

Comune di Tuoro sul Trasimeno
Nuovo Piano Regolatore Generale
Parte OPERATIVA
Norme Tecniche di Attuazione

Indice

TITOLO I

Norme generali e definizioni per l'edificabilità e l'uso del suolo

- art.1 Disciplina ed articolazione della parte Operativa del Piano
- art.2 Dimensionamento del Piano Regolatore Generale e Bilancio Ambientale
- art.3 Articolazione degli Elaborati della Parte Operativa
- art.4 Indice degli elaborati costitutivi della parte Operativa
- art.5 Categorie e gruppi di destinazioni d'uso
- art.6 Definizione delle destinazioni d'uso
- art.7 Parametri urbanistici, edilizi, ambientali
- art.8 Interventi edilizi e modalità di attuazione
- art.9 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- art.10 Disposizioni per la qualità ambientale degli interventi edilizi del PRG
- art.11 Dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati
- art.12 Destinazioni urbanistiche e standard di tipo pubblico

TITOLO II

Norme attuative delle previsioni di Piano Regolatore

- art.13 Zona "A₁" Zona Storica Urbana
- art.14 Zona "A₂" Zona Storica Rurale
- art.15 Zona "B₀" di conservazione e completamento
- art.16 Zona "B₁" di completamento urbano
- art.17 Zona "B₂" di completamento a carattere rurale
- art.18 Zona "C_a" nuova edificazione urbana
- art.19 Zona "C_b" nuova edificazione estensiva
- art.20 Zona "C_{cont}" di nuova edificazione in attuazione
- art.21 Comparto di recupero urbanistico R_u
- art.22 Zona D₁ industriale e artigianale di recupero
- art.23 Zona D₂ industriale e artigianale di completamento
- art.24 Zone D_t produttive turistiche
- art.25 Zona F₁ per servizi pubblici e di interesse generale
- art.26 Zona F₂ per impianti di interesse generale e attrezzature tecnologiche
- art.27 Zona F_p per servizi privati e di interesse pubblico
- art.28 Verde privato edificato V_e
- art.29 Verde privato V_{pr}
- art.30 Verde urbano e viabilità pubblica V_u
- art.31 Verde pubblico attrezzato V_a
- art.32 Zone di Parco Urbano
- art.33 Zone di tutela e di rispetto degli abitati
- art.34 Vincolo di inedificabilità e area di rispetto cimiteriale
- art.35 Viabilità di progetto e area di rispetto della viabilità
- art.36 Perimetri di comparto e perequazione
- art.37 Territorio agricolo "E", zona agricola, agricola di pregio e agricola di connessione
- art.38 Aree Boscate
- art.39 Norme generali di carattere urbanistico e ambientale

ALLEGATI

- A. *Allegato Op1: parte operativa - Schede progettuali dei comparti di recupero urbanistico, di recupero artigianale e dei servizi (formato A3)*
- B. *Allegato Op2: parte operativa - Comparti di Perequazione. (formato A3)*
- C. *Allegato Op3: Elenco dei Beni immobili di Interesse Storico Architettonico e culturale sparsi*
- D. *Allegato Op4: Elenco dei Beni vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 490/1999*
- E. *Allegato Op5: Tabella delle Corrispondenze di destinazione urbanistica*

TITOLO I
NORME GENERALI
E DEFINIZIONI PER L'EDIFICABILITA'
E L'USO DEL SUOLO

Art. 1

Disciplina ed articolazione della parte operativa del Piano

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Tuoro sul Trasimeno è composto da due parti: parte Strutturale e parte Operativa. Il piano Strutturale recepisce ed integra i contenuti del PUT e del PTCP e costituisce riferimento per la programmazione regionale e provinciale, relativamente al territorio comunale di Tuoro sul Trasimeno. Il PRG parte Strutturale definisce i contenuti e fissa i criteri per la redazione del PRG parte Operativa. La disciplina del PRG parte Strutturale è direttamente operativa solo nelle parti in cui è esplicitamente espressa la sua immediata applicabilità. La parte Operativa del Piano definisce e sviluppa le scelte della Parte Strutturale in conformità con la legislazione urbanistica generale e stabilisce altresì la programmazione delle trasformazioni del territorio.

Le previsioni urbanistiche operanti sul territorio e sulla singola proprietà fondiaria sono indicate dall'insieme delle previsioni urbanistiche della parte Strutturale e della parte operativa del PRG.

Art. 2

**Dimensionamento del Piano Regolatore
Generale e Bilancio Ambientale**

Il dimensionamento del Piano Regolatore Generale è stabilito nella parte Strutturale e specificato nella parte Operativa. Il Piano Strutturale indica le quantità di progetto, degli insediamenti e degli standard urbanistici per gli ambiti come insiemi di macroaree. La parte Operativa del Piano indica l'attuazione, in tutto o in parte, delle quantità di progetto e degli standard dello Strutturale, ai fini della corretta ed equilibrata trasformazione edilizia del territorio da parte dei cittadini e della pubblica amministrazione.

Art. 3

**Articolazione degli elaborati
della parte Operativa**

Gli elaborati che compongono il PRG parte Operativa sono divisi tra elaborati prescrittivi o costitutivi, elaborati gestionali e elaborati di indirizzo.

1. Gli elaborati costitutivi della parte Operativa del Piano sono prescrittivi e stabiliscono la Disciplina normativa per la trasformazione del territorio comunale. La Disciplina del Prg parte Operativa è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati costitutivi. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche in scala diversa prevale la scala più dettagliata. Nell'eventuale contrasto tra la parte Operativa del Piano e la normativa del Regolamento Edilizio Comunale prevalgono le prescrizioni della parte Operativa del Piano. Nell'eventuale contrasto tra la parte operativa e la parte strutturale del PRG e le previsioni di piani attuativi vigenti o adottati, prevalgono le prescrizioni dei piani attuativi adottati e vigenti.
2. Gli elaborati gestionali del Prg parte Operativa riportano dati, informazioni e repertori della pianificazione urbanistica attuativa, dei piani di lottizzazioni, delle opere di

urbanizzazione pubblica e privata, dei piani di settore vigenti e pregressi su aree del territorio comunale e su specifici edifici e manufatti.

3. Gli elaborati di indirizzo del Prg parte Operativa sono documenti di sintesi progettuale a cura dell'Amministrazione Comunale che possono orientare l'attuazione delle previsioni costitutive stabilite dalla parte prescrittiva del PRG Operativo. Non sono vincolanti ma indicano possibili caratteri e orientamenti alla trasformazione edilizia disciplinata dal PRG Operativo ai fini di un corretto sviluppo delle destinazioni urbanistiche e delle dotazioni pubbliche di urbanizzazione.
4. L'integrazione, la revisione e l'adeguamento degli elaborati sia grafici sia di testo degli elaborati di indirizzo e gestionali non costituiscono revisione né variante agli strumenti urbanistici al PRG. La modifica degli elaborati prescrittivi comporta invece variante al PRG, salvo per quanto esplicitamente previsto dalle norme comunali e sovraordinate vigenti in materia.
5. Gli elaborati di indirizzo e gestionali della parte strutturale del Piano sono comuni alla parte Strutturale ed Operativa del PRG. Tali elaborati e le previsioni in essi contenute sono complementari e fanno parte delle previsioni operative del Piano Regolatore Generale.

Art. 4

Indice degli elaborati della Parte Operativa

1. Elaborati costituitivi

- 1.1 *Carta delle destinazioni urbanistiche*
- 1.2 *Norme tecniche di attuazione del PRG parte Operativa*
- 1.3 *Allegato Op1: parte operativa - Schede progettuali dei comparti di recupero urbanistico, di recupero artigianale e dei servizi*
- 1.4 *Allegato Op2: parte operativa -Comparti di Perequazione*
- 1.5 *Allegato Op3: Elenco dei Beni immobili di Interesse Storico Architettonico e culturale sparsi*
- 1.6 *Allegato Op4: Elenco dei Beni vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 490/1999*
- 1.7 *Allegato Op5: Tabella delle Corrispondenze di destinazione urbanistica*

2. Elaborati Gestionali

- 2.1 *Atlante della Pianificazione Pregressa*
- 2.2 *Registro della Pianificazione Pregressa*
- 2.3 *Schede della Pianificazione Pregressa*
- 2.4 *Censimento preliminare dell'edilizia tradizionale ai sensi della DGR 420/2007*

3. Elaborati di Indirizzo

Eventuali elaborati di indirizzo della parte Operativa del PRG saranno integrati con successivi atti da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 5

Categorie e gruppi di destinazioni d'uso

Ai fini delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore generale e delle relative indicazioni di zona si individuano le seguenti destinazioni d'uso, riunite in cinque categorie o gruppi funzionali Residenziale, Turistico-Ricettiva., Produttiva e Direzionale, Commerciale, Rurale.

1. Residenziale

Destinazioni Residenziali

2. Turistico-Ricettiva

Destinazioni per Esercizi pubblici

3. Produttiva e Direzionale

Destinazioni Produttive e artigianali;

Destinazioni Direzionali;

Destinazioni per Servizi pubblici ed attività di interesse generale;

Destinazioni per Servizi di quartiere;

Destinazioni connesse alla mobilità e impianti tecnologici

Destinazioni per Esercizi pubblici

4. Commerciale

Destinazioni per Esercizi commerciali

5. Rurale

Destinazioni Agricole

Art. 6

Definizione delle destinazioni d'uso

Ai fini della compatibilità per singole destinazioni urbanistiche di PRG le destinazioni d'uso sono elencate per appartenenza a ciascun gruppo di cui all'art. 5 delle presenti norme di PRG:

a. Destinazioni Agricole

1. Produzione agricola e silvicolturale
2. Servizio all'attività agro-zootecnica (stalla, porcilaia etc.)
3. Servizio all'attività agricola (fienile, granaio, silos, ricovero per attrezzi e macchine agricole etc.)
4. Manufatto per la lavorazione commercializzazione e valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture
5. Manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli (frantoio, mulino, impianto enotecnico etc.)
6. Manufatti per la lavorazione conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture e relativo magazzinaggio
7. Manufatti per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco
8. Grandi impianti produttivi agro-alimentari
9. Abitazioni in ambiente rurale
10. Agriturismo

b. Destinazioni Residenziali

11. Abitazioni
12. Case albergo

13. Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari etc)
14. Residenze temporanee turistiche

c. Destinazioni Direzionali

15. Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
16. Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
17. Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

d. Destinazioni per esercizi pubblici

18. Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
19. Esercizi di ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche etc.)
20. Chioschi (commercio ambulante su sede fissa)
21. Attività ricettive alberghiere
22. Attività ricettive extralberghiere
23. Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, sale da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria) sale e strutture per proiezioni cinematografiche.
24. Discoteche

e. Destinazioni per esercizi commerciali

25. Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
26. Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
27. Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)
28. Esercizi commerciali con superficie di vendita oltre 2.501mq (grandi strutture)
29. Mercati
30. Esercizi commerciali all'ingrosso e depositi

f. Destinazioni per Servizi pubblici ed attività di interesse generale

31. Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
32. Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria
33. Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali e simili
34. Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
35. Biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
36. Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi cinematografici
37. Impianti sportivi all'aria aperta

38. Edifici per lo sport (stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili)
39. Mercati generali ed attività annonarie
40. Fiere mercato
41. Fiere, edifici per esposizioni
42. Aree per giochi, circhi e spettacoli viaggianti
43. Mattatoi
44. Aree per la Protezione Civile
45. Prigioni e Riformatori
46. Cimiteri

g. Destinazioni per Servizi di quartiere

47. Servizi socio-sanitari del tipo piccole strutture sanitarie poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).
48. Istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
49. Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi cinematografici
50. Mercati rionali
51. Giardini
52. Impianti sportivi all'aria aperta
53. Edifici per lo sport (stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili)
54. Edifici per il culto
55. Cliniche veterinarie e centri zoofili
56. Caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza etc)
57. Presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
58. Aree per giochi, circhi e spettacoli viaggianti

h. Destinazioni connesse alla mobilità e impianti tecnologici

59. Attrezzature ferroviarie
60. Attrezzature stradali
61. Stazioni per servizi di trasporto stradale e ferroviario
62. Parcheggi sul suolo pubblici e privati
63. Edifici per parcheggio interrati pubblici e privati
64. Edifici per parcheggio fuori terra pubblici e privati
65. Distributori di carburante
66. Aviosuperficie
67. Impianti tecnologici per il cablaggio urbano, per stoccaggio trattamento smaltimento rifiuti solidi urbani, depuratori, trasformazione e distribuzione energia elettrica, stoccaggio trattamento distribuzione gas, captazione trattamento distribuzione acqua)

i. Destinazioni produttive e artigianali

68. Laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^a classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)

69. Laboratori artigianali
70. Industria
71. Grande industria
72. Centro logistico
73. Attività produttive ad elevato contenuto tecnologico
74. Edifici ed impianti per allevamenti industriali
75. Impianti fissi per l'estrazione e la lavorazione degli inerti
76. Impianti fissi per la trasformazione degli inerti
77. Impianti produttivi a rischio di incidente rilevante
78. Alloggio a servizio dell'attività industriale/artigianale

Art. 7

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali

I necessari parametri ambientali, urbanistici ed edilizi necessari alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono stabiliti dal R.R. 2/2015, Norme regolamentari attuative del Testo Unico Governo del Territorio L. R. 1/2015. L'altezza massima degli edifici riportata nelle singole zone urbanistiche corrisponde all'altezza di un edificio Ae di cui al R.R. 2/2015 art. 18.

Art.8

Interventi edilizi e modalità di attuazione

1. Definizioni e caratteri degli interventi edilizi riportati nelle presenti norme con gli acronimi MO manutenzione ordinaria, MS manutenzione straordinaria, R restauro, RC restauro e risanamento conservativo, RE ristrutturazione edilizia, NC nuova costruzione, RU ristrutturazione urbanistica, OI opere interne, sono stabiliti dalla normativa di settore regionale e disciplinati dal Testo Unico di Governo del Territorio L.R. 1/2015, art. 7.
2. Ai fini delle modalità di attuazione degli interventi edilizi il Piano Regolatore Generale, in conformità alla normativa sovraordinata di settore, indica le seguenti modalità:
 - a. Intervento diretto; gli interventi previsti dal PRG possono essere attuati tramite ottenimento di titolo abilitativo con intervento edilizio diretto, dove specificato e in conformità alla normativa sovraordinata di settore.
 - b. Intervento diretto nelle aree di nuova espansione del PRG, con convenzione e/o atto d'obbligo di cui al RR 2/2015 art. 102;
 - c. Piani attuativi; Gli interventi previsti dal PRG possono essere attuati tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista di cui alla sezione Pianificazione Attuativa della L. R. 1/2015 che ne stabilisce i contenuti, gli elementi, le procedure da seguire per l'approvazione e la validità. Il Piano attuativo è esteso all'intero ambito individuato negli elaborati del PRG parte Operativa.
 - d. Piano di settore: il piano di settore è un piano a carattere amministrativo, non soggetto alle procedure della disciplina urbanistica generale, relativo a tematiche specifiche come traffico, toponomastica, protezione civile, commercio, carburanti, etc. Ove previsto dalle normative vigenti ed esplicitamente richiamato dalle presenti norme, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla predisposizione di piano di settore da parte dell'Amministrazione Comunale.
 - e. Progetto Unitario: il progetto unitario è uno studio di indirizzo progettuale di comparto relativo alla progettazione unitaria, architettonica e/o del verde, da redigere a cura di uno o

più soggetti attuatori delle previsioni di zona e da accompagnare alla richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo. Le previsioni del progetto unitario riguardano anche le qualità pubbliche e gli standard urbanistici di comparto da sottoporre a convenzione con la pubblica amministrazione per l'attuazione delle previsioni da parte dei privati. Il progetto unitario è approvato dall'Amministrazione Comunale, anche con determina dirigenziale. Il progetto unitario è esclusivamente vincolante per i redattori richiedenti il permesso di costruire.

3. Le modalità di attuazione delle previsioni del PRG con piano attuativo sono stabilite in via generale dal R.R. 2/2015 art. 101 e 102. A titolo indicativo si riporta l'obbligatorietà del Piano Attuativo nei seguenti casi:

- a. Per le zone A1 e A2 ad esclusione degli interventi di MO, MS, RC, RE senza aumento di SUC e modifiche di sagoma ed area di sedime;
- b. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica RU di insediamenti prevalentemente residenziali esistenti (Zone B0, B1, B2, Comparti di recupero urbanistico) ad esclusione degli interventi che prevedono un unico organismo edilizio o una SUC delle diverse costruzioni inferiore o uguale a mq 1000.
- c. Per nuovi insediamenti residenziali (Zone Ca, Cb, Cconf) ad esclusione degli interventi che prevedono un unico organismo edilizio o una SUC delle diverse costruzioni inferiore o uguale a mq 1000.
- d. Per gli interventi di insediamenti produttivi, direzionali e per servizi (Zone D1, D2, DT, F1, F2, Fp, Comparti di recupero urbanistico), compresi quelli oggetto di ristrutturazione urbanistica, ad esclusione degli interventi che prevedono un unico organismo edilizio o una SUC delle diverse costruzioni inferiore o uguale a mq 3000

Si riporta altresì a titolo indicativo l'obbligatorietà dell'attuazione diretta condizionata (R.R. 2/2015 art. 102) negli interventi di SUC inferiore indicati al precedente comma let. b, c, d. e in quelli di ristrutturazione urbanistica e cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in zona agricola non adibiti a residenza (L.R. 1/2015 art. 91 c. 13).

4. In conformità alla L.R. 1/2015 è consentito in sede di piano attuativo apportare al PRG parte Operativa del Comune di Tuoro sul Trasimeno le seguenti modifiche senza ricorrere alle procedure di varianti al PRG:

- a) Modifiche delle perimetrazioni e della viabilità all'interno dell'area interessata dal piano;
- b) Variazioni, non superiori al dieci per cento, in più o in meno, fra le singole quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni o parametri previsti purché non incidano sul dimensionamento complessivo dell'area interessata dal piano attuativo;
- c) Modifiche delle destinazioni d'uso tra le attività consentite dallo strumento urbanistico generale, nell'insediamento interessato, indipendentemente da eventuali limiti quantitativi previsti dallo stesso, purché siano garantite le necessarie infrastrutture e dotazioni territoriali e funzionali.

Art. 9

Opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di quartiere, piazzole per la raccolta

differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Tra le opere di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di livello urbano, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelle previste dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi e alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

art.10

Disposizioni per la qualità ambientale degli interventi edilizi del PRG

Il Piano Regolatore Generale del comune di Tuoro parte Strutturale recepisce la legislazione regionale in materia di sostenibilità ambientale, in particolare disposta dalla L. R. 17/2008. In conformità a quanto previsto dalla legislazione regionale prescrive:

1. Recupero delle acque piovane

a. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

- 1) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
- 2) alimentazione integrativa delle reti antincendio;
- 3) autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
- 4) usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (USL), con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

b. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio per tutti gli interventi edilizi quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- 1) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
- 2) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenti all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti obbligati al recupero delle acque piovane, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 1.a, il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici è ottenuto tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.

c. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

d. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati, al servizio degli edifici principali.

2. *Permeabilità dei suoli*

a. Nei nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, la superficie permeabile non può essere inferiore al quaranta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni;

b. Nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva o per servizi, la superficie permeabile non può essere inferiore al venti per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni;

c. Il PRG parte Operativa del comune di Tuoro indica esplicitamente nelle norme tecniche di ciascuna destinazione urbanistica l'indice di permeabilità consentito.

d. Il Comune può consentire deroghe all'applicazione delle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi nei centri storici e nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi, già parzialmente edificati.

3. *Permeabilità delle aree di parcheggio pubblico e privato*

La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.

a. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a cinquanta posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno.

b. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a cinquanta posti auto è obbligatoria la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

c. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.

4. *Spazi e sistemazioni destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti*

I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica prevedono spazi idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Prevedono, altresì, una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitarne la dispersione del materiale

5. *Misure per il risparmio energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili*

- a. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
- b. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.
- c. Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con Superficie Utile Coperta superiore a cento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.
- d. Sono esclusi dall'applicazione dei commi a, b e c gli edifici ricadenti nei centri storici.
- e. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

art. 11

Dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati

Le opere edilizie disciplinate dalle previsioni urbanistiche del Prg di Tuoro sul Trasimeno prevedono la seguente realizzazione di parcheggi di tipo pubblico e privato come minima dotazione.

Dotazioni e dimensioni dei parcheggi pubblici e privati sono disciplinati dalla L.R. 1/2015 e dal R.R. 2/2015, che prevalgono rispetto alle indicazioni delle presenti norme di PRG. Solo a titolo esplicativo vengono riportate le seguenti indicazioni:

Ai fini del dimensionamento del presente articolo per posto auto si intende uno stallo di parcheggio della dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Per aree di sosta o di parcheggio si intende invece la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione (R.R. 2/2015 art. 3, art. 29).

Relativamente alle zone A non è richiesta la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalle normative vigenti (L.R. 1/2015 art. 67, c. 2).

2. Parcheggi privati.

- a. In tutte le nuove costruzioni e nelle loro aree di pertinenza, escluse le zone A, debbono essere realizzati parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/3 mq di SUC, Superficie Utile Coperta assentita dal titolo edilizio. Esclusivamente per destinazioni direzionali, per servizi, produttive, turistiche e commerciali, la Superficie Utile Coperta di calcolo delle dotazioni minime può essere detratta delle superfici relative a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza.
- b. In tutte le zone B, C e per tutte le altre destinazioni urbanistiche, escluse le zone A, deve comunque essere assicurato un posto auto privato per ogni unità immobiliare.

- c. In tutte le zone B, nel caso di nuova costruzione, deve essere comunque realizzato per ogni unità immobiliare un posto auto privato accessibile al pubblico in zona non recintata ed esterna alla eventuale recinzione dell'area di pertinenza.
- d. Gli insediamenti per attività commerciali devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore a 1 mq/3 mq della superficie di vendita.

3. Parcheggi pubblici

- a. Per le destinazioni residenziali, sia nelle zone urbanistiche destinate ad espansione residenziale Ca e Cb sia in altre zone urbanistiche soggette a piano attuativo che prevedono la destinazione residenziale, debbono essere previste all'interno dei comparti di attuazione aree per parcheggi pubblici pari a 5 mq/ab, comprensive di spazi per la raccolta differenziata ed eventuali fermate per il trasporto pubblico locale. Deve comunque essere previsto e realizzato almeno un posto auto pubblico o di uso pubblico per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale.
- b. Per le destinazioni direzionali, per servizi e per la ristorazione, le dotazioni di parcheggi pubblici o per uso pubblico sono stabilite in 70 mq di spazio per parcheggio ogni 100 mq di superficie utile coperta adibita alle attività.
- c. Per le destinazioni produttive, industriali e artigianali le dotazioni di parcheggi pubblici o di uso pubblico sono stabilite in misura non inferiore al dieci per cento per parcheggi pubblici e di uso pubblico dell'intera superficie territoriale o fondiaria della zona di destinazione.
- d. Per le destinazioni ricettive alberghiere ed extralberghiere, con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale e agrituristiche, le dotazioni di parcheggi pubblici o di uso pubblico sono di un posto macchina ogni due posti letto previsti. Nelle strutture ricettive di cui sopra le dotazioni di parcheggio e di aree a verde per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, sono quantificate riducendo del cinquanta per cento le quantità di previsione già prescritte per singola destinazione.
- e. Per le strutture ricettive all'aria aperta, quali villaggi turistici, campeggi e camping village, oltre alle aree private necessarie per il soddisfacimento dei requisiti obbligatori ai fini della classificazione, il Comune può richiedere una quantità minima di parcheggi privati o di uso pubblico non inferiore al cinque per cento dell'intera superficie territoriale dell'insediamento.
- f. Per le destinazioni commerciali la dotazione territoriale e funzionale minima per parcheggi al servizio di attività commerciali, dimensionati, unitamente alle corsie di distribuzione, è determinata in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita, nel modo seguente:
- a) un posto auto ogni 22 metri quadrati di superficie di vendita fino a 250 metri quadrati;
 - b) un posto auto ogni 20 metri quadrati di superficie di vendita da 251 metri quadrati e fino a 900 metri quadrati;
 - c) un posto auto ogni 15 metri quadrati di superficie di vendita da 901 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;
 - d) un posto auto ogni 12 metri quadrati di superficie di vendita del settore non alimentare e un posto auto ogni otto metri quadrati di superficie di vendita del settore alimentare, per superfici superiori a 2.500 metri quadrati.

Nel caso di attività miste del settore alimentare e non alimentare, la dotazione di parcheggi di cui alla lettera d) è determinata in rapporto alle relative superfici di vendita.

Le dotazioni territoriali e funzionali minime destinate a verde sono stabilite in misura non inferiore al venti per cento della superficie di vendita.

Nel caso di esercizio congiunto o promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è soggetta al rispetto delle presenti disposizioni.

Nel caso in cui la superficie di vendita al dettaglio risulti separata e distinta dalla superficie di vendita all'ingrosso le stesse disposizioni si applicano alla superficie di vendita al dettaglio.

Per le attività di vendita all'ingrosso si applicano le quantità di dotazioni territoriali per parcheggi e verde previste per le destinazioni produttive (L.R. 1/2015 art. 86 c.2 e c. 5).

Ai fini del rispetto delle quantità minime delle presenti disposizioni sono computabili anche le aree private poste all'interno dell'insediamento, da sistemare ed urbanizzare per adibire ad uso pubblico sulla base di convenzioni o atti d'obbligo registrati e trascritti, al fine di garantire la loro manutenzione, gestione e fruibilità pubblica. Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2, è facoltà del Comune richiedere la cessione gratuita di tutte o parte di tali aree sistemate e urbanizzate.

Per superficie di vendita si intende la superficie utile interna definita all'articolo 4, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e dell'articolo 18, comma 1, lettere d) ed e) della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 (Testo unico in materia di commercio).

Art. 12

Destinazioni urbanistiche e standard di tipo pubblico

a. Per le destinazioni residenziali, sia nelle zone urbanistiche destinate ad espansione residenziale Ca e Cb sia in altre zone urbanistiche soggette a piano attuativo che prevedono la destinazione residenziale, debbono essere previste all'interno dei comparti di attuazione aree per spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde, comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, pari a 5 mq/ab.

b. Per le destinazioni direzionali, per servizi e per la ristorazione, le dotazioni per aree a verde pubblico sono stabilite in mq 30 di spazio per parcheggio ogni 100 mq di Superficie Utile Coperta adibita alle attività.

c. Per le destinazioni produttive, industriali e artigianali le dotazioni di aree a verde pubblico sono stabilite in misura non inferiore al cinque per cento dell'intera superficie territoriale o fondiaria della zona di destinazione.

d. Per le destinazioni ricettive alberghiere ed extralberghiere, con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale e agrituristiche, le dotazioni di aree a verde pubblico sono di 4 mq ogni 30 mq di SUC destinata a tale attività. Nelle strutture ricettive di cui sopra le dotazioni di aree a verde pubblico per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, sono quantificate riducendo del cinquanta per cento le quantità di previsione già prescritte per singola destinazione.

f. Per le destinazioni commerciali, la dotazione di standard urbanistici di tipo pubblico come aree a verde e/o spazi pubblici non può essere inferiore al venti per cento di superficie di vendita.

g. Ai fini della dotazione di standard urbanistici complessivi le attività commerciali all'ingrosso che svolgono anche commercio al dettaglio sono equiparate alle attività di commercio al dettaglio.

TITOLO II
NORME ATTUATIVE DELLE PREVISIONI DI
PIANO REGOLATORE

Art. 13

ZONA “A1” Zona storica urbana

Sono individuate nel territorio comunale di Tuoro sul Trasimeno le zone A1, zone di centri e nuclei storici urbani, complessi urbani aventi caratteristiche di interesse storico rilevante, da considerare come Aree di Valore Storico di cui alla L. R. 1/2015 art. 21 c.1 let.d e art. 96. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente, alla salvaguardia e al restauro dei tracciati urbani e dei tessuti edilizi storici e delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici. Tali interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, in applicazione delle disposizioni della legge regionale 10 luglio 2008, n. 12 “Norme per i Centri Storici” e della deliberazione di Giunta Regionale n. 420 del 19 marzo 2007 e smi. È consentita, nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli insediamenti, la realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici.

La parte Operativa del PRG individua all'interno delle zone A1 i perimetri degli eventuali piani particolareggiati secondo le normative vigenti.

1) destinazione d'uso

Le zone storiche urbane A1 sono destinate prevalentemente alla residenza. In conformità alla L.R. 1/2015 art. 66 c.2 e 3, il PRG parte Operativa individua la possibile realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio superiori ciascuno a mq 120 di superficie di laboratorio, laboratori artigianali di qualsiasi superficie con macchinario che produca rumore od odore molesto, comunque stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti a giudizio dell'Amministrazione Comunale in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Norme di edificabilità

2) altezze e distanze

In tutte le zone A1 nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia le opere debbono rispettare i volumi esistenti, gli allineamenti e le altezze massime esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, esistenti o di progetto.

In caso di piani particolareggiati, di piani di recupero ovvero piani attuativi e Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria ARP di cui alla L.R. 1/2015 art. 65, per interventi di recupero nelle zone A1, può essere superata l'altezza Ae del fabbricato esistente. In tutti i casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

3) standard urbanistici

Nelle zone A1 gli standard urbanistici pubblici e privati sono già soddisfatti dalle previsioni generali PRG parte Strutturale e parte Operativa.

Art. 14

ZONA “A2” Zona storica rurale

Sono individuate nel territorio comunale di Tuoro sul Trasimeno le zone A2, zone storiche rurali, complessi edilizi in centri rurali aventi caratteristiche di interesse storico rilevante da considerare come Aree di Valore Storico di cui alla L. R. 1/2015 art. 21 c.1 let.d e art. 96. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente, alla salvaguardia ed al restauro dei tracciati viari, dei tessuti edilizi storici consolidati e delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici. Tali interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, in applicazione delle disposizioni della legge regionale 10 luglio 2008, n. 12 “Norme per i Centri Storici” e della deliberazione di Giunta Regionale n. 420 del 19 marzo 2007 e smi. È consentita, nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli insediamenti, la realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici.

La parte Operativa del PRG individua all'interno delle zone A2 i perimetri degli eventuali piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero.

1) destinazione d'uso

Le zone storiche rurali A2 sono destinate prevalentemente alla residenza legata alla produzione agricola. In conformità alla L.R. 1/2015 art. 66 c.2 e 3, il Prg parte Operativa individua la possibile realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati. Sono compatibili con la zona A2 le attività e le destinazioni d'uso legate alla produzione agricola e silvi-colturale, alla lavorazione, al commercio e alla valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture nonchè i manufatti legati alla lavorazione dei prodotti agricoli come frantoi, mulini, impianti enotecnici etc. Sono altresì ammessi orti, pollai, stalle, scuderie, porcilaie, purchè conformi a norme e regolamenti di sanità pubblica.

Norme di edificabilità

2) altezze e distanze

In tutte le zone A2 nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia le opere debbono rispettare i volumi esistenti, gli allineamenti e le altezze massime esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, esistenti o di progetto.

In caso di piani particolareggiati, di piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero nelle zone A2 può essere superata l'altezza Ae del fabbricato esistente. In tutti i casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

3) standard urbanistici

Nelle zone A2 gli standard urbanistici pubblici e privati sono già soddisfatti dalle previsioni generali PRG parte Strutturale e parte Operativa.

Art. 15

ZONA “B₀” di conservazione e completamento

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone B₀ di conservazione e completamento, zone già edificate sia del capoluogo che dei centri rurali, destinate alla

conservazione delle volumetrie esistenti e al completamento attraverso piccoli ampliamenti residenziali o per servizi legati alla residenza. Le Zone B₀ sono comprese negli Insediamenti esistenti di cui alla L. R. 1/2015 art. 21 c. 1 let. e, perimetrati come Zone ZCRB nella parte Strutturale del PRG.

Nelle zone B₀ che comprendono zone edificate o in corso di edificazione con piani di lottizzazione o piani attuativi vigenti o già adottati al momento della prima adozione del PRG parte Operativa, relativamente alle indicazioni di aree di standard pubblico e di nuova volumetria edificabile, prevalgono gli strumenti attuativi in corso di realizzazione.

1) destinazione d'uso

Le zone B₀ di conservazione e completamento sono zone di avvenuta edificazione, in cui è compatibile e possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio purchè non superiori ciascuno mq 120 di superficie e che non producano rumori ed odori molesti per la collettività.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

Nelle zone B₀ già edificate è possibile un incremento, per residenza e servizi legati alla residenza e per altre destinazioni compatibili, pari al 30% della SUC, Superficie Utile coperta, già edificata e calcolata secondo la normativa edilizia in vigore alla vigenza del PRG Parte Operativa.

Tale percentuale di incremento può essere realizzata sull'immobile dotato di SUC, sul terreno di pertinenza dell'immobile o comunque sul terreno contiguo ed adiacente all'immobile dotato di volumetria legale. L'uso di questo incremento è vincolato alla presentazione di un progetto del verde relativo all'immobile in oggetto, contestuale all'istanza di concessione e vidimato da un professionista abilitato, architetto, ingegnere, geometra, geologo o agronomo. L'incremento è cumulabile con gli ampliamenti previsti dalla L.R. 1/2015 Titolo III Capo V Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale e ambientale degli edifici esistenti.

Nelle zone B₀ sono consentite le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.

3) altezze e distanze

In tutte le aree B₀ non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 7,50. In opere di ristrutturazione edilizia e ampliamento sono consentite altezze minori oppure esistenti, comunque fino ad un'altezza massima di ml 9,50. E' consentito l'allineamento ad una distanza non inferiore a cinque metri dal filo stradale. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

4) standard urbanistici

Nelle zone B₀ gli standard urbanistici pubblici per destinazioni residenziali sono soddisfatti dalla zonizzazione generale del PRG. Vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei lotti gli standard previsti per le eventuali destinazioni commerciali, direzionali, produttive artigianali e industriali, ricettivi alberghieri ed extralberghieri in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali.

5) standard ambientali

Nelle zone B₀ gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale.

Ip Indice di permeabilità = 0,40 mq/mq

Art. 16

ZONA “B₁” di completamento urbano

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone B₁ di completamento urbano, zone del capoluogo municipale in tessuto urbano già edificato comunque destinate a nuova edificazione. Nelle zone B₁ che comprendono zone edificate o in corso di edificazione con piani di lottizzazione o piani attuativi vigenti o già adottati al momento della prima adozione del PRG parte Operativa, relativamente alle indicazioni di aree di standard pubblico e di nuova volumetria edificabile, prevalgono gli strumenti attuativi in corso di realizzazione. Le Zone B₁ sono comprese negli Insediamenti esistenti di cui alla L. R. 1/2015 art. 21 c. 1 let. e, perimetrati come Zone ZCRB nella parte Strutturale del PRG.

1) destinazione d'uso

Le zone B₁ di completamento urbano sono zone di nuova edificazione in contesto già insediato, a destinazione mista, in cui è possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio purchè non superiori ciascuno mq 120 di superficie e senza rumori ed odori molesti per la collettività.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

L'indice di edificabilità fondiaria delle zone B₁ di nuova edificazione è uguale a 0,3 Mq/mq. La eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nelle zone B₁ sono consentite le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, purchè compatibili con le indicazioni della DGR Umbria 420/2007 e smi.

3) altezze e distanze

In tutte le aree B₁ non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 7,50. In opere di ristrutturazione edilizia può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza di ml 7,50. E' consentito l'allineamento ad una distanza non inferiore a cinque metri dal filo stradale. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

4) standard urbanistici

Nelle zone B₁ gli standard urbanistici pubblici per destinazioni residenziali sono soddisfatti dalla zonizzazione generale del PRG. Vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei lotti gli standard previsti per le eventuali destinazioni commerciali, direzionali, produttive artigianali e industriali, ricettivi alberghieri ed extralberghieri in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali.

5) standard ambientali

Nelle zone B₁ gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale.

Ip Indice di permeabilità = 0,40 mq/mq

Art. 17

ZONA “B₂” di completamento a carattere rurale

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone B₂ di completamento a carattere rurale, zone del territorio comunale in aggregati rurali esistenti destinate a nuova edificazione di minore densità edilizia. Nelle zone B₂ che comprendono zone edificate o in corso di edificazione con piani di lottizzazione o piani attuativi vigenti o già adottati al momento della prima adozione del PRG parte Operativa, relativamente alle indicazioni di nuova edificabilità, prevalgono gli strumenti attuativi in corso di realizzazione.

1) destinazione d'uso

Le zone B₂ di completamento a carattere rurale sono zone di nuova edificazione in contesto già insediato, a destinazione mista, in cui è possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio purchè non superiori ciascuno mq 120 di superficie e senza rumori ed odori molesti per la collettività.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

L'indice di edificabilità fondiaria delle zone B₂ di nuova edificazione è uguale a 0,2 Mq/mq. La eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nelle zone B₂ sono consentite le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.

3) altezze e distanze

In tutte le aree B₂ non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 7,50. In opere di ristrutturazione edilizia non può essere superata l'altezza del fabbricato esistente. E' consentito l'allineamento ad una distanza non inferiore a cinque metri dal filo stradale. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

4) standard urbanistici

Nelle zone B₂ gli standard urbanistici pubblici per destinazioni residenziali sono soddisfatti dalla zonizzazione generale del PRG. Vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei lotti gli standard previsti per le eventuali destinazioni commerciali, direzionali, produttive artigianali e industriali, ricettivi alberghieri ed extralberghieri in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali.

5) standard ambientali

Nelle zone B₁ gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale.

Ip Indice di permeabilità = 0,40 mq/mq

Art. 18

ZONA “C_a” di nuova edificazione urbana

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone C_a di nuova edificazione, destinate a nuovi complessi insediativi in aree non edificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone B. Le zone C_a sono comprese nei Nuovi Insediamenti di cui alla L. R. 1/2015 art. 21 c.2 let.g, perimetrati come Zone ZNRC nella parte Strutturale del PRG. Possono essere anche individuate, per limitate nuove edificazioni

che necessitano in ogni caso di opere di urbanizzazione primaria, anche nelle zone ZCRB di parte Strutturale del PRG.

Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone C_a prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazione d'uso

Nelle zone C_a è possibile la realizzazione di destinazioni residenziali e relativamente al 30% massimo della superficie territoriale destinazioni direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati.

Norme di edificabilità:

2) indice territoriale ed indice fondiario

L'indice di edificabilità territoriale esteso a tutta la superficie dei comparti delle zone C_a è uguale a 0,135 mq/mq. L'indice di edificabilità fondiaria massima in queste zone è pari a 0,3 mq/mq. La eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone, se conservata, va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nella zona indicata in C_{a1} il lotto minimo edilizio e fondiario per ciascuna unità immobiliare singola o bifamiliare non può essere inferiore a mq 1000. Nei fabbricati esistenti il volume edilizio compreso tra la falda di copertura ed il piano orizzontale di gronda è volume edificabile e quindi da computare nella capacità edificatoria complessiva. Nelle zone C_a il lotto minimo edilizio e fondiario per singolo edificio non può essere inferiore a mq 900 e l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria. Nella zona indicata in C_{a1} il lotto minimo edilizio e fondiario per ciascuna unità immobiliare singola o bifamiliare non può essere inferiore a mq 1000.

3) altezze e distanze

In tutte le zone C_a non può essere superato il limite di altezza A_e di ml 6,50 esclusi i comignoli. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra nuovi fabbricati non può essere inferiore a dieci metri. La larghezza della viabilità di progetto all'interno del comparto non può essere inferiore a ml 9,50, comprensiva della larghezza di marciapiedi su entrambi i lati non inferiore a ml 1,50 cadauno.

4) standard urbanistici

Nelle zone C_a gli standard urbanistici pubblici vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei comparti edificatori: per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport in misura pari a 5 mq/ab; per parcheggi pubblici in misura pari a 5 mq/ab. Deve comunque essere previsto e realizzato almeno un posto auto pubblico o di uso pubblico per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il verde pubblico attrezzato previsto ed inserito dalla zonizzazione del PRG parte operativa nel perimetro del comparto può essere computato nell'ambito degli standard urbanistici pubblici. Non vanno computate e realizzate nel piano attuativo dei comparti di zona C_a le quote previste per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, altrimenti indicate dalle previsioni del PRG.

5) standard ambientali

Nelle zone C_a gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

I_p Indice di permeabilità = 0,40 mq/mq

A , Densità arborea = 30/ha

A_r , Densità arbustiva = 20/ha

Nelle zone C_a va inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 19

ZONA "C_b" di nuova edificazione estensiva

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone C_b di nuova edificazione rurale, destinate a nuovi complessi insediativi in aree non edificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone B. Le zone C_b sono comprese nei Nuovi Insediamenti di cui alla L. R. 1/2015 art. 21 c.2 let.g, perimetrati come Zone ZNRC nella parte Strutturale del PRG. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone C_b prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazione d'uso

Nelle zone C_b è possibile la realizzazione di destinazioni residenziali e relativamente al 30 % massimo della superficie territoriale destinazioni direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi commerciali, esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati.

Norme di edificabilità:

2) indice territoriale ed indice fondiario

L'indice di edificabilità territoriale esteso a tutta la superficie dei comparti delle zone C_b è uguale a 0,27 mq/mq. La eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone, se conservata, va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nelle zone C_b il lotto minimo edilizio per ciascuna unità immobiliare singola o bifamiliare non può essere inferiore a mq 700 e l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria.

3) altezze e distanze

In tutte le zone C_b non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 7,50. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra nuovi fabbricati non può essere inferiore a dieci metri. La larghezza della viabilità di progetto all'interno del comparto non può essere inferiore a ml 9,50 comprensiva della larghezza di marciapiedi su entrambi i lati non inferiore a ml 1,50 cadauno ed eventuale pista ciclabile.

4) standard urbanistici

Nelle zone C_b gli standard urbanistici pubblici vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei comparti edificatori: per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport in misura pari a 5 mq/ab; per parcheggi pubblici in misura pari a 5 mq/ab. Deve comunque essere previsto e realizzato almeno un posto auto pubblico o di uso pubblico per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il verde pubblico attrezzato previsto ed inserito dalla zonizzazione del PRG parte operativa nel perimetro del comparto può essere computato nell'ambito degli standard urbanistici pubblici. Non vanno computate e realizzate nel piano attuativo dei comparti di zona Ca le quote previste per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, altrimenti indicate dalle previsioni del PRG.

5) standard ambientali

Nelle zone C_b gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip, Indice di permeabilità = 0,40 mq/mq

A, Densità arborea = 30/ha

Ar, Densità arbustiva = 20/ha
Nelle zone C_b va inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 20

ZONA “C_{conf}” di nuova edificazione in attuazione

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone C_{conf} di nuova edificazione in attuazione, zone di espansione edilizia in corso di attuazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico precedente. Tali zone sono classificate in apposita tabella dal nuovo strumento urbanistico. In tali zone prevalgono le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o adottati.

Art. 21

Comparto di recupero urbanistico R_u

Sono individuati nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno i comparti di recupero urbanistico R_u. Sono zone dei centri urbani di particolare importanza panoramica e posizione nel tessuto urbano consolidato, incomplete o parzialmente realizzate in cui la trasformazione può essere orientata al recupero di valori urbanistici, insediativi e paesaggistici attraverso una nuova progettazione. Per la particolare importanza urbana sono soggette a studio particolareggiato e a procedura di piano attuativo pubblico e/o privato. Le zone dei comparti di recupero urbanistico R_u sono individuate da schede progettuali per singola zona allegate alle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle zone R_u prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazione d'uso

Nelle zone dei comparti di recupero urbanistico R_u è possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali, per servizi pubblici di interesse generale e di quartiere, per esercizi pubblici e attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati. La destinazione per esercizi commerciali è ammessa fino al 30% della Superficie Utile Coperta di comparto. Sono altresì compatibili le destinazioni esistenti, anche legate alle attività agricole.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

In tutti i comparti di recupero urbanistico R_u le volumetrie di progetto sono disciplinate dalle singole schede progettuali. L'indice fondiario all'interno dei comparti non può comunque essere superiore a 0,4 mq/mq. Se non altrimenti indicato dalla scheda di comparto l'eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone, se conservata, non è compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nei comparti l'indice di copertura non può superare il 70% della superficie fondiaria.

3) altezze e distanze

In tutti i comparti di recupero urbanistico R_u altezze e distanze sono disciplinate dalle singole schede progettuali.

4) standard urbanistici

Nei comparti di recupero urbanistico R_u gli standard urbanistici pubblici vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei comparti edificatori: per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport in misura pari a 5 mq/ab; per parcheggi pubblici in misura pari a 5 mq/ab.

Il verde urbano e di viabilità pubblica, il verde e parco pubblico attrezzato, previsti ed inseriti dalla zonizzazione del PRG parte Operativa nel perimetro del comparto possono essere computati nell'ambito degli standard urbanistici pubblici. Non vanno computate e realizzate nel piano attuativo dei comparti di recupero urbanistico le quote previste per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, altrimenti indicate dalle previsioni del PRG.

Nei comparti di recupero urbanistico inserito nella macroarea del centro urbano di Tuoro sul Trasimeno gli standard urbanistici pubblici sono comunque soddisfatti dalla zonizzazione generale del PRG.

5) standard ambientali

Nelle zone R_u gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

I_p Indice di permeabilità = 0,20 mq/mq

A , Densità arborea = 10/ha)

A_r , Densità arbustiva = (10/ha)

Nelle zone R_u va inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 22

Zona D_1 industriale e artigianale di recupero

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone artigianali di recupero D_1 , zone già destinate ad attività artigianale in territorio agricolo, interessate da fenomeni di degrado edilizio, e destinate dallo strumento urbanistico al recupero e alla riqualificazione mediante previsioni specifiche. Le zone artigianali di recupero sono perimetrate in comparti di attuazione di recupero artigianale D_1 . Le zone artigianali di recupero ed i comparti di attuazione sono individuati da schede progettuali per singola zona allegate alle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone D_{1r} prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazione d'uso

Nelle zone artigianali di recupero D_1 numero e quantità delle destinazioni d'uso sono disciplinate dalle singole schede progettuali. In ogni caso le destinazioni per attività produttive e artigianali non possono essere inferiore al 55% della superficie utile coperta consentita. Per una superficie utile coperta non superiore al 35% di quella consentita in tali zone sono permesse destinazioni direzionali, per servizi pubblici e di interesse generale, per servizi di quartiere, per esercizi pubblici. L'Amministrazione Comunale può indicare nelle singole schede progettuali una quota di destinazione per esercizi commerciali non superiore a mq 900.

Norme di edificabilità:

2) indice di utilizzazione fondiaria

In tutte le zone artigianali di recupero D_1 superfici e volumetrie di progetto sono disciplinate dalla singole schede progettuali. L'indice di utilizzazione fondiaria all'interno dei comparti non può essere comunque superiore a 0,8 mq/mq. La eventuale superficie o volumetria edilizia esistente in dette zone, se conservata, è compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice.

3) altezze e distanze

Altezze e distanze sono disciplinate dalle singole schede progettuali. Non può comunque essere superato il limite di altezza A_e di ml 10,50.

4) standard urbanistici

Nelle zone artigianali di recupero D_1 gli standard urbanistici pubblici vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei comparti edificatori. Possono essere localizzati anche nell'eventuale verde agricolo di connessione compreso nel comparto di attuazione.

5) standard ambientali

Nelle zone D_{1R} gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

I_p Indice di permeabilità = 0,20 mq/mq

A , Densità arborea = 15/ha)

Ar , Densità arbustiva = (10/ha)

Relativamente alle nuove previsioni dei piani attuativi dei comparti D_1 va inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Nelle zone artigianali di recupero D_1 la richiesta del piano attuativo e successivamente del titolo abilitativo è accompagnata dalla presentazione di uno studio di arredo urbano e del verde esteso alle zone artigianali di recupero e al verde agricolo di connessione compreso nel comparto, con la previsione di schermature vegetali dei fabbricati e dei depositi all'aperto, realizzate con alberi di alto fusto di altezza minima di ml 2 e secondo le indicazioni delle singole schede progettuali. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla preliminare realizzazione del progetto di arredo urbano e del verde.

Art. 23

Zona D_2 artigianale e industriale di completamento

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone D_2 , zone produttive a destinazione mista, per impianti artigianali-industriali, commerciali all'ingrosso ed al dettaglio. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone D_2 prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazione d'uso

Nelle zone D_2 sono compatibili destinazioni produttive e artigianali e per servizi, sia pubblici che privati, di interesse generale e di quartiere. Per una superficie utile coperta non superiore al 30% di quella consentita, in tali zone sono permesse destinazioni per esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso, per esercizi pubblici. Nelle zone D_2 è ammessa destinazione residenziale per il custode per una superficie utile coperta massima di mq 120.

Non sono consentiti gli scarichi di fognatura senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto dei regolamenti e delle leggi igienico-sanitarie vigenti.

Norme di edificabilità:

2) indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria delle aree D_2 è uguale a 0,6 Mq/mq. Nelle aree di nuova edificazione l'indice va applicato all'intera area oggetto del comparto o del perimetro d'area destinata, comprensiva anche della superficie destinata a viabilità e verde pubblico. Nelle aree già edificate la superficie utile coperta esistente, computata su più piani, va compresa nel computo della superficie utile coperta totale. Il lotto edilizio minimo per la realizzazione degli interventi è pari mq 2.000.

3) altezze e distanze

In tutte le aree D₂ non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 10,50 esclusi i silos, i serbatoi e particolari volumi tecnici. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra fabbricati non può essere inferiore a dieci metri; la distanza dalla strada non può essere inferiore a 5 metri.

4) standard urbanistici

Nelle zone artigianali D₂ gli standard urbanistici pubblici vanno comunque localizzati all'interno della superficie dei comparti edificatori. Ai fini dell'applicazione degli standard, sono computabili, oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo.

I suddetti standard pubblici per destinazioni commerciali e per esercizi pubblici nelle zone D₂ già edificate vanno reperiti all'interno del singolo lotto di proprietà, in area scoperta e contigua alla viabilità pubblica esistente secondo convenzione o atto d'obbligo con la Pubblica Amministrazione. Ai fini del rispetto degli standard, possono computarsi aree esterne al lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

5) standard ambientali

Nelle zone D₂ gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip Indice di permeabilità = 0,2 mq/mq

A, Densità arborea = 20/ha)

Ar, Densità arbustiva = (20/ha)

Nelle zone D₂ va inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 24

Zone D_t produttive turistiche

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone produttive turistiche DT, zone destinate ad attività di tipo alberghiero ed extra alberghiero con bassa densità edilizia e particolari caratteri di pregio ambientale del contesto insediativo e naturale. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone DT prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati. Nella zona D_T perimetrata come Punta Navaccia sono ammesse esclusivamente le previsioni del PRG vigente, come previsto e per le motivazioni indicate in sede di Accordo definitivo della Conferenza Istituzionale del PRG parte Strutturale del Comune di Tuoro.

1) destinazione d'uso

Nelle zone produttive turistiche D_t sono consentite tutte le destinazioni connesse alle attività turistiche ricettive e extraricettive, edificate o all'aria aperta, per esercizi pubblici, per servizi di interesse generale e di quartiere sia pubblici che privati.

Norme di edificabilità:

2) indice di utilizzazione fondiaria

In tutte le zone produttive turistiche D_T le superfici e volumetrie di progetto sono disciplinate dalle previsioni dei singoli piani attuativi. L'indice di utilizzazione territoriale le zone produttive turistiche D_T non può essere comunque superiore a 0,06 mq/mq. L'eventuale superficie utile coperta esistente in dette zone, se conservata, non è compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice.

3) altezze e distanze

Altezze e distanze sono disciplinate dalle norme di piano attuativo. Non può comunque essere superato per i nuovi edifici o per le nuove pertinenze il limite di altezza Ae di ml 4 .

4) standard urbanistici

Nelle zone produttive turistiche D_T gli standard urbanistici pubblici vanno comunque localizzati all'interno della superficie oggetto di piano attuativo e/o dei comparti edificatori di previsione.

5) standard ambientali

Nelle zone produttive turistiche D_T gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

I_p Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A , Densità arborea = (40/ha)

A_r , Densità arbustiva = (20/ha)

Relativamente alle nuove previsioni dei piani attuativi dei comparti D_T va inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli eventuali uliveti esistenti.

Art. 25

ZONE F_1 per servizi pubblici e di interesse generale

Le zone F_1 sono destinate ai servizi pubblici e di uso pubblico ed attività di interesse generale, nonché destinazioni per servizi di quartiere. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone F_1 prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazioni d'uso

In queste zone sono possibili tutte le destinazioni d'uso comprese nelle categorie di servizi pubblici e di interesse generale nonché per servizi di quartiere, in particolare edifici per il culto ed edifici scolastici, culturali, sanitari ed assistenziali, edifici di pubblico spettacolo, caserme, edifici per la pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche), aree sportive e per giochi.

Su area pubblica e purchè convenzionati con la pubblica amministrazione sono altresì ammessi destinazioni per esercizi pubblici (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, etc) ristoro (bar, ristoranti, etc.), chioschi (commercio ambulante e su sede fissa). Sono altresì compatibili le destinazioni d'uso comprese nelle categorie di destinazioni d'uso connesse alla mobilità e agli impianti tecnologici.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

Per l'edificazione nelle zone F_1 si dovrà rispettare indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,83 mq/mq.

3) Altezze e distanze

Nelle zone per servizi pubblici e di interesse generale F_1 è consentita un'altezza massima A_e di ml 10,50. Nel caso di chiese, campanili, torri tecnologiche e di servizio è prevista un'altezza maggiore. Altezze superiori potranno essere proposte in sede di piano attuativo. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra nuovi fabbricati non può essere inferiore a dieci metri. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

4) Standard urbanistici

Nelle zone F_1 gli standard urbanistici pubblici sono soddisfatti dalla zonizzazione del PRG. Vanno comunque localizzati all'interno della superficie fondiaria gli eventuali standard urbanistici per altre destinazioni complementari previsti dalla normativa nazionale e regionale.

5) standard ambientali

Nelle zone F₁ gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A, Densità arborea = 40/ha)

Ar, Densità arbustiva = (20/ha)

La piantumazione dovrà avvenire con alberi di alto fusto, di altezza minima di 2 m, secondo specie da indicarsi nel progetto e conforme alle norme di piano strutturale.

Nelle zone F₁ inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 26

ZONE F₂ per impianti di interesse generale e attrezzature tecnologiche

Sono individuate nel territorio del comune di Tuoro sul Trasimeno le zone F₂ per servizi di interesse generale ed impianti tecnologici.

Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone F₂ prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazione d'uso

In tali zone sono previste le seguenti destinazioni: cimiteri, aree per la protezione civile, destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici, aree sportive e per giochi, circhi e spettacoli viaggianti, servizi socio sanitari pubblici, destinazioni per servizi pubblici e di interesse generale, per servizi di quartiere.

Norme di edificabilità:

2) superficie coperta

Nelle zone F₂ la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria.

3) altezze e distanze

In tutte le zone F₂ non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 7,50.

4) standard urbanistici

Nelle zone F₂ gli standard urbanistici pubblici sono soddisfatti dalla zonizzazione del PRG. Vanno comunque localizzati all'interno della superficie fondiaria gli eventuali standard urbanistici per altre destinazioni complementari previsti dalla normativa nazionale e regionale.

5) standard ambientali

Nelle zone F₂ gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A, Densità arborea = 40/ha)

Ar, Densità arbustiva = (20/ha)

La piantumazione dovrà avvenire con alberi di alto fusto, di altezza minima di 2 m, secondo specie da indicarsi nel progetto e conforme alle norme di piano strutturale.

Nelle zone F₂ inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 27

ZONE F_p per servizi privati e di interesse pubblico

Le zone per servizi privati di interesse pubblico F_p sono zone del territorio comunale, anche adiacenti ai centri urbani e rurali, destinate alla produzione di servizi generali di interesse pubblico, attività turistiche, sportive e di spettacolo in generale. Per le zone F_p sono previsti dal PRG parte Operativa eventuali singoli comparti di attuazione Ru_n e/o S_n disciplinati da specifiche schede progettuali o previsione attuative già vigenti o adottate. Per questi comparti destinazioni d'uso e norme di edificabilità sono disciplinate dalle schede progettuali. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone F_p prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) destinazioni d'uso

Esercizi di pubblico servizio, ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche etc.), attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ricreativi e per il benessere fisico, discoteche, servizi socio-sanitari (case di cura, RSA, case protette, centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea) istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili, impianti sportivi all'aria aperta. In zone adiacenti ad altre destinazioni artigianali e industriali e purchè siano previste nelle singole schede progettuali sono altresì consentite destinazioni artigianali e industriali. E' permessa la realizzazione di pertinenze residenziali per i titolari delle attività e per la guardiania per una superficie utile coperta complessiva non superiore a mq 150.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

L'indice di edificabilità territoriale massimo all'interno delle singole zone F_p uguale a 0,27 mq/mq. La eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone, non va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nelle zone F_p l'indice di copertura delle nuove costruzioni non può superare il 40% della superficie fondiaria. Sono comunque escluse le superfici scoperte destinate ad impianti sportivi e parcheggi.

3) altezze e distanze

Se non indicato altrimenti dalle schede di singoli comparti per le zone F_p sono ammessi due piani fuoriterra, oltre al piano seminterrato con altezza massima A_e di ml 7,50. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra nuovi fabbricati con pareti finestrate non può essere inferiore a dieci metri. In assenza di pareti finestrate è concessa una distanza tra nuovi fabbricati fino a cinque metri.

4) standard urbanistici

Vanno localizzati all'interno della superficie fondiaria F_p gli standard urbanistici previsti dalla normativa nazionale e regionale.

5) standard ambientali

Nelle zone F_p gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

I_p Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A , Densità arborea = 20/ha)

A_r , Densità arbustiva = (20/ha)

Nelle zone F_p inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 28

Verde privato edificato V_e

Sono individuate le zone a verde privato edificato V_e , zone intercluse tra aree urbane e rurali edificate e comprese nelle macroaree urbane di previsione urbanistica, nelle quali vanno conservate le caratteristiche naturali e le basse densità edificatorie esistenti, pur consentendo la possibilità di ampliamento delle residenze e delle attività.

1) destinazione d'uso

Nelle zone a verde privato edificato V_e sono consentite le destinazioni residenziali e le attività produttive agricole esistenti. E' consentito l'ampliamento delle attività agricole esistenti, le destinazioni residenziali, attività ricettive extralberghiere ed esercizi pubblici, oltre che servizi privati di interesse pubblico. Nelle zone a verde privato edificato sono altresì consentite destinazioni per artigianato di servizio fino ad un massimo di mq 120 di superficie utile coperta di laboratorio.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

Nelle zone a verde privato edificato V_e è possibile l'ampliamento contiguo degli edifici esistenti per una volumetria pari al 30% della SUC esistente. E' altresì permessa per ciascun fabbricato ampliamento con nuova e distanziata costruzione, della superficie utile coperta massima pari a mq 120.

3) altezze e distanze

In tutte le aree di verde privato edificato V_e per opere di ristrutturazione edilizia è obbligatorio il rispetto delle altezze esistenti. Per le nuove costruzioni non può essere superato il limite di altezza A_e di ml 7,50. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri; la distanza tra nuovi fabbricati non può essere inferiore a dieci metri. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

4) standard urbanistici

Nelle zone di verde privato edificato V_e vanno localizzati all'interno della superficie fondiaria gli standard urbanistici previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 29

Verde privato V_{pr}

Sono individuate le zone a verde privato V_{pr} , aree adiacenti a singole abitazioni e nuclei edificati nelle quali vanno conservate le caratteristiche naturali esistenti.

1) destinazione d'uso

Nelle zone a verde privato V_{pr} è permesso il recupero e la nuova realizzazione di giardini e piantumazioni, anche mediante modifica dello stato di fatto del suolo, è altresì possibile la realizzazione di pavimentazioni, lastricati e pergole fisse, pensiline e gazebo, attrezzature sportive, piscine e campi di gioco all'aperto. Nelle zone a verde privato V_{pr} è inoltre possibile la realizzazione di posti auto scoperti, coperti e box garage. Nelle zone a verde privato V_{pr} è possibile la realizzazione di opere pertinenziali di fabbricati anche posti in zone urbanistiche adiacenti. Le zone a verde privato concorrono quindi alla formazione del lotto di insediamenti per i quali è possibile la realizzazione di opere pertinenziali, in conformità alle indicazioni del R.R. 2/2015 art. 21 c.1 let d.

Norme di edificabilità:

2) indici di copertura

Nelle zone a verde privato V_{pr} l'area coperta con eventuali tettoie, posti auto coperti e box garage non può essere superiore al 10% dell'intera area. l'insieme di ogni area pavimentata e/o coperta,

non può superare il 50% dell'intera area. Non va computata nel 50 % la superficie dello specchio d'acqua di eventuali vasche o piscine.

Art. 30

Verde urbano e viabilità pubblica V_u

Sono individuate le zone a verde urbano e viabilità pubblica V_u , zone destinate a sistemazioni di arredo urbano e pubblica illuminazione della viabilità pubblica e privata, carrabile e pedonale; alla realizzazione di alberature, piantumazioni e giardini adiacenti alla viabilità, alla realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili, al miglioramento ed ampliamento di detta viabilità esistente e di progetto, alla realizzazione di piazzole di sosta, parcheggi pubblici e privati, spazi per servizi adiacenti alla viabilità. Nei casi di destinazioni urbanistiche poste di fronte alle aree di verde urbano e viabilità pubblica, e non comprensive di tali viabilità, è possibile la realizzazione nelle zone V_u di accessi carrabili e pedonali. Tali accessi saranno realizzati, relativamente alla zona, esclusivamente con lastricati utili alla carrabilità e alla pedonalità, complanari alla viabilità, senza opere murarie di elevazione e dislivelli, muri di recinzione e fioriere fisse, pilastri di recinzione e per cancelli, da realizzare invece esclusivamente nelle aree private, al fine di consentire l'attuazione di marciapiedi e piste carrabili ed eventuali ampliamenti delle sedi stradali da parte dell'Amministrazione.

Per eventuali opere di accesso e recinzione già realizzate da privati su tali zone V_u è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

1) destinazione d'uso

Nelle zone a verde urbano e viabilità pubblica V_u , previa convenzione con l'Amministrazione Comunale e limitatamente alle zone non comprese in comparti edificatori, sono consentite le destinazioni legate alla viabilità, chioschi fino a mq 40 per esercizi pubblici e commerciali, bar, edicole, chioschi fiori etc; esercizi di distribuzione di carburanti. Sono consentite altresì le destinazioni attualmente esistenti in tali zone, sia residenziali che commerciali.

Norme di edificabilità:

2) indice fondiario

Nelle zone a verde urbano e viabilità pubblica V_u in aree non comprese in comparti edificatori, è possibile la realizzazione di chioschi, per ciascuna area destinata, fino a mq 40 di superficie utile coperta.

3) altezze e distanze

In tutte le aree di verde urbano e viabilità pubblica V_u per opere di ristrutturazione edilizia è obbligatorio il rispetto delle altezze esistenti. Per le eventuali nuove costruzioni non può essere superato il limite di altezza A_e di ml 4,50. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri.

Gli accessi a zone urbanistiche frontistanti saranno realizzati, relativamente alla zona, esclusivamente con lastricati utili alla carrabilità e alla pedonalità, complanari alla viabilità, senza opere murarie di elevazione e dislivelli dalla quota stradale superiori a ml 0,15, senza muri di recinzione e fioriere fisse, pilastri di recinzione e per cancelli, da realizzare invece esclusivamente nelle aree private, al fine di consentire l'attuazione di marciapiedi e piste carrabili ed eventuali ampliamenti delle sedi stradali da parte dell'Amministrazione.

Art. 31

Verde pubblico attrezzato V_a

1) destinazione d'uso

Le zone per verde pubblico attrezzato V_a sono destinate a giardini pubblici, con attività ricreative all'aperto, giochi e attrezzature sportive per il trekking e la corsa, con percorsi pedonali e ciclabili e servizi per lo sport ed il tempo libero. Sono altresì compatibili campi sportivi e di gioco all'aperto ed aree destinate a spiaggia per la balneazione. Nel verde e parco pubblico attrezzato è possibile l'esercizio di servizi di ristoro. E' possibile la realizzazione da parte di privati di verde e parco attrezzato ad uso pubblico, purchè condizionata alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Norme di edificabilità

2) indice fondiario

Nelle zone a verde pubblico attrezzato V_a è possibile la realizzazione di padiglioni chiusi per servizi di ristoro fino a mq 40 per ogni area destinata. E' altresì consentita la realizzazione di padiglioni per spogliatoi e servizi igienici fino a mq 40.

Per ciascuna area destinata a parco è consentita la realizzazione di gazebi e padiglioni aperti su tutti i lati fino ad una superficie utile coperta di mq 60.

3) altezze e distanze

Per le nuove costruzioni non può essere superato il limite di altezza Ae di ml 4,50. La distanza dai confini non può essere inferiore ai cinque metri.

4) standard urbanistici

In sede di progetto del parco pubblico dovrà essere garantita l'accessibilità e la presenza di posti auto pubblici per almeno un posto auto ogni 300 mq di superficie destinata a parco.

5) standard ambientali

Nelle zone V_a gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A, Densità arborea = 50/ha)

Ar, Densità arbustiva = (20/ha)

Nelle zone V_a inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

Art. 32

Zone di Parco Urbano

Il Prg parte Strutturale e parte Operativa individua due zone di parco urbano di pianificazione comunale, una zona (Parco urbano di Tuoro A) è un'area agricola non edificata interna alla macroarea del centro di Tuoro, compresa tra la zona industriale e la via dei Sette Martiri, l'altra zona (Parco urbano della Battaglia di Annibale B) è l'area aperta di proprietà comunale, ai margini del piano di Sanguinetto, destinata alla valorizzazione culturale e alla rievocazione degli eventi storici del territorio.

- a. Obiettivo della pianificazione urbanistica del parco urbano di Tuoro è la tutela delle qualità storiche, naturali e ambientali e il recupero degli insediamenti urbani e turistici esistenti all'interno dell'area agricola interna alla macroarea di Tuoro e compresa fra la zona urbanizzata di via dei Sette Martiri e dell'area industriale. Nelle zone del parco urbano di Tuoro è ammessa la pianificazione del verde in relazione alle sistemazioni delle aree agricole da riqualificare. Nelle zone già edificate del parco sono ammesse, oltre alle

destinazioni d'uso esistenti, attrezzature culturali e museali, servizi privati di interesse pubblico connessi al parco, nonché parcheggi sul suolo pubblici e privati. Sono inoltre ammesse attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, esercizi pubblici e di ristoro; è altresì permessa la destinazione di attività commerciali fino a mq 300 di superficie di vendita. Nelle zone del parco urbano di Tuoro sono previste opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e opere di nuova costruzione, nonché opere interne. Quantità delle volumetrie di previsione e qualità delle destinazioni d'uso e delle volumetrie ammissibili sono indicate dalla parte Operativa del Piano per l'intera zona del Parco e per singole schede progettuali di comparto. Le previsioni all'interno del Parco si attuano esclusivamente a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata. Il Piano Regolatore Generale, parte Operativa, dispone schede progettuali relativi a comparti di attuazione all'interno del perimetro del parco urbano di Tuoro. Tali schede sono vincolanti ai fini della redazione dei piani attuativi o dell'intervento diretto ove previsto dalle schede progettuali. Relativamente agli edifici esistenti sono comunque permesse con intervento diretto opere interne, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- b. Obiettivo della pianificazione urbanistica del parco urbano della Battaglia di Annibale è la valorizzazione culturale e la rievocazione degli eventi storici del territorio in spazi aperti, mantenendo le qualità di spazio aperto e non urbanizzato dell'area di parco. Nelle zone del parco urbano della Battaglia di Annibale è ammessa la pianificazione del verde in relazione alle sistemazioni esterne necessarie alle rievocazioni. Il parco urbano della Battaglia di Annibale è parco pubblico. E' ammessa la realizzazione di servizi al parco nella misura complessiva non superiore a mq 180. Eventuali altri servizi al parco saranno realizzati in strutture temporanee e rimovibili.

Art. 33

Zone di tutela e rispetto degli abitati

Le aree di vincolo di tutela e di rispetto degli abitati sono zone circostanti gli abitati storici e costituiscono parte integrante del panorama consolidato e naturale del territorio.

1) destinazioni d'uso

In tali zone è comunque consentita l'attività produttiva agricola. Sono altresì consentite esclusivamente le destinazioni d'uso residenziali esistenti.

Norme di edificabilità

2) Indice fondiario

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni. Relativamente agli edifici esistenti sono consentiti con intervento diretto gli interventi di cui alla L.R. 1/2015 art. 91 e relative pertinenze disciplinate dal R.R. 3/2015 art. 21.

Art. 34

Vincolo di inedificabilità e area di rispetto cimiteriale

Le aree di vincolo di inedificabilità e di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. Sono consentite esclusivamente costruzioni rimovibili per la vendita dei fiori e di oggetto di culto per l'onoranza dei defunti; queste opere saranno soggette ad apposita autorizzazione provvisoria con validità massima e rinnovabile di cinque anni.

Relativamente agli edifici esistenti sono consentiti interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Art. 35

Viabilità di progetto e area di rispetto della viabilità

Le previsioni della viabilità di progetto e la relativa area di rispetto della viabilità consentono la redazione esecutiva della viabilità principale urbana, la realizzazione delle aree pedonali e delle piste ciclabili ad essa connesse, l'inserimento di ampie aree verdi e filari alberati anche tramite l'utilizzo di dispositivi di deviazione e regolazione del traffico veicolare.

1. Lungo la viabilità di progetto e area di rispetto è possibile realizzare destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici, eccezion fatta per le strade panoramiche di crinale .
2. I margini a valle della viabilità possono essere realizzati con siepi e alberature in filari continui per una percentuale non inferiore all'60% dello sviluppo dei tratti della viabilità di progetto in corso di progettazione ed esecuzione.
3. La progettazione esecutiva può occupare tutto il sedime compreso nella viabilità di progetto e nell'area di rispetto della viabilità. La stessa fascia, in sede di progetto esecutivo può essere spostata di m. 20 metri per ciascun lato.
4. La viabilità di progetto indicata con linea tratteggiata è indicativa e suscettibile di varianti e stralci in fase di esecuzione.
5. Per gli edifici esistenti compresi nell'area della viabilità di progetto e nell'area di rispetto della viabilità sono ammesse, con intervento diretto, opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie o urbanistiche che prevedono il mantenimento o il miglioramento dell'ubicazione rispetto al confine stradale.

Art. 36

Perimetri di comparto e perequazione

Sono perimetrati nel Piano Regolatore Generale, parte Operativa, i seguenti limiti di zona:

1. Perimetro di comparto delle zone di C di espansione residenziale. L'elenco dei comparti delle zone C di espansione, con relativa volumetria di comparto e modalità di attuazione è inserito nelle schede progettuali di Piano Operativo. E' a cura del comparto di espansione l'acquisto, l'eventuale cessione e la realizzazione delle zone di verde urbano e viabilità pubblica comprese nel perimetro di comparto.
2. Perimetro di comparto di recupero. Il limite perimetra particolari zone soggette a piano attuativo unitario, ai fini del recupero architettonico di qualità insediative esistenti: si distinguono in comparti di recupero urbanistico, comparti di recupero artigianale e comparti per servizi. La validità delle previsioni per ciascuna zona è subordinata allo studio ed alla realizzazione dell'intero comparto, anche in fasi e programmi parziali.
3. Perimetro del comparto di perequazione. Il limite perimetra dei comparti di perequazione, in cui la realizzazione di destinazioni di tipo privato è legata alla effettiva realizzazione, totale o parziale, di destinazione pubbliche e/o di interesse pubblico. L'Amministrazione Comunale redige periodicamente un regolamento di attuazione della perequazione come allegato del regolamento

edilizio comunale, anche al fine garantire l'effettiva ed equilibrata attuazione degli obiettivi della perequazione. L'elenco dei comparti di perequazione, con relative norme di attuazione del comparto è inserito nelle schede progettuali di Piano operativo.

Art. 37

Territorio agricolo "E",

Zona agricola, zona agricola di pregio e zona agricola di connessione

Il Nuovo Piano Regolatore Generale del comune Tuoro sul Trasimeno individua le zone agricole del territorio comunale come ambito rurale e recepisce la disciplina normativa del territorio agricolo della regione Umbria. Fanno parte del territorio agricolo "E", le zone agricole, le zone agricole di pregio e le zone agricole di connessione, particolari aree agricole compromesse ai margini di macroaree urbane delle quali non è attualmente possibile una nuova destinazione urbanistica. Il verde agricolo di connessione corrisponde quindi dal punto di vista normativo alla zona agricola "E" del territorio comunale.

Nel territorio agricolo del Comune di Tuoro sul Trasimeno sono inoltre catalogati gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale (L.R. 1/2015 art. 89, c.4) secondo apposito elenco e scheda analitica e normativa per ciascun edificio.

Norme di edificabilità

La trasformazione edilizia delle zone agricole è disciplinata dalla L.R. 1/2015 art. 88, 89, 90, 91

Art. 38

Aree Boscate

Sono aree boscate o boschi le aree coperte da vegetazione arbustiva ed arborea come definite dal Testo Unico regionale per le Foreste L. R. 28/2001 art. 5. Le aree boscate sono altresì disciplinate dalla L.R. 1/2015 art. 852. In tali aree si recepiscono le norme degli art. 36 lett.d e art. 39 comma 7 del PTCP della Provincia di Perugia, relative alla "Tutela e alla valorizzazione del patrimonio forestale", (sono ammessi gli interventi descritti ai commi 2, 3, 4, 5), le norme dell'art. 15 della L. R. 27/2000 relative alle "aree boscate" e le indicazioni del "Testo unico regionale per le foreste" ovvero L. R. 28/2001. La verifica di ulteriori scostamenti tra stato di fatto e pianificazione urbanistica, anche su richiesta del titolare della proprietà, è eseguita in conformità alla DGR Umbria 1098/2005. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Tuoro sul Trasimeno sono fasce di rispetto esterne di m 30 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. La fascia di rispetto è individuata con prescrizione Mibact contenuta nel Parere Ambientale Favorevole di cui alla procedura VAS relativa al PRG parte Strutturale approvata con Det. 4790/2012 della Provincia di Perugia. Le fasce di transizione sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate. Le aree boscate che ricadono all'interno delle macrozone dello spazio urbano, delle macrozone dei centri rurali e delle macrozone monofunzionali, costituiscono una continuità ambientale ed ecologica e concorrono alla formazione delle aree libere di importanza ecologica. Per tali aree, comunque, si applicano integralmente le indicazioni del presente articolo.

Norme di edificabilità

Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi della L. R. 1/2015 art. 91, nonché le opere pertinenziali di cui al R.R. Umbria n.2

/2015 art. 21 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, comprese quelle della rete escursionistica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative fermo restando quanto previsto dall'articolo 7, comma 2 della L. R. 28/2001 per gli interventi di compensazione ambientale, nonché la realizzazione di parchi territoriali, di opere di sistemazione idraulica e forestale e gli interventi previsti dalla legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni) con le modalità ivi indicate.

Art. 39

Norme generali di carattere urbanistico e ambientale

A. Distanze dai confini e dalle strade

Le distanze dai confini e dalle strade sono disciplinate dalla L.R. 1/2015.

Per le zone storiche A1 e A2, anche in assenza di piani particolareggiati e/o piani di recupero, prevalgono le distanze minime stabilite dal PRG parte Operativa.

Nel Comune di Tuoro sul Trasimeno, ove non altrimenti previsto dalle prescrizioni della singola zona, non sono ammesse deroghe alla distanza minima da strade pubbliche di cui al R.R. 2/2015 art. 25 c.3.

B. Fasce di rispetto ferroviarie

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia (Dpr 753/1980 art. 49 e 60). E' possibile derogare a tale distanza fino a ml 19 previa istanza e autorizzazione esplicita della direzione di rete ferroviaria e dei competenti uffici della M.C.T.C.

C. Fasce di rispetto stradale

Il PRG parte strutturale individua le fasce di rispetto della superstrada dal D.M 1404 del 1968 e D.P.R 495 del 1992 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) All'interno delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a. 60 m per le autostrade;
- b. 40 m per le strade extraurbane principali;
- c. 30 m per le strade urbane di scorrimento;
- d. 20 m per le strade locali, ad eccezione delle «strade vicinali».
- e. 10 m per le «strade vicinali».

All'interno dei centri abitati, perimetrati nelle cartografie di PRG, parte Strutturale, le fasce di rispetto dalle strade di tipo A e B sono ridotte rispettivamente a 30 e 20 metri. Per le altre strade la fascia di rispetto è indicata dagli elaborati grafici e/o dalle norme tecniche di singola zona urbanistica del PRG. Per edifici, fabbricati rurali ed insediamenti di fabbricati rurali fronteggianti le strade di tipo F (strade vicinali) si applica quanto previsto dal DPR 495/1992 art. 26.

D. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dei fiumi e delle aree a rischio idraulico

All'interno dei centri abitati per una fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione. All'interno dei centri abitati nella fascia tra i 10 e i 30 metri dalle sponde dei corsi d'acqua sono ammessi gli interventi previsti per le zone B, C, F previa valutazioni del rischio idraulico e geologico, da allegare alle istanze di titolo edilizio o di piano attuativo. Fuori dai centri abitati è vietata ogni forma di edificazione a distanza inferiore di ml 30 dalle sponde dei corsi d'acqua

E. Fasce di rispetto cimiteriale

Il PRG parte strutturale individua le fasce di rispetto cimiteriali articolate tra fasce di rispetto di 200 metri dall'impianto cimiteriale, così come indicato dal testo unico delle leggi Sanitarie, art.338, e le fasce di rispetto di minor distanza approvate in deroga dalle Amministrazioni Comunali in accordo con le autorità Sanitarie del territorio. Il PRG parte Operativa riporta le fasce di rispetto approvate in deroga. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni.

F. Aree SIC e Zps

1. Nei centri abitati di Borghetto, Punta Navaccia e Isola Maggiore ricadenti nella sottoclasse 4b qualsiasi intervento di attuazione del PRG dovrà essere preventivamente verificato in base alla normativa di riferimento per il SIC (Sito di Interesse Comunitario) o per la ZPS (Zona di Protezione Speciale) in cui ricade.

2. Tutti gli interventi che possono avere incidenze significative sugli habitat e le specie di interesse comunitario, presenti all'interno di tali siti, devono essere sottoposti preventivamente alla procedura relativa alla valutazione di incidenza, espletata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 357/1997 e successive modifiche e integrazioni.

G. Parametri tecnici e tipologici delle opere edilizie - linee guida

Nel territorio comunale sia per le tipologie edilizie che per i materiali da costruzione si dovrà far riferimento alle indicazioni ed alle modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della GR n. 420/07 e smi.