in relazione alla significatività/rilevanza della trasformazione proposta, ai sensi di quanto definito dall’articolo 32 e dalla tabella 4 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.

ART. 21 – Contestualizzazione nel paesaggio locale: compatibilità motivata dell’intervento significativo e rilevante

1. Al diverso grado di significatività e rilevanza delle trasformazioni proposte debbono corrispondere differenti consapevolezze nella contestualizzazione all'interno del relativo paesaggio locale.
2. Ad esclusione degli interventi di MO, MS e RRC la relazione tecnica generale – sempre obbligatoria – deve contenere anche i seguenti elementi disciplinari:
 - a) la individuazione, ad ampio raggio territoriale, di strade o punti panoramici con cui la trasformazione proposta entra in relazione, riportati negli elaborati G.2 e G.13.
 - b) la individuazione di “segni” caratterizzanti il paesaggio locale cui appartiene l'intervento proposto, anche ad integrazione di quelli proposti dall'elaborato G.13.2 del PRG-PS 2012.
 - c) la motivazione delle scelte progettuali adottate nella proposta di intervento, finalizzate alla positiva contestualizzazione paesaggistica della trasformazione con riferimento ai criteri di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 dell'elaborato P.O.G.2.
3. Per gli interventi di carattere rilevante la relazione generale tecnica dovrà contenere una scheda di inserimento paesaggistico con almeno i seguenti contenuti obbligatori:
 - lettura riepilogativa delle caratteristiche del paesaggio locale di cui all'elaborato G.13.2 del PRG-PS 2012 attraverso i parametri di diversità, integrità, qualità visive, rarità, degrado.
 - lettura del rischio paesaggistico, antropico, ambientale attraverso i parametri della sensibilità, fragilità, capacità di assorbimento visuale, stabilità e instabilità dell'immagine.
 - descrizione analitica delle modificazioni e alterazioni del paesaggio allo stato di progetto con riferimento alla funzionalità ecologica e idraulica, dell'assetto percettivo scenico e panoramico, dell'assetto insediativo e morfo-tipologico, dell'assetto fondiario della trama agricola e colturale, dei caratteri strutturanti il paesaggio locale interessato.
 - valutazione della compatibilità della trasformazione attraverso la valutazione dei seguenti elementi: intrusione, suddivisione, frammentazione, riduzione, relazioni visive, concentrazione percettiva, continuità della rete ecologica, destrutturazione.
4. La scheda di cui al comma precedente sarà strutturata come modulistica fac-simile da inserire successivamente nella apposita sezione del sito web istituzionale del Comune e conterrà dei campi informativi obbligatori e facoltativi, inoltre dovrà essere approvata con apposita Delibera di Giunta Comunale, previo parere consultivo della Commissione Comunale competente.

Capo 2° - Rete ecologica sociale (R.E.S.U.)

ART. 22 – Green Front fra spazio rurale e spazio urbano

1. Le trasformazioni, i progetti di interventi urbani ai sensi del comma 6 art. 65 della n.t.a. del PRG-PS 2012 devono essere orientati alla conservazione e alla valorizzazione/integrazione delle componenti ecologiche e sociali presenti all'interno dello Spazio Urbano ed essere, anche, orientati alla definizione della massima soglia urbana; ovvero individuare il green front del margine urbano e le eventuali sue

riqualificazioni, al fine di ridurre i cosiddetti fronti “duri” fra spazio rurale e spazio urbano, attraverso le seguenti due azioni:

- a) Valorizzazione e integrazione della rete urbana degli spazi ecologici/sociali areali e lineari (R.E.S.U.) e connessione con la rete ecologica locale (R.E.L.);
- b) Forestazione del margine urbano e mantenimento valorizzazione della rete di strade vicinali che si innestano nello spazio urbano, unitamente alla vegetazione ripariale che le accompagna, ai sensi del comma 5 dell’articolo 175 della Legge Regionale n.1/2015.

ART. 23 – Articolazione delle componenti R.E.S.U.

1. Il PRG-PO nell’elaborato gestionale P.O.G. 4 individua le aree e gli elementi costituenti la R.E.S.U. che vengono articolate come segue:
 - a) Componenti di primo livello
 - Aree di nucleo primarie (parchi, giardini, piazze pedonali, margini urbani forestati) per le quali si prevede il mantenimento e la valorizzazione della qualità ecologica sociale esistente;
 - Connettività primarie (percorsi pedonali e ciclopodali anche indipendenti dalla viabilità carrabile) per le quali si prevede il mantenimento e la valorizzazione della qualità ecologica esistente.
 - b) Componenti di integrazione della connettività ecologica, così articolata:
 - Aree di integrazione della R.E.S.U.;
 - Corridoi/areali di connettività e mitigazione.

Tali componenti integrative declinate secondo quanto indicato dall’elaborato P.O.G. 4 assicurano la continuità fra la R.E.S.U. e la R.E.L. già individuate nel PRG-PS 2012, rafforzano l’identità dei luoghi sociali e urbani e contribuiscono alla qualificazione paesaggistica degli insediamenti esistenti; prefigurandosi come dei veri e propri infra-margini che dividono ed uniscono al tempo stesso gli insediamenti.

Capo 3° - Salvaguardia delle risorse ambientali

ART. 24 – Sostenibilità ambientale degli insediamenti

1. Il PRG-PO al fine di garantire uno sviluppo sostenibile e il rispetto di quanto disposto dagli artt. 95, 96 della L.R. n.1/2015 e artt. 89, 98 del R.R. n. 2/2015, negli interventi di cui dall’articolo 54 e 63 delle presenti n.t.a. richiede prestazioni ambientali qualificanti per gli insediamenti attraverso la concertazione disciplinare delle norme degli spazi, componenti e dotazioni. I caratteri e le componenti della sostenibilità degli insediamenti dovranno sempre riferirsi a quanto definito dall’elaborato P.O.G. n. 2 e ai requisiti di qualità come citati all’articolo 27, comma 10, lettera c) delle n.t.a. del PRG-PS 2012.

ART. 25 – Sostenibilità ambientale degli edifici

1. Tutti gli edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno rispettare quanto disposto dagli articoli 32, 33, 34, 35 del R.R. n. 2/2015.

ART. 26 – Riduzione inquinamento acustico

Gli interventi di ristrutturazione, nuova costruzione e cambio d'uso dovranno rispettare quanto disposto dal Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Castiglione del Lago e quanto disposto dall'articolo 114 all'articolo 127 del R.R. n. 2/2015 e dall'articolo 9 delle presenti norme.

TITOLO III°

RISCHIO TERRITORIALE

Capo 1° - Vulnerabilità dei sistemi urbani

ART. 27– Azioni e prestazioni per l'incremento della funzionalità della S.U.M.

1. Le azioni del PRG sono definite anche nell'intento di migliorare il comportamento urbano sotto sisma. I criteri e gli interventi elencati ed individuati negli elaborati P.O.G. 3 e P.O.G. 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5 incrementano la funzionalità della S.U.M. in una prospettiva di sequenza urbana. L'individuazione degli elementi e dei sistemi che costituiscono la S.U.M. è finalizzata a definire un insieme sistematico di azioni e interventi urbanistici strategici e integrati (pubblici e pubblici-privati), da attuare contestualmente alle trasformazioni edilizie/urbanistiche. Pertanto le prestazioni da assicurare nelle trasformazioni ai fini della S.U.M. di progetto degli elaborati P.O.G. 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5 sono obbligatori al fine del rilascio dei Permessi di Costruire e della sottoscrizione delle previste convenzioni e/o protocolli d'intesa. Per tutti gli altri tipi di interventi e procedure l'applicazione delle prescrizioni SUM è volontaria.

ART. 28– Relazioni fra S.U.M. e Piano Comunale di Protezione Civile

1. La realizzazione degli interventi di miglioramento della S.U.M. dovrà essere recepita e messa in coerenza nel Piano Comunale di Protezione Civile, con conseguente adeguamento/variante al medesimo.

Capo 2° - Aree sensibili

ART. 29– Articolazione della componente geologica

1. La componente geologica è parte integrante del piano di governo del territorio e comprende le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio comunale.
2. La componente geologica, per quanto di riferimento alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche ed alle relative classificazioni, è riportata nell'Elaborato G.4 del PRG-PS - Vincoli geologici e geomorfologici, ed individua le seguenti tipologie di aree:
 - Aree instabili;

- Aree con predisposizione al dissesto;
- Aree a vulnerabilità geologica degli acquiferi.

ART. 30 – Vulnerabilità degli acquiferi

1. La valutazione della vulnerabilità geologica degli acquiferi è basata sulla classificazione delle caratteristiche litologico-tessiturali dei sedimenti e quindi della permeabilità che ne deriva e della soggiacenza della falda acquifera.
2. Ai fini della tutela delle falde idriche, in attuazione delle indicazioni della normativa vigente in materia, dovranno essere nel particolare rispettate le disposizioni contenute nel P.T.C.P. e le norme riferite al grado di vulnerabilità indicato nell'elaborato G.5 del PRG-PS2012- Vulnerabilità geologica degli acquiferi.

ART. 31 – Classificazione sismica

1. Il territorio comunale, per quanto riguarda la classificazione sismica vigente e l'applicazione delle norme e dei requisiti costruttivi previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, è classificato con grado di sismicità $S = 9$, con coefficiente sismico $C = 0,07$ ed in zona 2, in base all'OPCM 20 marzo 2003 n. 3274 ed alla D.G.R. 852 del 18 giugno 2003, oltreché dalla D.G.R. 377 del 8 marzo 2010.
2. Per la classificazione sismica del territorio comunale, si fa riferimento a quanto riportato nelle carte di pericolosità sismica locale così come redatte dal Servizio Geologico della Regione Umbria effettuate in base ai "Indirizzi e criteri generali per la redazione della microzonazione sismica" del Dipartimento della Protezione Civile congiuntamente con la conferenza delle Regioni e Province autonome e riportate ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale del 8 marzo 2010 n. 377, riproposta su base locale nella Carta di Pericolosità Sismica del Quadro Conoscitivo (PRG-QC-CPS), con riferimento all'elaborato G.6 del PRG-PS2012 - Carta della Pericolosità Sismica locale – livello 1 di approfondimento (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, redatta a supporto della fase strutturale). In fase di stesura del Piano Operativo sono stati realizzati studi di microzonazione sismica di I° Livello di tutte le aree urbane rispetto a tale zonizzazione ci si dovrà attenere per i livelli di approfondimento.
3. Nella predisposizione degli studi geologici e geotecnici nelle aree di trasformazione oggetto di piani attuativi, si dovranno porre in essere ed in linea con la D.G.R. 377/2010, livelli di approfondimento locale così come previsto al comma 5 della stessa D.G.R., relativamente alla classificazione così come riportato dalle carte di pericolosità sismica locale, per le aree già microzonate a Livello 2 dal Comune si dovranno utilizzare gli studi già approvati.

4. Le aree instabili da microzonazione di I° Livello in fase di attuazione dovranno essere oggetto di approfondimento di III° Livello per la pianificazione attuativa.

TITOLO IV°

SISTEMI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

Capo 1° - Disposizioni generali

ART. 32 – Finalità e componenti

1. I Sistemi al servizio degli insediamenti sono individuati dal PRG-PO 2017 secondo quanto disposto dalla L.R. n. 1/2015 dagli articoli 97 al 105 e dagli articoli 178 al 180.
Tali sistemi infrastrutturali rispondono anche all'obiettivo e alla finalità indicata dal comma 1 dell'art. 92 delle n. t. a. del PRG-PS 2012.
2. Il PRG-PO 2017 articola i sistemi al servizio degli insediamenti nelle seguenti componenti:
 - a) RETI DELLA MOBILITA' costituite da:
 - Viabilità carrabile
 - Viabilità ciclabile
 - Rete escursionistica
 - Traffic Calming
 - Ferrovia Nazionale
 - Rotte e approdi del Lago Trasimeno
 - Ambiti dell'intermodalità e servizi al trasporto pesante
 - Parcheggi, aree di sosta e rifornimento
 - b) RETI DEL METABOLISMO URBANO costituite da:
 - Elettrodotti
 - Sottoservizi di adduzione
 - Sottoservizi di deflusso
 - Emissioni e scarichi
 - c) DOTAZIONI TERRITORIALI – INSEDIAMENTI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE O COLLETTIVO

ART. 33 – Obiettivi prestazionali

1. Il PRG-PO 2017 individua per le reti della mobilità, i rispetti e gli interventi con le seguenti finalità:

- a) Migliorare la sicurezza stradale soprattutto nei confronti del pedone e del ciclista;
- b) Disincentivare l'uso dei veicoli privati;
- c) Migliorare la qualità dell'aria.;

ART. 34 – Viabilità carrabile

1. Ai sensi dell'art. 98 comma 1 della L.R. n.1/2015 l'elaborato P.O.C. 2 riporta la classificazione tecnico-funzionale delle strade esistenti nel territorio di Castiglione del Lago secondo quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 99 della L.R. n. 1/2015.
2. Nell'elaborato citato al precedente comma vengono riportate le strade di tipo urbano E e F rispetto alle quali valgono le prescrizioni geometriche riportate nella tabella n. 3 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 ed i requisiti e standard di qualità indicati dall'art. 26 del R.R. n. 2/2015.

ART. 35 – Viabilità ciclabile e pedonale

1. Per viabilità ciclabile si intende l'insieme di quei percorsi urbani ed extra urbani lungo i quali possono essere predisposti particolari apprestamenti al fine di agevolare il transito delle biciclette in condizione di sicurezza, nonché le aree destinate al loro parcheggio senza che questo costituisca variante urbanistica.
2. L'elaborato P.O.G. 5 conferma i segmenti esistenti e definisce le loro integrazioni, allo scopo di connettere i caratteri della R.E.S.U. di cui all'articolo 23, la linearità nervante della rete escursionistica di cui all'articolo 36 e il valore aggiunto della mobilità ciclabile.
3. Le aziende agricole con accessi derivati direttamente dalla viabilità ciclabile riportata nell'elaborato richiamato al precedente comma, avranno la possibilità di attivarsi in eventuali consorzi di Landmark.
4. Per viabilità pedonale si intende la rete dei percorsi urbani esistenti esclusivamente in uso al pedone, contigui e indipendenti dalla viabilità carrabile; oltreché la rete dei percorsi esistenti pedonalmente naturali, come ad esempio le scalinate, le rampe, ecc.. Nell'elaborato P.O.C. 2 vengono individuati i micro-corridoi infrastrutturali necessari ad implementare la porosità pedonale degli insediamenti, realizzabili anche attraverso l'attività di convenzionamento prevista per gli insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali.

ART. 36 – Rete Escursionistica

1. Ai sensi di quanto indicato dal comma 1 dell'articolo 175 della L.R. n.1/2015, il PRG-PO 2017 nell'elaborato P.O.G.5 individua le seguenti direttrici di percorrenze dell'escursionismo.
 - a. Percorsi fluviali e lacuali
 - La Raggiera del Trasimeno
 - La Signora del Chiugi
 - b. Viabilità storica
 - La terracotta artistica dei Tre Laghi
 - c. Itinerari della fede
 - La Strada del Pentimento di Santa Margherita.
2. L'asse di tali percorsi è riferimento per l'applicazione di quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 85 delle n. t. a. del PRG-PS 2012.
3. Per la progettazione e la realizzazione della rete escursionistica ciclabile si applicano le disposizioni degli articoli 176, 177 della L.R. n.1/2015.

ART. 37 – Traffic Calming

1. Nell'elaborato P.O.C. 2 del PRG-PO sono individuati gli interventi di moderazione del traffico (traffic calming); ovvero quelle tipologie d'intervento da realizzare per ridurre gli effetti negativi prodotti nello spazio urbano dal traffico e dalla velocità dei veicoli, consentendo una fruizione ciclo-pedonale in sicurezza.
2. Gli interventi si articolano nelle seguenti categorie:
 - a) Interventi sulla velocità:
 - dossi artificiali
 - pavimentazioni stradali speciali
 - serpentine e disassamenti
 - restringimenti
 - rotatorie
 - b) Interventi sull'accessibilità:
 - separatori di mezzzeria
 - zone/isole pedonali
 - traffic calming
 - cul de sac
3. Gli interventi di moderazione del traffico veicolare rappresentano un utile strumento di adeguamento delle strade esistenti e possono essere realizzati a seguito di D.G.C.. Quando la loro realizzazione rispetta l'art. 104 comma 3 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 non costituiscono variante urbanistica.

4. I costi degli interventi indicati dal PRG-PO possono essere sostenuti anche attraverso l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 12 delle presenti norme.

ART. 38 – Ferrovia nazionale esistente

1. Al fine della tutela del tracciato ferroviario esistente è vietata ogni nuova edificazione a distanza inferiore a 60 metri dall'asse ferroviario, ridotti a 30 metri nei centri abitati e nelle zone previste come edificabili (art. 60 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753).
2. Il PRG-PO individua puntualmente nell'elaborato P.O.C. 2 gli edifici che potranno essere valorizzati come stazioni/fermate necessarie al futuro utilizzo della tratta Chiusi-Arezzo come "Navetta Territoriale Transregionale" (N.T.T.), oppure "Treno Navetta Transregionale" (T.N.T.).
3. Gli edifici, di cui al comma precedente, possono essere ristrutturati e ampliati fino al 100% della loro S.U.C..
4. Per gli altri edifici esistenti nella fascia di cui al precedente comma 1, valgono le disposizioni del PRG-PS 2012 inerenti allo Spazio Rurale e quanto disposto dall'articolo 105 della L.R. n. 1/2015.

ART. 39 – Rotte e approdi del Lago Trasimeno

1. Al fine di migliorare l'attraversamento nautico del Lago Trasimeno nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati porti e pontili ritenuti fondamentali per migliorare la navigazione e promuovere l'indotto turistico su tutto lo specchio d'acqua lacustre.
2. Nelle località indicate come porto potranno essere realizzate nuove costruzioni con S.U.C. fino a 120 mq e altezza di 4 ml al fine di una migliore dotazione di servizi per le persone e i battelli.
3. Nell'areale contiguo ed esteso con buffer di 100 ml rispetto all'invaso acquifero dei porti di Castiglione del Lago e Isola Polvese potranno essere realizzati interventi di nuove costruzioni finalizzati alla promozione della pesca e delle tradizioni culturali ad esse correlate, attraverso nuove S.U.C. fino a un massimo di 180 mq, con altezza di 4 ml.

ART. 40 – Ambiti dell'Intermodalità, servizi al trasporto pesante e aree di rifornimento

1. Ai sensi delle disposizioni del comma 2 dell'articolo 107 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 nell'elaborato P.O.C.2 sono individuati gli areali di trasformazione inerenti la movimentazione delle merci e relative attrezzature. In tali areali si possono realizzare nuove costruzioni per servizi alla persona e servizi ai veicoli per un indice fondiario massimo di 0,25 mq/mq di SUC e altezza massima di ml 7.

2. I diritti edificatori sopra riportati non si applicano all'area posta a Lacaioli in prossimità della rotatoria fra la via ROMEA e S.R. n. 71, che viene considerata come mera zona di sosta.
3. Per le aree di rifornimento si richiama quanto disposto dall'articolo 108 delle n. t. a. del PRG-PS 2012.

ART. 41 – Parcheggi

1. Il PRG-PO integra le individuazioni di parcheggi pubblici nell'elaborato P.O.C. 2, evitando la specializzazione prevista dal comma 1 dell'articolo 109 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
2. Le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici e privati per ogni intervento sono determinate dalla tabella n. 7 del PRG-PS 2012 così come modificata e integrata dal R.R. n. 2/2015.
3. Gli stalli dovranno rispettare le dimensioni minime previste dal comma 3 dell'articolo 109 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e così come modificato e integrato dal R.R. n. 2/2015.
4. Nella progettazione e realizzazione di nuovi parcheggi e di riqualificazione di quelli esistenti dovrà essere garantita una mitigazione perimetrale con fitte siepi autoctone e una adeguata ombreggiatura di almeno il 70% degli stalli.
5. Nelle aree destinate a parcheggio è possibile realizzare solo strutture temporanee smontabili destinate a servizi alla persona e alla sorveglianza, lo smontaggio dovrà essere garantito con adeguata fidejussione.

ART. 42– Monetizzazione

1. Su richiesta del proponente, la quantità delle dotazioni territoriali e funzionali può essere soggetta a monetizzazione con le modalità previste dall'articolo 88 del R.R. n. 2/2015 e del Regolamento Edilizio 2014 e s.m.i..

Capo 3° - Reti del metabolismo urbano

ART. 43– Elettrodotti e fasce di rispetto, reti di sottoservizio di adduzione e deflusso

1. Ai sensi del punto 8), lettera a), comma 2 dell'articolo 6 della L.R. n.1/2015 il Comune è competente relativamente alla identificazione, individuazione e perimetrazione delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui agli articoli 4,7,8 comma 2 della L.R. n. 9/2002. Con l'elaborato P.O.C. 2 e P.O.G. 7 sono individuate le fasce di rispetto/DPA e le linee e cabine,

applicando la metodologia di calcolo di cui alle Linee Guida per l'applicazione del punto 5.1.3. dell'allegato al D.M. 29.05.2008 pubblicate da ENEL spa. All'interno di tali fasce sono vietate nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie e urbanistiche che comportino l'aumento dei carichi urbanistici. Gli eventuali edifici esistenti posti anche parzialmente all'interno delle fasce di rispetto, se destinati ad attività residenziale o produttiva di beni e servizi, possono essere sottoposti a delocalizzazione attraverso demolizione e ricostruzione (R.U.). L'intervento deve essere proposto con lo strumento del ripristino ecologico paesaggistico (R.I.P.), mediante permesso a costruire convenzionato.

2. Eventuali nuove linee, stazioni elettriche e opere accessorie dovranno rispettare quanto stabilito dall'articolo 178 della L.R. n. 1/2015.
3. Nell'elaborato P.O.G. 6 sono individuate le reti dei sottoservizi secondo le seguenti tipologie di rete: acquedotto, fognatura, gasdotto e raccolta del rifiuto.
4. Negli elaborati di inquadramento allegati alle procedure di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica dovranno essere correttamente individuate le distanze e le connessioni fra intervento proposto e le reti di cui al precedente comma. Quando la trasformazione edilizia supera i 300 mq di S.U.C. le tubazioni di nuova connessione per le fogne nere e bianche e per l'acquedotto dovranno essere verificate attraverso opportuno calcolo di ingegneria idraulica riportato nella relazione tecnica di progetto.
5. Per gli interventi di cui al precedente comma, dovrà essere rispettato anche quanto previsto dall'articolo 32 del R.R. n. 2/2015 in materia di recupero delle acque piovane prima della loro immissione in pubblica fognatura o affossatura.

ART. 44 – Emissioni in atmosfera

1. Nell'elaborato P.O.G. 7 sono individuati i punti di emissione in atmosfera autorizzati con A.U.A.. Nelle istruttorie di nuove A.U.A. si dovrà verificare l'esistenza di eventuali effetto cumulo, ovvero dell'eccesso di concentrazione di scarichi in atmosfera potenzialmente dannosi.

Capo 4° -Dotazioni territoriali – Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici di uso pubblico o di interesse generale o collettivo

ART. 45 – Relazioni fra P.C.S. E PRG-PO

1. In ottemperanza a quanto disposto dagli articoli 78,79,80,81,82,83 del R.R. n. 2/2015 la localizzazione degli ambiti previsti nell'elaborato P.O.C. 2 per le dotazioni territoriali è coordinata con il “menù funzionale” definito dal P.C.S. (Allegato all'elaborato PS. 1 del PRG-PS 2012).
2. Le quantità di riferimento per il quadro complessivo delle dotazione sono quelli dell'articolo 125, comma 1 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e quelle del P.C.S..

ART. 46 – Articolazione delle attrezzature e degli spazi pubblici nello Spazio Urbano

1. Il Sistema delle dotazioni territoriali persegue le finalità di cui all'articolo 117 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
2. La localizzazione delle dotazioni territoriali è definita dal PRG-PO nell'elaborato P.O.C. 2 in coerenza agli standard minimi previsti dal R.R. n.2/2015, anche riassunti nella Tabella n. 8 dell'articolo 118 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
3. Ai fini dell'acquisizione delle aree deputate alla realizzazione delle dotazione del presente Capo valgono le disposizioni dell'articolo 119, delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e dell'articolo 120, comma 3 delle medesime determinando quanto segue:
 - a) Sono escluse dal dimensionamento delle dotazioni territoriali le tipologie elencate dall'articolo 125, comma 2 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
 - b) Al fine di garantire gli obiettivi prestazionali previsti dalle Leggi in vigore, nell'elaborato P.O.C. 2 del PRG-PO le dotazioni territoriali vengono articolate come di seguito:
 - Attrezzature di interesse locale e comunale, in questa componente rientrano tutte le funzioni previste dal “menù funzionale” del P.C.S.. L'indice fondiario per gli ampliamenti e le nuove costruzioni è espresso come rapporto di copertura fra la S.U.C. e la superficie fondiaria del Lotto e deve essere comunque inferiore a 0,7 mq/mq. L'altezza massima consentita è di m. 10 per gli impianti sportivi e simili, mentre è m. 7 per il resto delle attrezzature. Nelle seguenti aree : Pozzuolo “Fossatoni” e “Locanda Poggio Leone”; Petignano del Lago “Circolo Enal”; Sanfatucchio “Campo Sportivo di Colonna”, Villastrada “Area attrezzata Sagra”; Vaiano “Campo da tennis e calcetto”; Panicarola “Campo sportivo di Madonna del Busso”. L'indice fondiario per gli ampliamenti e le nuove costruzioni è espresso come rapporto di copertura fra la S.U.C. e la superficie fondiaria del Lotto e deve essere comunque inferiore a 0,1 mq/mq. Inoltre dovranno essere esclusi dalle trasformazioni edilizie gli areali RERU interessati dalla previsione della Regione Umbria: *frammenti e corridoi*.
 - Attrezzature di interesse locale e comunale all'interno dei centri urbani delle frazioni, sono inserite all'interno degli insediamenti di valore storico culturale, in questa componente rientrano

tutte le funzioni previste dal “menù funzionale” del P.C.S.. Sono possibili interventi di M.O., M.S., R.R.S., R.E.. L'altezza massima è quella esistente.

- Verde e spazi pubblici, in questa componente individuata nell'elaborato P.O.C. 2 rientrano gli ambiti areali e lineari strutturati anche nella R.E.S.U. di cui all'elaborato P.O.G. 4, destinati esclusivamente all'uso all'aperto per il gioco e il tempo libero.
- Aree di protezione civile, la simbologia puntuale contenuta nell'elaborato P.O.C. 2 è richiamo delle indispensabili relazioni fra P.R.G. e P.P.C. nell'eventualità di uno stato di emergenza territoriale.

TITOLO V°

SPAZIO RURALE

Capo 1° - Disposizioni generali

ART. 47 – Finalità e componenti

1. Nel rispetto delle componenti individuate dall'articolo 127 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e di quanto disposto dagli articoli 146 e 147 delle medesime, il PRO-PO ha come ambito di competenza le seguenti componenti dell'uso insediativo dello Spazio Rurale:
 - a) insediato sparso a morfologia lineare,
 - b) insediato sparso a morfologia aggregata,
 - c) definizione quanti/qualitativa dei contenuti del R.I.P. “Il Chiugi fra botanica e naturalità”,
 - d) definizione quanti/qualitativa dei contenuti del R.I.P. “La Cerreta fra arte e ruralità”.

Capo 2° - Uso insediativo

ART. 48– Insediato sparso a morfologia lineare

1. In ottemperanza alle disposizioni di cui all'articolo 146, comma 1 delle n.t.a., del PRG-PS 2012, nell'elaborato P.O.C. 2 vengono definiti i perimetri fondiari che delimitano gli insediamenti lineari. Mentre nell'elaborato P.O.G. 9 viene definito l'approfondimento morfo-tipologico, paesaggistico e funzionale dei medesimi insediamenti; indicando quanto richiesto dal comma 4 dell'articolo 146 sopra richiamato. La modalità di intervento è quella indiretta attraverso la redazione di P.A.I.M. (anche per stralci funzionali).

ART. 49– Insediato sparso a morfologia aggregata

1. Nell'elaborato P.O.C. 2 si definiscono i perimetri fondiari che delimitano l'ambito territoriale ove sono possibili gli interventi di cui all'articolo 147, comma 3 delle n.t.a. del PRG-PS 2012. La modalità di intervento è quella diretta o diretta condizionata. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate al comma 4 dell'articolo 9 delle presenti norme.

Capo 3° - Progetti Strategici

ART. 50 – Il R.I.P. (Ripristino ecologico paesaggistico) del Chiugi fra botanica e naturalità

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16, comma 2 e dell'articolo 19, comma 2 del PRG-PS 2012, nell'elaborato P.O.C. 5 vengono definiti gli usi e gli interventi areali, lineari e puntuali relativi alle superfici di pertinenze e agli edifici; stabilendo anche le relative premialità in ottemperanza ai limiti massimi fissati dall'articolo 149 delle n.t.a. del PRG-PS 2012. La modalità attuativa è quella indiretta in quanto il R.I.P. è sottoposto alle disposizioni di contenuto e procedurali di cui all'articolo 52 e seguenti della L.R. n. 1/2015. In assenza di autorizzazione al R.I.P. gli edifici esistenti possono essere sottoposti ad interventi di MO, MS, RRC con procedura attuativa diretta.

ART. 51 – Il R.I.P. (Ripristino ecologico paesaggistico) della Cerreta fra arte e ruralità

1. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16, comma 2 e dell'articolo 19, comma 2 del PRG-PS 2012, nell'elaborato P.O.C. 5 vengono definiti gli usi e gli interventi areali, lineari e puntuali relativi alle superfici di pertinenze e agli edifici; stabilendo anche le relative premialità in ottemperanza ai limiti massimi fissati dall'articolo 149 delle n.t.a. del PRG-PS 2012. La modalità attuativa è quella indiretta in quanto il R.I.P. è sottoposto alle disposizioni di contenuto e procedurali di cui all'articolo 52 e seguenti della L.R. n. 1/2015. In assenza di autorizzazione al R.I.P. gli edifici esistenti possono essere sottoposti ad interventi di MO, MS, RRC con procedura attuativa diretta.

TITOLO VI°

SPAZIO URBANO

Capo 1° - Finalità e componenti

ART. 52 – Finalità e componenti

1. Ai sensi dell'articolo 151, comma 1 del PRG-PS 2012, il PRG-PO favorisce lo sviluppo qualitativo e sostenibile degli insediamenti, attraverso un complesso di giustapposte regole di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del tessuto urbano esistente, nonché contenute e dimensionate addizioni di nuovi insediamenti dall'elevato contenuto ecologico, paesaggistico-ambientale e sociale.
2. Le componenti che articolano lo Spazio Urbano sono le seguenti:
 - a) Insediamenti esistenti di valore storico culturale.
 - b) Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali.
 - c) Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi.
 - d) Insediamenti esistenti recenti da riqualificare.
 - e) Nuovi insediamenti per l'attuazione delle operazioni A.P.O.T..
3. Le finalità sono le seguenti:
 - a) Riqualificazione dei tessuti urbani consolidati.
 - b) Riqualificazione dei luoghi e spazi pubblici.
 - c) Definizione del margine urbano.
4. Rispetto agli insediamenti esistenti di cui alle lettere b),c),d) del comma 2 sono individuate due diverse azioni strategiche di qualificazione:
 - 1) le trasformazioni urbane diffuse.
 - 2) le trasformazioni urbane strutturanti.

ART. 53 – Obiettivi prestazionali degli interventi diffusi e strutturanti

1. La sinergica stratificazione, anche estesa nel lungo periodo temporale, delle trasformazioni urbane diffuse e strutturanti definirà un generale miglioramento della qualità dello Spazio Urbano, in ordine alle seguenti questioni: il consolidamento e ricongiungimento dei nuclei familiari già residenti, la qualificazione del sistema degli spazi pubblici e d'uso pubblico, la qualificazione degli spazi pertinenziali e degli involucri degli edifici, il miglioramento delle prestazioni energetiche. In tutti gli

interventi edilizi di tipo significativo e rilevante dovranno essere applicati i criteri generali articolati dall'elaborato P.O.G. 2.

Capo 2° - Trasformazioni diffuse nell'insediamento esistente

ART. 54 – Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale

1. Le parti di insediamento esistente che rivestono valore storico culturale sono quelle individuate nell'elaborato PS. 2 del PRG-PS 2012. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite all'articolo 9 delle presenti norme. Gli interventi e le loro modalità attuative sono quelli definiti dalla Tabella 11 del comma 4 dell'articolo 156 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
2. *Componente "Area del Poggio di Castiglione del Lago"*. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 156, comma 6 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 per la componente "Area del Poggio di Castiglione del Lago" ed in conformità a quanto indicato dalla D.C.C. n. 14 del 03.04.2014 "Quadro strategico di valorizzazione", gli interventi ammessi nell'areale riportato nell'elaborato P.O.C. 2 non interessato dalla presenza di edifici e dalle loro corti pertinenziali, sono i seguenti:
 - qualificazione materico funzionale e illuminotecnica di tutte le scese esistenti
 - qualificazione e contenuta integrazione del sistema di parcheggi esistenti disposti nel Pomerio esterno alle mura e nella contiguità di via del Lungo Lago (per quest'ultima anche sul retro degli esercizi esistenti), da realizzare attraverso l'uso di tecniche e tecnologie di ingegneria naturalistica e senza che le suddette integrazioni comportino modifiche rispetto alla morfologia dei luoghi interessati.
 - gestione della vegetazione arborea
 - realizzazione della scesa delle 14 Naufraghe, all'interno del micro corridoio infrastrutturale individuato nell'elaborato P.O.C. 2
 - realizzazione di una risalita meccanizzata prevalentemente interrata che costituisca una co-azione funzionale fra la scesa del Pescatore e la scesa di Spagnoli, connettendo gli ampi parcheggi esistenti al piede del Poggio con il Pomerio esterno alle mura. Il percorso dovrà essere posto all'interno dell'areale perimetrato nell'elaborato P.O.C. 2. La testata posta al piede del Poggio potrà essere dotata di servizi informativi e alla persona per un massimo di 100 mq di S.U.C..
3. *Componente dei Centri Storici minori*. Si tratta del sistema policentrico degli insediamenti di valore storico culturale individuati dall'elaborato PS. 2 del PRG-PS 2012 ad esclusione del Centro Storico di Castiglione del Lago. Il PRG-PO individua tale componente come fondamentale vettore per esprimere il radicamento sociale della comunità al consolidato policentrismo del territorio, altresì riconosce che la morfotipologia e l'immagine urbana di tali insediamenti è di evidente estrazione urban-rurale e ha subito profonde alterazioni che hanno prevalentemente sostituito i caratteri edilizi originari. Conseguentemente alla consapevolezza sopra menzionata oltre a quelli richiamati al precedente

comma 1 si consentono i seguenti interventi edilizi, anche per effetto della disapplicazione del D.M. 1444/1968 contenuta nel comma 1 dell'articolo 243 della L.R. n. 1/2015:

- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di sagoma degli annessi alla residenza, delle superfetazioni e degli edifici paesaggisticamente incongrui con S.U.C. interessata minore di 100 mq, la procedura è quella diretta condizionata
 - è consentita la realizzazione di spazi sussidiari straordinari alla residenza nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dal R.R. n. 2/2015 per un massimo di 30 mq. ad unità immobiliare, ai fini del perseguimento della riqualificazione definita dai criteri di cui all'elaborato P.O.G. n. 2
4. *Componente Ville e giardini.* Per quanto concerne tale componente si rimanda all'articolo 156 delle n.t.a. del PRG-PS2012 e relativa Tabella, con la seguente disposizione aggiuntiva: l'eventuale ampliamento sarà possibile esclusivamente nella forma di organismo edilizio autonomo.

ART. 55 – Insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali

1. Gli insediamenti esistenti prevalentemente residenziali sono quelli individuati nell'elaborato P.O.C. 2. In essi è consentito il consolidamento del tessuto edilizio esistente attraverso le manutenzioni, i risanamenti, le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi non interclusi. Con riferimento all'articolo 27 delle presenti norme nel caso di trasformazioni potenzialmente interferenti con elementi strategici individuati dalla SUM, dovranno sempre essere rispettate le prescrizioni/indicazioni degli elaborati P.O.G. 3 del PRG-PO.
2. Le finalità sono quelle elencate al precedente articolo 52.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 9.
4. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli elencati nel precedente articolo 10.
5. Gli edifici esistenti possono essere ampliati, anche con organismo edilizio autonomo, mantenendo l'altezza esistente o sopraelevati fino ad un'altezza massima complessiva di 7 ml (salvo quanto previsto al comma 3 dell'articolo 157 della L.R. n. 1/2015), nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini di cui al R.R. n. 2/2015. E' consentito un incremento di S.U.C. fino al 15% di quella esistente, qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un incremento fino al 50% qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione di suoli gratuita al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico di cui al menù prestazionale riportato al precedente articolo 12 e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Le disposizioni dell'art. 76 della L.R. n. 1/2015 possono essere applicate solo dopo avere esaurito tutte le disponibilità di ampliamento

concesse dal presente comma. Qualora il rapporto fra S.U.C. dell'edificio esistente e superficie della corte del medesimo sia minore al 10%, per l'ampliamento potrà essere utilizzato l'indice fondiario di cui al seguente comma 6.

6. Nei lotti liberi con superficie fondiaria superiore a 700 mq non interclusi, ovvero con dimostrato accesso da strada pubblica o dalle corsie di parcheggio pubblico, possono essere realizzate nuove costruzioni con altezza massima 7 ml. E' consentito un indice fondiario di 0.15 mq/mq di S.U.C., qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un indice fondiario fino a 0,4 mq/mq di S.U.C. qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione gratuita di suoli al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Qualora la superficie del lotto/lotti libera risulti superiore a 2500 mq è sempre obbligatoria la procedura del permesso a costruire convenzionato.
7. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 5 e di nuova costruzione su lotto libero di cui al precedente comma 6, debbono comunque sempre rispettare le disposizioni dell'art. 33 del R.R. n. 2/2015.
8. I diritti edificatori espressi dalle strade private d'uso pubblico, possono essere utilizzati solo con procedura diretta condizionata alla sottoscrizione di convenzione relativa alla cessione gratuita dei medesimi suoli a favore del Comune di Castiglione del Lago. Tali diritti edificatori possono essere utilizzati nei lotti contigui.
9. Nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali destinati al mero uso di verde privato, in essi non è consentita la realizzazione di alcuna opera che costituisca consumo di S.U.C.. I diritti edificatori delle aree riconvertite a verde privato (estese per circa 79.000 mq) pari circa mq 11.860 di S.U.C. tornano nella piena disponibilità del Comune; tali diritti edificatori possono essere oggetto di nuova assegnazione tramite variante parziale al PRG-PO, alienazione a seguito di Bando di evidenza pubblica, oppure utilizzati a fini compensativi nelle operazioni già previste dalle presenti norme.
10. Con idonea perimetrazione nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali urbani che debbono essere soggetti ad una coerente riqualificazione funzionale, l'attuazione degli interventi qualificanti è consentita solo a seguito del Programma Urbanistico previsto dall'articolo 72 della L.R. n.1/2015. Le eventuali misure premiali in applicazione delle norme contenute nel Titolo II, Capo V della L.R. n. 1/2015 dovranno comunque rispettare gli indici perequati di cui alla Tabella n. 1 dell'articolo 27 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
11. Con riferimento ai diritti edificatori di incremento di cui ai precedenti comma 5 e 6, ai soli fini tributari si stabilisce che l'attribuzione del valore IMU è indiretta rispetto alla data di approvazione del PRG-

PO, ovvero attribuita per la sola quota di diritti edificatori attivata su espressa richiesta del proponente privato. Tale attribuzione dovrà essere applicata dalla data della richiesta a costruire alla data della dichiarazione di agibilità.

ART. 56 – Insedimenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi

1. Gli insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi sono quelli individuati nell'elaborato P.O.C. 2. In essi è consentito il consolidamento del tessuto produttivo esistente.
2. Le finalità sono quelle elencate al precedente art. 52.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 9 limitate alla produzione di beni e servizi, quest'ultimi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lettera f) della L.R. n.1/2015. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti è esclusa ogni forma di residenza.
4. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli elencati all'articolo 7, comma 1, lettere a),b),c), d),e), f), g) della L.R. n. 1/2015 e dall'articolo 15 delle n.t.a del PRG-PS2012.
5. L'indice fondiario per gli ampliamenti e le nuove costruzioni è espresso come rapporto di copertura fra la S.U.C. e la superficie fondiaria del lotto e deve essere inferiore a 0,4 mq/mq. L'altezza massima consentita è 10 ml, salvo esigenze tecnologiche di cui all'articolo 158 della L.R. n. 1/2015.
6. Le distanze dalle strade e dai confini debbono rispettare le disposizioni del R.R. n.2/2015.
7. Gli involucri edilizi degli edifici dovranno rispondere alle esigenze prestazionali energetiche rese obbligatorie dal R.R. n.2/2015 e ad una immagine architettonica contemporanea.
8. Almeno il 70 % degli stalli di parcheggio interni al lotto dovranno essere ombreggiati con vegetazione arborea autoctona.
9. Prima della dichiarazione di agibilità totale o parziale è obbligatorio il completamento delle opere di sistemazione a verde e parcheggio all'interno del lotto.
10. Dovranno essere rispettati i criteri della "guida all'inserimento paesaggistico degli interventi", ovvero elaborato P.O.G. 2.

ART. 57 – Insedimenti esistenti recenti da riqualificare

1. Per insediamenti esistenti recenti da riqualificare si intendono quelli individuati nell'elaborato P.S. 2 del PRG-PS 2012 e declinati nell'elaborato P.O.C. 2 del PRG-PO, ovvero le porzioni di Spazio Rurale

e di Spazio Urbano generate, anche, dall'attuazione delle previsioni dei PRG 1974 e 1997, attualmente in degrado ambientale e edilizio.

2. Le finalità degli interventi sono quelle elencate dall'articolo 164, comma 2 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti e quelle definite al precedente articolo 9.
4. E' ammesso il recupero, anche con motivata demolizione e ricostruzione, delle S.U.C. esistenti con altezze che non superino quella attuale.
5. Per le attività di tipo produttivo di beni e servizi in esercizio sono consentiti gli interventi di adeguamento e miglioramento tecnologico di cui all'articolo 158 della L.R. n.1/2015 e gli interventi previsti dalla D.G.R. n. 918/2003.
6. Sono ammessi atterraggi di diritti edificatori, anche provenienti dalla demolizione di edifici e opere incongrue di cui all'articolo 157 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e dalla eliminazione dei detrattori di paesaggio di cui all'articolo 86 delle medesime n.t.a.

Capo 3° - Trasformazioni strutturanti nell'insediamento esistente

ART. 58 – Articolazione

1. Negli elaborati P.O.C. 2 e P.O.G. 8 sono individuati gli areali interpretati come componenti strutturanti la trasformazione e riqualificazione dell'insediato esistente. Si tratta prevalentemente di luoghi che, seppur sottoutilizzati, sono riconosciuti come identitari dalla Comunità Castiglione. Il PRG-PO interpreta tali sequenze urbane come sistemi resistenti e come condensatori urbani di relazioni sociali, che dovranno costituire la catena dei volani di valorizzazione; assumendo nell'insieme una rinnovata capacità di visione, oltre alla capacità di costituire spazi esistenziali e alla capacità di internazionalizzare gli interessi verso il paesaggio lacustre.
2. I sistemi strutturanti che costituiscono articolazione delle trasformazioni nell'insediato esistente sono i seguenti:
 - a) Il Capoluogo, fare centro fare città, articolato come segue:
 - Il Lungo Lago
 - Il Tridente urbano
 - Lo scalo CI.di.ELLE
 - b) Il Quadrilatero produttivo dell'Anguillara
 - c) La collana di Perle.

I sistemi strutturanti sopra elencati si compongono di un insieme disposto in sequenza di progetti direttori di cui ai successivi articoli 59,60,61,62,63, che corrispondono a delle sequenze urbane

ritenute portanti dello Spazio Urbano, cioè quegli elementi strutturali che sono riconosciuti come tali anche dalla memoria collettiva e che, sono ritenuti espressione delle doti di resistenza. L'elaborato P.O.G.8 attraverso i masterplan di insieme e le schede progettuali illustra alla scala dell'architettura della città l'insieme delle risultanze della sequenza dei progetti direttori. Il contenuto dell'elaborato P.O.G.8 è meramente evocativo e pertanto non conformativo. I diritti edificatori indicati ai successivi articoli maturano alla stipula degli atti convenzionali che dovranno riportare gli impegni assunti dai proponenti privati a fronte del riconoscimento di detti diritti edificatori premiali e/o compensativi.

3. Per ogni sistema delle trasformazioni strutturanti sono assicurate le prestazioni qualitative richieste dall'articolo 169, comma 1 delle n.t.a. del PRG-PS 2012, attraverso gli interventi areali, lineari e puntuali definiti nei successivi articoli 59,60,61,62,63. Gli interventi elencati negli articoli 59,60,61,62,63 si attuano attraverso procedura diretta condizionata o procedura indiretta, preceduta dalla sottoscrizione di Protocollo di Intesa redatto secondo le indicazioni e le modalità contenute nel T.U. degli Enti Locali n. 267/2000 e s.m.i o atti convenzionali fra Comune e parte privata, nei casi prescritti dalle presenti norme. In tutti gli interventi edilizi di tipo significativo e rilevante dovranno essere applicati i criteri generali di inserimento paesaggistico articolati dall'elaborato P.O.G. 2.
4. Con particolare riferimento alle prestazioni da assicurare nelle trasformazioni strutturanti ai fini della S.U.M. di progetto, divengono vincolanti per la progettazione di ogni singolo Progetto Direttore le azioni elencate ed individuate negli elaborati P.O.G. 3 e P.O.G. 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5.
5. In assenza di convenzione e atto unilaterale d'obbligo gli edifici esistenti all'interno degli areali dei sistemi strutturanti possono essere sottoposti agli interventi di MO, MS, RRC, RE senza aumento di S.U.C. e mutamento di destinazione d'uso, attraverso procedura attuativa diretta. Nei casi prescritti dalle norme gli edifici produttivi esistenti possono essere anche sottoposti a miglioramento tecnologico di cui all'articolo 158 della L.R. n. 1/2015.

ART. 59 – Il Capoluogo, fare centro fare città: Il Lungo Lago (L.L.)

1. Progetto Direttore L.L.1

Indicazioni generali

Dovrà essere salvaguardato l'aspetto naturalistico di questo areale, anche attraverso la ricostituzione della minuta rete delle affossature e della connessa vegetazione ripariale che hanno contraddistinto il paesaggio perlacuale fino a circa mezzo secolo fa. Inoltre dovranno essere salvaguardati i caratteri vegetativi e faunistici del piccolo stagno e del grande stagno. Gli interventi sopra menzionati possono rientrare nel menù funzionale delle opere previsto all'articolo 12 delle presenti n.t.a.

2. Progetto Direttore L.L.2

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato l'impianto del Porto Nuovo, consentendo tutti gli adeguamenti funzionali e tecnologici che il settore nautico propone con estrema velocità. Dovrà essere valorizzato il tratto di ciclabile che fronteggia l'invaso nautico attraverso elementi vegetali arborei e arbustivi, allestendo un adeguato Green Front fra viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi e il Porto Nuovo.

Diritti edificatori: vedi le disposizioni dell'articolo 39.

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 e attività produttive di supporto alla cantieristica nautica.

3. Progetto Direttore L.L.3

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzata la vecchia Darsena con i prati contigui, anche attraverso la costituzione di attività di pubblico esercizio temporanee e stagionali, sinergiche alla confermata postazione dei VV.FF., per la quale dovrà essere previsto un autonomo ingresso carrabile da viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi. Dovrà essere prevista una centralità pedonale posta fra la vecchia Darsena e la postazione VV.FF. con funzionalità di raccordo dei percorsi ciclopedonali provenienti dal Porto Nuovo e del Lido del Carabinieri.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale limitatamente all'edificio di proprietà della Provincia di Perugia utilizzato dai VV.FF.

Altezza degli edifici: 4 ml.

4. Progetto Direttore L.L. 4

Indicazioni generali

Dal Lido del Carabiniere all'ex Potabilizzatore dovrà essere ricostituito l'antico passaggio pubblico, denominato via Alzaia, lungo la linea d'acqua del Lago e dovrà essere aumentata la porosità pedonale trasversale fra il Poggio e il Lago Trasimeno, con particolare riferimento ai terminali del Pontile Spagnoli e del Pontile del Traghetto. Lungo viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi e nelle aree contigue ai parcheggi pubblici ai piedi del Poggio dovrà essere individuato un percorso senza soluzione di continuità per la ciclabile in parte esistente.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: quella esistente o ml 4

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

5. Progetto Direttore L.L. 5

Indicazioni generali

Dovrà essere garantita la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e una piazzetta pedonale dovrà svolgere il ruolo di raccordo fra i percorsi/passaggi valorizzati. Dovrà essere ricostituito l'antico passaggio pubblico lungo la linea d'acqua del Lago. Potrà essere salvaguardato il serbatoio esistente ed eventualmente riusato con forme innovative di rigenerazione urbana.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: quella esistente o ml 7

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

6. Progetto Direttore L.L. 6

Indicazioni generali

Dovrà essere ulteriormente valorizzata la via del Lungo Lago, in particolare il lembo di terra e scogli che separa la stessa dallo specchio d'acqua. Particolare evidenza dovranno avere il monumento delle 14 Naufraghe e gli areali contigui. Possono essere autorizzate opere temporanee e stagionali ai sensi del Regolamento Edilizio 2014 e s.m.i. qualora correlate alle attività esistenti.

7. Progetto Direttore L.L. 7

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzata l'area di proprietà comunale della cosiddetta ex Dinette, attraverso la ricostituzione dell'attività di servizi. L'intervento dovrà prevedere anche la riqualificazione/valorizzazione dei luoghi contigui ritenuti di notevole memoria storica: il Monumento alle 14 Naufraghe, i ruderi dell'Antica Fornace. Potrà inoltre essere realizzata la correlata nuova scesa delle 14 Naufraghe all'interno del micro corridoio infrastrutturale previsto nella tavola P.O.C. 2.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata da indice fondiario 0,4 mq/mq

Altezza degli edifici: ml 4

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

8. Progetto Direttore L.L. 8

Indicazioni generali

Dal piede del Pozzino al pioppeto parallelo a viale Trappes dovrà essere valorizzato l'antico passaggio pubblico, denominato via Alzaia, lungo la linea d'acqua del Lago e dovrà essere elevata la porosità pedonale trasversale fra il quartiere I Prati e il Lago, con la valorizzazione del viale dello Sport come luogo di interscambio di mobilità urbana.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente + 30% di adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera f) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

9. Progetto Direttore L.L. 9

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato l'esistente Camping nel rispetto del contratto di valorizzazione sottoscritto in data 28.05.2015 n. 1943 e s.m.i.

Diritti edificatori: S.U.C. Determinata dal Contratto di Valorizzazione e s.m.i.

Altezza degli edifici: 4 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività di campeggio e servizi correlati.

10. Progetto Direttore L.L. 10

Indicazioni generali

Dovrà essere rafforzata la porosità ciclopeditonale tra il Lungo Lago Nord (Lido Arezzo) e l'area dell'ex Aeroporto Eleuteri, attraverso la qualificazione delle sponde del Fosso Paganico e del ponte in legno esistente, la ricostituzione dell'antico passaggio pubblico lungo la linea d'acqua del Lago, la qualificazione del varco pedonale esistente fra viale dello Sport e i ruderi degli ex villini degli avieri ufficiali. Mentre per il recupero e il riuso degli ex villini dovranno essere rispettati i contenuti dell'Accordo di Valorizzazione firmato fra il MIBACT e il Comune di Castiglione del Lago.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: quelle riportate nell'Accordo di Valorizzazione firmato fra il MIBACT e il Comune di Castiglione del Lago.

11. Progetto Direttore L.L. 11

Indicazioni generali

Dovrà essere completata l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree contigue l'attuale impianto natatorio denominato "Piscina Ninfea", anche attraverso l'istituzione della compensazione urbanistica con riferimento alle particelle n. 1325, 1326, 1329, 1330, 1728 del foglio n. 46.

Dovrà essere valorizzato l'impianto comunale esistente della piscina coperta comunale, attraverso un adeguamento funzionale dell'edificio e degli impianti e l'integrazione delle attività di servizi e nuove vasche all'aperto.

Dovrà essere migliorata la porosità pedonale e ciclabile fra il viale dello Sport e viale Trappes, anche con una rifunzionalizzazione di viale I° Maggio. Dovrà essere completata la struttura urbana di viale dello Sport nel suo terminale verso via I° Maggio e dovrà essere costituita una convergenza fisico-percettiva dei percorsi ciclo pedonali verso il nuovo ponte pedonale di viale Trappes.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata da indice fondiario 0,3mq/mq + S.U.C. esistente

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

12. Progetto Direttore L.L.12

Indicazioni generali

Nella porzione areale estesa per circa 60 ml dal viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi potranno essere realizzati parcheggi di sosta, anche dedicati alla camperistica; nel rispetto della vegetazione arborea esistente e nella integrazione della stessa, gli stalli dovranno essere fortemente mitigati con nuova massa arbustiva posta con forme naturali secanti e perimetrali gli stalli.

La sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa fra parte pubblica e parte privata che definisca i termini per l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area sopra descritta e di eventuali altre aree contigue di interesse pubblico, originerà i diritti edificatori sotto riportati riconducibili alla porzione residua di proprietà privata posta in adiacenza a via Silvio Pellico. Al fine di migliorare la porosità pedonale verso il Poggio dovrà essere adeguatamente riqualificata la parte scalinata che va da via Silvio Pellico a via Belvedere, attraversando viale Garibaldi.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata in 800 mq

Altezza degli edifici: 7 ml
Destinazione d'uso: attività residenziale.

13. Progetto Direttore L.L. 13

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzata/integrata l'attività ricettiva turistica esistente. Dovrà essere migliorata la porosità pedonale fra via Salvo d'Acquisto e viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di adeguamento funzionale.

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività ricettiva turistica.

14. Progetto Direttore L.L. 14

Indicazioni generali

Dovrà essere garantita una elevata porosità pedonale attraverso la costituzione di ampi corridoi non edificati di collegamento fra via Roma e viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi. In tali spazi lineari potranno essere organizzati micro-luoghi di aggregazione sociale e parcheggi opportunamente ambientati, attraversati e lambiti da percorsi ciclabili e pedonali indipendenti dalla viabilità carrabile. Gli edifici dell'ex Mattatoio dovranno essere recuperati ed integrati con nuove superfici coperte al fine di costituire un sistema socio-sanitario di interesse pubblico e generale, tramite la realizzazione di un nuovo centro salute e degli spazi finalizzati anche all'aggregazione socio-culturale. Lungo via Roma dovrà essere costituita una piazza pedonale con caratteri porosi rispetto agli edifici da realizzare. Sul fronte della mobilità dovrà essere realizzata la prosecuzione di via Salvo D'Acquisto e una adeguata rotonda fra via Pietro Nenni, via Roma e l'area interessata dalla trasformazione.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata da indice fondiario 0,35 mq/mq + S.U.C. esistente

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare e il pubblico spettacolo.

15. Progetto Direttore L.L. 15

Indicazioni generali

Nell'area posta in contiguità (ovvero nel raggio di 100 ml) all'edificio principale censito al catasto foglio 59 particella 220 possono atterrare i diritti edificatori urbanistici esistenti e consolidati dalla pluridecennale previsione di zona classificata dal previgente P.R.G. come DMS posta fra via Mameli e via Segni, per complessivi mq 1200 di S.U.C., attualmente individuata nell'elaborato P.O.C. 2 come dotazione territoriale di verde pubblico. La delocalizzazione è subordinata alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa fra parte pubblica e parte privata che definisca i termini di acquisizione al patrimonio comunale della porzione areale prevista come verde pubblico e corrispondente alla particella 335 del foglio 59 L'eventuale qualificazione degli spazi aperti posti fra l'area di atterraggio, la rotonda del cimitero e viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi con finalità di integrazione delle dotazioni territoriali e anche con parziale ri-naturalizzazione, consentono un incremento del 30 % dei

diritti edificatori sopra definiti. Dovrà essere previsto l'accesso carrabile dal primo tratto di viale Divisione Partigiana Brigata Garibaldi.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata in mq 1200+ 40% premiale.

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

ART. 60 – Il Capoluogo, fare centro fare città: Il Tridente

1. Progetto Direttore TRI 1.1

Indicazioni generali

Dovrà essere ulteriormente valorizzata la scena urbana di Piazza Dante attraverso la riqualificazione, anche illuminotecnica, della scalinata verso Porta Senese e della scalinata verso Fontivegge.

2. Progetto Direttore TRI 1.2

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato il ruolo sociale, educativo e formativo della Casa del Giovane anche attraverso la riqualificazione degli spazi sportivi esistenti. Inoltre dovrà essere riqualificata la scalinata terminale di via don Fressoia individuando un camminamento pedonale fino alle scalette di Piazza Dante, anche con forme pensili rispetto ai parapetti in muratura esistenti.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente + 30% di adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare; attività di housing sociale.

3. Progetto Direttore TRI 1.3

Indicazioni generali

Dovranno essere realizzati interventi che facilitino la mobilità di attraversamento urbano e accesso al Poggio, anche attraverso una revisione delle percorrenze e degli stalli dei parcheggi esistenti e con l'inserimento di eventuale ascensore di collegamento con Piazza Dante. Con la possibilità di un interessamento edilizio-funzionale alla riorganizzazione/ristrutturazione complessiva degli edifici contigui al perimetro individuato.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: quelle esistenti.

4. Progetto Direttore TRI 1.4

Indicazioni generali

Dovrà essere sottoposto a riqualificazione tutto il segmento di via Roma compreso fra Fontivegge e l'innesto di via Nenni. Sul lato stradale posto a destra guardando il Poggio dovrà essere organizzato un

percorso ciclopedonale adeguatamente illuminato. Dovranno essere dismesse tutte le attività di distribuzione del carburante presenti lungo via Roma e relativi servizi. A seguito degli interventi di demolizione e nuova costruzione degli edifici esistenti posti nelle aree ricomprese all'interno del perimetro dovrà essere delineato un nuovo sky-line e una immagine urbana contemporanea di via Roma, anche attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e d'uso pubblico diffusi su tutta l'estensione della medesima strada. Dovrà essere elevato il grado di porosità pedonale trasversale fra via Roma e via Marzabotto.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata da indice fondiario 0,4 mq/mq

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

5. Progetto Direttore TRI 2.1

Indicazioni generali

Dovrà essere riqualificata tutta l'area dell'ex Consorzio Agrario e il tratto di via Bixio che risale verso Fontivegge. L'interfaccia con via Buozzi dovrà essere risolta con uno spazio pedonale posto in arretramento rispetto al marciapiede esistente. Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti e dovrà essere garantito un corridoio carrabile/pedonale fra via Buozzi e via Bixio, preferibilmente inclinato sulla direzione Nord-Est / Sud-Ovest.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente mq 2204 + 30% per adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

6. Progetto Direttore TRI 2.2

Indicazioni generali

L'interfaccia con via Bixio dovrà essere risolta con uno spazio pedonale posto in arretramento rispetto alla strada esistente. Dovrà essere garantito un primo corridoio pedonale fra via Bixio e via Roma, preferibilmente inclinato sulla direzione Nord-Est / Sud-Ovest ed un secondo corridoio ortogonale al primo che connetta l'area con la palazzina INPS contigua a via Bixio.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata da indice fondiario 0,4 mq/mq

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

7. Progetto Direttore TRI 2.3

Indicazioni generali

Dovranno essere sottoposti a riqualificazione architettonica ambientale sia l'involucro dell'edificio e sia gli spazi esterni. Dovrà essere costituito un corridoio pedonale di collegamento fra via Bixio e via del

Progresso. L'interfaccia con via Buozzi dovrà essere risolta con uno spazio prevalentemente pedonale posto in arretramento rispetto al marciapiede esistente.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente + 30% di adeguamento funzionale.

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

8. Progetto Direttore TRI 2.4

Indicazioni generali

Dovrà essere completata l'azione di qualificazione di Piazza dell'Aeronautica come giardino pubblico. La trama dei percorsi pedonali e delle quinte vegetative dovrà sottolineare la continuità dello spazio pubblico con via Bixio a Est e via Moro a Ovest.

9. Progetto Direttore TRI 2.5

Indicazioni generali

Dovrà essere completata l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area antistante il Circolo Arci e la sua qualificazione polifunzionale, prevedendo una organizzazione così tripartita: parcheggio pubblico di circa mq 1300, spazio attrezzato per sport/tempo libero di circa mq 2014. Nel lato posto a Sud contiguo al vecchio Molino, in un areale di circa 4800 mq (corrispondente alle particelle n. 2260, 1136, 2258, 2256, 2372, 1182, 1186) del foglio n. 59), potranno atterrare gli eventuali diritti edificatori, derivati dalla stipula di Protocollo d'Intesa fra Comune e parte privata relativo alla compensazione per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree private contigue all'esistente impianto della piscina comunale Ninfea riportate al Catasto Terreni foglio n. 46, particelle n. 1329, 1330, 1325, 1326, 1728 e per una superficie complessiva di circa 6553 mq (vedi Progetto Direttore L.L.11) e per l'acquisizione della particella n. 1713 del foglio n. 46 posta lungo via Carducci di circa 1290 mq, necessaria per la realizzazione di un parcheggio pubblico (Progetto Direttore TRI 3.1).

Diritti edificatori : mq 1270 di S.U.C. stabiliti con le modalità indicate all'articolo 39 e 42 della L.L. n. 1/2015.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale.

Altezza degli edifici: 7 ml

Obblighi a carico del proponente privato:

1) cessione al Comune di circa mq 3.314, ovvero areale corrispondente alle particelle n.2257-2259-2261 del foglio n. 59 posti in via Mameli.

2) cessione al Comune di circa mq 6553, ovvero areale corrispondente alle particelle n. 1329, 1330, 1325, 1326, 1728 del foglio n. 46 posti in via Trappes.

3) cessione al Comune di circa mq 1290, ovvero areale corrispondente alla particella n. 1290 del foglio n. 46 posto in via Carducci.

4) accollamento totale del costo dei lavori di realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico in esecuzione al progetto redatto dal Comune.

Obblighi a carico del Comune:

1) cessione al privato proponente di circa mq 4800, ovvero areale corrispondente alle particelle n. 2260, 1136, 2258, 2256, 2372, 1182, 1186 del foglio n. 59.

2) redazione e approvazione del progetto del parcheggio pubblico e degli spazi per lo sport/tempo libero, direzione dei lavori e collaudo dei medesimi lavori, riferiti all'areale di via Mameli ricevuto in cessione.

Prescrizioni particolari: i permessi di costruire relativi ai nuovi edifici potranno essere rilasciati solo dopo la cessione a favore del Comune delle particelle sopra menzionate riferite al presente Progetto Direttore e al TRI 3.1 e L.L. 11; oltre al collaudo delle opere edilizie costituenti il parcheggio pubblico e gli spazi per lo sport/tempo libero.

10. Progetto Direttore TRI 3.1

Indicazioni generali

Dovrà essere migliorato ed adeguato l'innesto fra via Carducci e via Firenze anche attraverso opere di traffic calming. Dovranno essere ceduti circa 1290 mq corrispondenti alla particella n. 1713 del foglio n. 46 dell'attuale proprietà privata posta nel lato est fra via Carducci e via Firenze al fine di realizzare quanto sopra e attrezzare un parcheggio pubblico interfacciato con via Firenze.

Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio pubblico

Obblighi a carico del proponente privato:

1) cessione gratuita al Comune di circa mq 1290 ~~360~~, ovvero porzione della particella n. 1713 del foglio n. 46

Obblighi a carico del Comune: redazione, approvazione e realizzazione del progetto del parcheggio pubblico e degli interventi di traffic calming.

11. Progetto Direttore TRI 3.2

Indicazioni generali

Dovrà essere completata la realizzazione del Parco Carducci, inglobando e riorganizzando l'attuale spazio posto di fronte al Distretto Sanitario.

12. Progetto Direttore TRI 3.3

Indicazioni generali

Dovrà essere realizzato il miglioramento funzionale dei parcheggi pubblici al servizio delle PP.TT. prevedendo degli stalli e corsie estese trasversalmente da via Silone alla sede PP.TT. Dovrà essere ceduto circa il 50% dell'attuale proprietà privata posta nel lato est fra via Silone e viale Fratelli Rosselli al fine di realizzare quanto sopra descritto e consentire eventuali ampliamenti/adeguamenti del plesso scolastico di viale Fratelli Rosselli. Il giardino pubblico esistente sull'altro lato di via Silone, dovrà essere riorganizzato con percorsi e quinte vegetative che costituiscano una chiara sequenza urbana con il Parco Carducci. Dovrà inoltre essere realizzato un collegamento pedonale fra i due immobili scolastici, contiguo e aderente al muro nord di contenimento del parcheggio PP.TT.. Nel rimanente 50% dei suoli potranno atterrare gli eventuali diritti edificatori, disponibili soltanto dopo la stipula del Protocollo d'Intesa fra Comune e parte privata relativo alla compensazione per l'acquisizione al patrimonio comunale del 50 % delle aree di proprietà privata comprese fra via Silone e viale Fratelli Rosselli, ovvero poste sul lato est dell'areale.

Diritti edificatori: indice fondiario di compensazione 0.15 mq/mq

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

13. Progetto Direttore TRI 3.4

Indicazioni generali

Dovrà essere elevata/qualificata la porosità pedonale fra via BuoZZi, via Silone e l'area PEEP attraverso un corridoio pedonale connesso e integrato con il giardino pubblico già realizzato nella corte interna del PEEP. I diritti edificatori di proprietà comunale determinati e consolidati dal P.P.E. approvato con D.C.C. n.75 del 30.09.2011 pari a mq 1656 di S.U.C. possono essere oggetto di delocalizzazione su altri suoli di proprietà comunale o alienati a seguito di Bando di evidenza pubblica, oppure utilizzati a fini compensativi.

ART. 61 – Il Capoluogo, fare centro fare città: Scalo Ci.di.ELLE

1. Progetto Direttore SCA 1

Indicazioni generali

Dovrà essere qualificato il battente lineare del rilevato della Ferrovia Nazionale attraverso una quinta vegetativa di tipo ripariale. Dovrà essere costituito un percorso ciclopedonale in terra battuta o stabilizzata esteso verso nord da via BuoZZi alla S.R. 71, contiguo alla vegetazione sopra descritta. Gli interventi sopra menzionati possono rientrare nel menù funzionale delle opere e delle cessioni previsto all'articolo 12 delle presenti n.t.a.

2. Progetto Direttore SCA 2

Indicazioni generali

Dovrà essere qualificato il battente lineare del rilevato della Ferrovia Nazionale attraverso la riorganizzazione funzionale dei parcheggi esistenti e degli spazi contigui agli edifici FF.SS.. Dovrà essere costituito un percorso ciclopedonale in terra battuta o stabilizzata esteso da via BuoZZi alla S.P. del Vitellino. Dovrà essere mantenuta e riattivata la funzione biglietteria/informazioni delle FF.SS e integrata con altre attività di servizi. Gli spazi esterni dovranno essere attrezzati per favorire lo scambio di mobilità.

Diritti edificatori: vedi comma 3 dell'articolo 38 delle presenti n.t.a.

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare, housing sociale.

3. Progetto Direttore SCA 3

Indicazioni generali

Dovrà essere salvaguardata l'immagine architettonica e gli spazi esterni della ex-Pomodoraia favorendo il suo recupero attraverso forme di rigenerazione urbana che prevedano solo la demolizione delle superfetazioni. Dovrà essere prevista una viabilità interna di raccordo con l'attuale ingresso, al fine di garantire nuova permeabilità carrabile fra via Buozzi e il Cimitero. Dovrà essere aumentata e qualificata la porosità pedonale trasversale tra la rotonda del Cimitero e via della Stazione. Dovrà essere sottoscritto apposito Protocollo di Intesa fra la Comune e la proprietà privata che definisca i termini per l'acquisizione pubblica delle porzioni di edificio di proprietà privata, anche attraverso la concessione di diritti edificatori alla parte privata per la nuova costruzione di un organismo edilizio autonomo da realizzare nei suoli posti a Sud dell'areale perimetrato.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente (mq 8.845,33 riferiti ai corpi di fabbrica di proprietà APM, Comune e privati, mq 1.040 riferito al corpo di fabbrica posto nella particella 2335 del foglio 59) + 40% di ampliamento per organismo edilizio autonomo condizionato alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa.

Altezza degli edifici: quella esistente e ml 7 per la nuova costruzione.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare; housing sociale limitatamente alla palazzina esistente già destinata a residenza.

4. Progetto Direttore SCA 4

Indicazioni generali

Dovrà essere prevista una viabilità interna di raccordo fra l'attuale ingresso della ex-Pomodoraia, via della Stazione e via Segni, al fine di costituire una nuova permeabilità carrabile fra via Buozzi e via della Stazione in prossimità del Cimitero. Dovrà essere garantita una adeguata dotazione di parcheggi posti in contiguità alle mura di confine cimiteriale del versante occidentale. Tutte le superfici esistenti dismesse o sottoutilizzate pari a: 2.300 mq di S.U.C. per attività extra-residenziali e 540 mq per attività residenziali di cui alle particelle n 144-149-150-218-243-244-2301-2306 del foglio n. 59 (per una superficie fondiaria totale di 21.118 mq), le superfici urbanistiche per attività residenziali consolidate in atti e derivate dalla demolizione di edifici esistenti pari a 1658 mq di S.U.C. di cui alle particelle n.1127-2303-2692-2693-2694-2696-2755-2756-2757-2759-2761-2767-2768-2769-2771 del foglio n. 59 (per una superficie fondiaria totale di 20.763 mq). Tutte queste S.U.C. urbanistiche esistenti possono essere utilizzate beneficiando anche di incremento premiale del 30%, incremento condizionato alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa fra Comune e parte privata finalizzato all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie all'ampliamento definitivo del Cimitero esistente e alla realizzazione dei parcheggi ad esso contigui; tali parcheggi dovranno essere estesi per una fascia di ampiezza media di circa 20 m. Il nuovo assetto urbanistico dell'intera area dovrà essere preferibilmente definito attraverso un unico progetto attuabile anche a stralci. Così da garantire una completa riqualificazione della parte tergale del Cimitero stesso, migliorando l'ambiente urbano circostante anche con l'uso di innovative forme del cosiddetto "last scape" e attraverso l'uso di tecniche e tecnologie di ingegneria naturalistica.

Dovrà essere aumentata e qualificata la porosità ciclo-pedonale, soprattutto nella diagonale Nord-Ovest / Sud-Est dalla ex Pomodoraia alla rotatoria del Cimitero. Almeno il 5% della superficie

fondaria dovrà essere destinato alla re-introduzione di colture agricole urbane, tali introduzioni dovranno costituire l'armatura urbana di ispessimento del corridoio ciclo-pedonale di cui sopra.

Diritti edificatori: S.U.C. Esistente + 30% di ampliamento condizionato alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa.

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

5. Progetto Direttore SCA 5

Indicazioni generali

Dovrà essere prevista una viabilità interna di raccordo fra via della Stazione e via Novella al fine di costituire una nuova permeabilità carrabile al servizio dell'insediamento. Dovrà essere aumentata e qualificata la porosità pedonale trasversale al fine di facilitare la connessione con l'esistente sottopasso ferroviario e la vicinale sterrata che attraversa i boschi del Vitellino. Almeno il 5% della superficie fondaria dovrà essere destinato alla re-introduzione di colture agricole urbane (in particolare i vigneti) interpretate come un vero e proprio laboratorio didattico correlato all'attività della produzione vinicola, tali introduzioni dovranno costituire l'armatura urbana di ispessimento del corridoio ciclo-pedonale di cui sopra. La Cantina Sociale del Trasimeno dovrà integrare il suo ruolo produttivo vinicolo con servizi di foresteria, degustazione, ristorazione, formazione alla produzione vinicola biologica e biodinamica. Qualora sia sottoscritto un Protocollo di Intesa fra parte pubblica e parte privata, finalizzato alla realizzazione di quanto sopra descritto, l'areale perimetrato assumerà definitivamente il carattere di insediamento esistente prevalentemente residenziale con i parametri stereometrici riportati a seguire.

Diritti edificatori: in assenza di Protocollo d'Intesa S.U.C. Esistente + 10% di ampliamento. Successivamente alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa, indice fondiario di 0.4 mq/mq attuato attraverso procedura diretta condizionata.

Altezza degli edifici: quella esistente per gli ampliamenti e 7 ml per le nuove costruzioni.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015, produzione di beni e attività residenziale. In assenza di protocollo le destinazioni d'uso rimangono quelle esistenti.

ART. 62 – Il Quadrilatero produttivo dell'Anguillara

1. Progetto Direttore QUA 1

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato l'edificio della ex-Conceria attraverso un suo adeguamento funzionale e un possibile contenuto ampliamento tergale anche con organismo edilizio autonomo. Potrà essere utilizzato l'areale prospiciente posto sul lato opposto della strada comunale per introdurre le dotazioni territoriali relative alle attività necessarie ai sensi di quanto disposto dal R.R. n.2/2015.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale.

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare, attività di housing sociale.

2. Progetto Direttore QUA 2

Indicazioni generali

Dovrà essere qualificato il battente lineare della Ferrovia Nazionale attraverso la riorganizzazione funzionale dei parcheggi esistenti e degli spazi contigui agli edifici FF.SS. Dovrà essere costituito un percorso ciclopedonale in terra battuta o stabilizzata esteso dal piazzale antistante la Stazione FF.SS. alla ex-Conceria, utilizzando un esistente attraversamento come sottopasso ferroviario posto ad Ovest della Stazione stessa. Dovrà essere mantenuta e riattivata la funzione biglietteria/informazioni delle FF.SS.e integrata con attività di servizi. Gli spazi esterni dovranno essere attrezzati per favorire lo scambio di mobilità e dovrà essere valorizzato il viale di accesso esistente.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale.

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

3. Progetto Direttore QUA 3

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato l'intero corridoio infrastrutturale della S.R. 599 posto fra l'innesto del viale della Stazione e l'ingresso della ex-Perugina, prevedendo un aumento della porosità ciclo-pedonale e l'introduzione di sistemi di quinte vegetative lungo la viabilità e negli infra-margini delimitati dalle rampe di raccordo della S.R. 71. Dovrà essere prevista una adeguata rotatoria di innesto/raccordo fra la S.R. 599 e la viabilità dei comparti produttivi posti a Nord e Sud della medesima, al fine di favorire un sicuro e agevole ingresso dei mezzi pesanti alle aree produttive e qualificare l'attraversamento carrabile principale del Quadrilatero dell'Anguillara.

4. Progetto Direttore QUA 4

Indicazioni generali

Dovranno essere valorizzati gli edifici esistenti ricompresi nell'areale attraverso adeguamenti funzionali e possibili contenuti ampliamenti anche con organismi edilizi autonomi. Dovrà essere qualificato e messo in sicurezza il raccordo viario con la S.P. 306, facendo convergere tutte le viabilità interne in un unico braccio della rotatoria di innesto/raccordo fra la S.P. 306 di cui al precedente Progetto Direttore QUA 3. Nell'area dell'ex Depuratore dovrà essere valorizzata/integrata la cosiddetta Ricicleria, anche attraverso servizi e spazi formativi sull'ecologia del ciclo del rifiuto.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare e attività produttive di beni secondo quanto disposto dall'articolo 9 delle presenti norme.

5. Progetto Direttore QUA 5

Indicazioni generali

Si tratta di un contenuto e definitivo ampliamento della zona produttiva posta a Sud della S.P. 306 contigua alla sede della ex-Perugina. L'impianto urbanistico dovrà prevedere un viabilità di raccordo fra l'area dell'ex Depuratore e il comparto produttivo di Lepicchio posto al di là della Forma Grossa. Il corridoio infrastrutturale della suddetta strada dovrà salvaguardare l'impianto fotovoltaico esistente. Inoltre dovrà essere realizzato un ampio corridoio ecologico di interfaccia con il Canale Anguillara e il tratto di percorso ciclo pedonale posto fra la foce della Forma Grossa e l'ex Depuratore.

Diritti edificatori: vedi articolo 56 delle presenti norme.

Altezza degli edifici: vedi articolo 56 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammesse: vedi articolo 56 delle presenti norme.

6. Progetto Direttore QUA 6

Indicazioni generali

Dovrà essere qualificato il battente lineare dei rilevati del Canale Anguillara anche attraverso l'introduzione di misurati segmenti di vegetazione ripariale. Dovrà essere costituito un percorso ciclopeditonale in terra battuta o stabilizzata esteso dalla S.P.306 alla via Romea, posto su uno degli argini esistenti. Gli interventi sopra menzionati possono rientrare nel menù funzionale delle opere e delle cessioni previsto all'articolo 12 delle presenti n.t.a..

7. Progetto Direttore QUA 7

Indicazioni generali

Dovrà essere definitivamente risolto con una rotatoria di raggio adeguato l'innesto fra la S.P 306 e la S.R. 599 al fine di favorire un sicuro e fluido scorrimenti d'auto e mezzi pesanti.

La sottoscrizione di un Protocollo di Intesa fra Comune e parte privata e la garanzia di impegno alla realizzazione della rotatoria da parte privata è condizione necessaria al fine di poter realizzare una stazione di rifornimento carburanti dotata di tutti i servizi alla persona e ai mezzi meccanici nella porzione di Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi previsti dal PRG-PS in contiguità all'incrocio esistente fra le due strade. La nuova Stazione dovrà essere qualificata e messa in sicurezza rispetto al raccordo viario con la viabilità esistente, facendo convergere tutte le sue viabilità interne in un unico braccio di innesto/raccordo con la rotatoria di cui sopra.

Diritti edificatori: vedi articolo 56 delle presenti norme.

Altezza degli edifici: vedi articolo 56 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammesse: stazione di rifornimento carburanti dotata di tutti i possibili servizi alla persona e ai mezzi meccanici.

8. Progetto Direttore QUA 8

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato l'impianto esistente della cosiddetta ex Centrale Enel di Pineta, attraverso la realizzazione all'interno della recinzione esistente di impianti fotovoltaici di nuova generazione (ad esempio tubi solari) fornendo all'insediamento produttivo contiguo energia pulita, proveniente da fonti

rinnovabili e accumulabili. All'interno dell'impianto deve essere realizzato un percorso formativo relativo al ciclo ecologico dell'energia pulita.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare e attività produttive di beni secondo quanto disposto dall'articolo 9 delle presenti norme.

ART. 63 – La Collana di Perle

1. Progetto Direttore CO.PE 1

Indicazioni generali

Dovranno essere demoliti gli edifici esistenti dell'ex SAVA di via Nazionale, il nuovo impianto edilizio dovrà elevare la porosità pedonale fra via Nazionale e le strade poderali poste a Nord dell'area. L'interfaccia con via Nazionale dovrà essere risolto con uno spazio pedonale, definito dall'arretramento dei nuovi edifici.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento.

Altezza degli edifici: ml 7

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

2. Progetto Direttore CO.PE 2

Indicazioni generali

Dovranno essere demoliti gli edifici della ex Falegnameria Conciarelli, il nuovo impianto edilizio dovrà aumentare la porosità pedonale fra la S.R. 454 e lo Spazio Rurale posto a Nord dell'area. L'interfaccia con la S.R. 454 dovrà essere risolto con uno spazio prevalentemente pedonale, definito dall'arretramento dei nuovi edifici.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento.

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

3. Progetto Direttore CO.PE 3

Indicazioni generali

Dovranno essere demoliti gli edifici dell'attuale Consorzio Agrario di Pozzuolo, il nuovo impianto urbano/edilizio dovrà prevedere una viabilità interna di comparto e di raccordo fra la S.R. 454 e la S.P. 301 al fine di costituire una nuova permeabilità carrabile determinante per distribuire i flussi di del traffico di attraversamento nel centro di Pozzuolo. Alla predetta trasformazione è connesso/integrato attraverso sottoscrizione di Protocollo d'Intesa fra Comune e parte privata l'intervento di realizzazione

di una rotatoria con raggi variabili in sostituzione del cosiddetto incrocio del Controvento. Dovrà inoltre essere qualificato il tratto di viale Milano esteso fra l'incrocio del Controvento e il plesso scolastico, anche con l'introduzione di parcheggi posti al margine del medesimo tratto stradale.

Diritti edificatori: indice fondiario 0,4 mq/mq

Altezza degli edifici: ml 7.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

4. Progetto Direttore CO.PE 4

Indicazioni generali

Dovrà essere valorizzato l'impianto edilizio/architettonico esistente della ex-Ministefin attraverso un suo adeguamento funzionale e un possibile contenuto ampliamento. La concessione della S.U.C. di ampliamento è subordinata alla sottoscrizione di un impegno della parte privata a partecipare in quota parte alla realizzazione della rotatoria di innesto fra la S.P. 301 e via Galeotti di cui al successivo Progetto Direttore CO.PE 5.

Diritti edificatori: S.U.C. esistente + 30% di ampliamento per adeguamento funzionale.

Altezza degli edifici: quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

5. Progetto Direttore CO.PE 5

Indicazioni generali

Il nuovo impianto edilizio dovrà prevedere una viabilità interna di comparto e di raccordo fra la S.R. 454 e la S.P. 301 in continuità con quello del Progetto Direttore CO.PE 3, al fine di costituire una nuova permeabilità carrabile determinante per distribuire i flussi di traffico di attraversamento nel centro di Pozzuolo. La realizzazione del nuovo impianto edilizio è subordinata alla sottoscrizione di un protocollo di intesa fra Comune e parte privata per partecipare in quota parte alla realizzazione della rotatoria di innesto fra la S.P. 301 e via Galeotti, in continuità con quello del Progetto Direttore CO.PE 4. Inoltre dovrà essere aumentata e qualificata la porosità pedonale in corrispondenza dell'attuale tracciato della vicinale delle Murciaie.

Diritti edificatori: indice fondiario 0,4 mq/mq

Altezza degli edifici: ml 7.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

6. Progetto Direttore CO.PE 6

Indicazioni generali

Dovrà essere demolito l'opificio esistente. Il nuovo impianto edilizio dovrà aumentare la porosità pedonale fra la S.P. 300 e le strade poderali poste a Ovest dell'area. L'interfaccia con la S.P. 300 dovrà essere risolto con una sequenza di spazi pedonali, definiti dall'arretramento dei nuovi edifici.

Nel nuovo margine battente con il limite dello Spazio Rurale dovrà essere adeguatamente ricostruita una idonea vegetazione ripariale; inoltre dovrà essere conservata la fascia di vegetazione naturale a est dell'areale e dovrà essere ricostituita una fascia di vegetazione di dimensioni e composizione analoga a quella presente ad est, in modo da mantenere la funzionalità di corridoio ecologico così come indicato nella RERU.

Diritti edificatori: indice fondiario 0,3 mq/mq

Altezza degli edifici: ml 7.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziali e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

7. Progetto Direttore CO.PE 7

Indicazioni generali

Dovranno essere demoliti gli edifici esistenti. Il nuovo impianto edilizio dovrà aumentare la porosità pedonale fra la S.P. 301 e lo Spazio Rurale posto a Ovest dell'area. L'interfaccia con la S.P. 301 dovrà essere risolto con una sequenza di spazi pedonali, definiti dall'arretramento dei nuovi edifici. Nel nuovo margine battente con il limite dello Spazio Rurale dovrà essere adeguatamente ricostruita una idonea vegetazione ripariale.

Diritti edificatori: indice fondiario 0,4 mq/mq

Altezza degli edifici: ml 7.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare.

8. Progetto Direttore CO.PE 8

Indicazioni generali

Gli edifici di nuova previsione dovranno essere posti a ml 15 dalla via dei Tronchi posta sul lato nord e sul lato est dell'areale interessato. L'allargamento della carreggiata della suddetta via in entrambi i segmenti nord e sud, i lavori di bitumatura e di realizzazione di marciapiede sui lati dell'areale sono completamente a carico del proponente. L'interfaccia con via dei Tronchi dovrà essere risolta con una sequenza di spazi pedonali, giardini e parcheggi pubblici posti in contiguità rispetto alla via dei Tronchi. Dovrà essere ceduta gratuitamente al patrimonio comunale tutta l'area destinata a verde pubblico posta in prossimità di via della Libertà. Inoltre dovranno essere cedute gratuitamente tutte le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria di intersezione viaria fra via della Libertà, via Piana e via Trasimeno I°- Piana.

Diritti edificatori: indice fondiario 0,15 mq/mq

Altezza degli edifici: ml 7.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale.

TITOLO VII°

NUOVI INSEDIAMENTI

Capo 1° - Attuazione delle A.P.O.T.

ART. 64 – Obiettivi e modalità progressive

1. Per A.P.O.T. si intendono gli areali individuati nell'elaborato PS 2 del PRG-PS 2012 e nell'elaborato P.O.C. 2 del PRG-PO con espresso rimando ai contenuti delle schede dell'elaborato PS 4 del PRG-PS 2012.
2. Si applica quanto disposto dall'articolo 172, comma 2), 3) delle n.t.a. del PRG-PS 2012, con riferimento ai criteri di attuazione.
3. Si applica quanto disposto dall'articolo 173, comma 1), 2), 3), 4) delle n.t.a. del PRG-PS 2012, con riferimento alle modalità progressive di applicazione dei dimensionamenti del PRG-PO.
4. Con riferimento a quanto disposto dall'articolo 27 la progettazione delle trasformazioni A.P.O.T. è vincolata alle prestazioni di riduzione della vulnerabilità della S.U.M. previste dall'elaborato G.15.1, G.15.2, G.15.3 del PRG-PS2012 e dall'elaborato P.O.G. 3 del PRG-PO.
5. Con riferimento a quanto disposto dagli articoli 20 e 21 delle presenti norme la compatibilità ambientale e paesaggistica delle trasformazioni A.P.O.T. è vincolata all'applicazione di quanto disposto dall'elaborato P.O.G. 2.
6. Ai soli fini della attribuzione tributaria sull'eventuale riscontrato aumento del valore venale alle aree Z.A.U.N.I. comprese all'interno delle A.P.O.T. in attesa delle manifestazioni di cui ai seguenti commi 2, 3 e dei definitivi indici fondiari conformativi delle aree agricole ricomprese nelle A.P.O.T. e inserite nei PRG-PO, viene assegnato un indice medio perequato compreso nella forbice 0,00-0,03 mq/mq, corrispondente all'Indice di edificabilità territoriale più basso previsto dalla Tabella 1 del comma 3, articolo 27 delle n.t.a. del PRG-PS2012.
7. Con riferimento all'articolo 22, comma 1, lettera d) della L.R. n.1/2015 e all'articolo 21, comma 3 delle n.t.a. del PRG-PS 2012 le previsioni relative agli ambiti di trasformazione A.P.O.T. attivati mediante inserimento nel PRG-PO decadono dopo cinque anni dall'approvazione del PRG-PO, qualora nel medesimo periodo non vengano sottoscritte le previste convenzioni. Nel caso di decadenza della previsione il Comune ha la facoltà di ripianificare la previsione.

ART. 65 – Procedure e parametri della selezione delle proposte

1. Con riferimento alle procedure si applica quanto disposto dal precedente articolo 11, comma 3), 4), 5), 6), 7).
2. Con riferimento ai parametri e alle prestazioni si applica quanto disposto dall'articolo 174, comma 3), 4) delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e quanto disposto dalla D.C.C. n. 40 del 09.06.2016.

ART. 66 – Schede degli ambiti di trasformazione a seguito di selezione

1. Le trasformazioni relative alle A.P.O.T. o loro porzioni, qualificate a seguito delle procedure previste, sono introdotte nel PRG-PO con le modalità previste dall'articolo 174, comma 5) delle n.t.a. del PRG-PS 2012 e con i contenuti del precedente articolo 11, comma 1), 2), 3), 4).

TITOLO VIII°

DISPOSIZIONI FINALI

Capo 1° - Norme transitorie

ART. 67 – Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 49, comma 1), 2), 3) delle n.t.a. del PRG-PS2012.

ART. 68 – Destinazioni d'uso in contrasto con le previsioni di PRG

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 51, comma 1), 2), 3) delle n.t.a. del PRG-PS2012.

ART. 69 – Costruzioni già iniziate

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 52, comma 1), 2), 3) delle n.t.a. del PRG-PS2012.

ART. 70 – Disciplina particolareggiata pregressa

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 165, comma 1), 2), 3) e articolo 166, comma 1) delle n.t.a. del PRG-PS2012.
2. Nell'elaborato P.O.C. 2 del PRG-PO2017 con puntuale simbologia sono stati individuati i comparti interessati da disciplina particolareggiata pregressa per i quali è stato certificato il collaudo totale o parziale delle opere di urbanizzazione. Ad acquisizione delle aree al Patrimonio comunale l'adeguamento della cartografia dell'elaborato P.O.C. 2 con l'inserimento delle dotazioni territoriali e delle strade costituisce variante al PRG-PO 2017.
3. Negli elaborati P.O.G. 13.1, 13.2, 13.3 sono individuati, elencati e descritti tutti i comparti attuativi interessati dalla disciplina urbanistica pregressa che viene confermata dal PRG-PO.

ART. 71 – Prevalenza delle prescrizioni di carattere geologico, idraulico ed ambientale

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 54, comma 1), 2), 3) delle n.t.a. del PRG-PS2012.

ART. 72 – Provvedimenti normativi con effetto prevalente

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 53, comma 1) delle n.t.a. del PRG-PS2012.

ART. 73 – Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

1. Si applica quanto disposto dall'articolo 59 della L.R. n. 1/2015.

ART. 74 – Abbreviazioni usate nel testo

1. Il seguente glossario serve alla facilitazione di lettura delle presenti norme:

PRG-PS	Piano regolatore generale – Parte Strutturale
PRG-PO	Piano regolatore generale – Parte Operativa
Q.C.	Quadro conoscitivo
N.T.A.	Norme tecniche attuative
V.A.S.	Valutazione ambientale strategica
D.C.C.	Delibera consiglio comunale
D.G.C.	Delibera giunta comunale
P.O.C.	Piano operativo costitutivo (elaborato)
P.O.G.	Piano operativo gestionale (elaborato)
T.U.	Testo Unico
Z.A.U.N.I.	Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti
R.E.L.	Rete ecologica locale
R.E.S.U.	Rete ecologica sociale urbana
S.U.C.	Superficie utile coperta
P.U.A.	Piano urbanistico attuativo
P.A.	Pubblica amministrazione
N.C.	Nuova costruzione
C.I.P.	Corretto inserimento paesaggistico
D.P.C.M.	Decreto presidente consiglio ministri
M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.R.C.	Restauro e risanamento conservativo
S.U.M.	Struttura urbana minima
C.P.S.	Carta pericolosità sismica
O.P.C.M.	Ordinanza presidenza consiglio ministri
N.T.T.	Navetta territoriale transregionale

A.U.A.	Autorizzazione unica ambientale
P.A.I.M.	Piano attuativo di iniziativa mista
P.A.I.P.	Piano attuativo di iniziativa privata
A.P.O.T.	Ambiti per operazioni di trasformazione
L.L.	Lungo Lago
TRI	Tridente
SCA	Scalo
QUA	Quadrilatero
CO.PE	Collana di Perle
P.E.E.P.	Piano edilizia economico popolare
P.P.E.	Piano particolareggiato esecutivo

Ad integrazione del presente elenco si rimanda alle abbreviazioni usate nel testo del PRG-PS 2012 inserite nelle n.t.a del medesimo.