

REGIONE UMBRIA
COMUNE DI ORVIETO
PROVINCIA DI TERNI

PIANO REGOLATORE GENERALE
Parte Operativa

NORME D'ATTUAZIONE

Variante febbraio 2024

Il Dirigente del Settore Tecnico e Progettista
Arch. Rocco Olivadese

NTA.O Variante febbraio 2024



SOMMARIO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Contenuto del PRG parte operativa;
- Art. 2 Elaborati costitutivi del PRG.O;
- Art. 3 Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Art. 4 Attuazione del PRG.O;
- Art. 5 Categorie di intervento;

CAPO II – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

- Art. 6 Prescrizioni per gli interventi nelle zone A;
- Art. 7 Articolazione della zona A;
- Art. 8 Articolazione delle zone B di completamento;
- Art. 8.1 Zone B1 Residenziali Saturate;
- Art. 8.2 Zone B2a Residenziali di completamento ad alta densità;
- Art. 8.3 Zone B2b Residenziali di completamento a bassa densità;
- Art. 8.4 Zone B3 Residenziali realizzate con Piano Attuativo;
- Art. 8.5 Zone B3a Residenziali di completamento con comparti;
- Art. 8.6 Zona B4. Residenziali con mantenimento del verde;
- Art. 9 Articolazione delle zone C;
- Art. 10 Articolazione delle zone D. Attività Produttive e servizi tecnologici territoriali;
- Art. 10.1 Zone D1a Insediamenti produttivi esistenti;
- Art. 10.2 Zone D1b Insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati;
- Art. 10.4 Zone D1d Cave ed impianti di lavorazione di materiale lapideo;
- Art. 10.5 Zone D2a Insediamenti direzionali commerciali e turistici territoriali;
- Art. 10.6 Zone D2b Attrezzature alberghiere e congressuali;
- Art. 11 Zone di ristrutturazione urbanistica;
- Art. 12 Ambito di riqualificazione paesaggistica;
- Art. 12bis Ambiti per il campeggio
- Art. 13 Zone F Attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Art. 13.1 Zona F1a Attrezzature scolastiche superiori;
- Art. 13.2 Zona F1b Attrezzature territoriali per sport e spettacolo;
- Art. 13.3 Zona F1c Attrezzature sanitarie;
- Art. 13.4 Zona F2a Servizi Generali e impianti tecnologici territoriali;
- Art. 13.5 Zona F2b Cimiteri;



- Art. 13.6 Zona F3a Parcheggi territoriali;
- Art. 13.7 Zona F3b Aree autostradali;
- Art. 13.8 Zona F3c Distributori e depositi carburanti;
- Art. 13.9 Zona F3d Aree ferroviarie;
- Art. 14 Sedi Stradali;
- Art. 15 Zone speciali per attrezzature e servizi di quartiere;
- Art. 15.1 Zona S1 Attrezzature di quartiere per l'istruzione;
- Art. 15.2 Zona S2 Attrezzature di quartiere di interesse comune;
- Art. 15.3 Zona S3 Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport;
- Art. 15.4 Zona S4 Attrezzature di quartiere per il parcheggio;
- Art. 16 Verde Privato;
- Art. 17 Parcheggi privati
- Art. 18 Attuazione del Parco Territoriale del Paglia e dell'ambito AG CIC2 Parco Urbano del Paglia;
- Art. 19 Aree e fossi soggetti ad interventi per la difesa e sistemazione idraulica;
- Art. 20 Laghetti per accumulo risorse idriche a fini irrigui;
- Art. 21 Fasce di rispetto dei fiumi e dei fossi;
- Art. 22 Orti urbani;
- Art. 23 Orti sociali;
- Art. 24 Adeguamento igienico e tecnologico di edifici recenti in zona A;
- Art. 25 Ville complessi e nuclei di interesse storico e architettonico;
- Art. 26 Patrimonio edilizio rurale diffuso.
- Art. 27 Funzioni non compatibili.

CAPO III – Programma di Attuazione del PRG

- Art. 28 Aree, zone ed opere ad attuazione prioritaria;
- Art. 29 Determinazione della primalità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici di cui alla legge regionale 1/2015 (art. 51 (Determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici));
- Art. 30 Comparti ad attuazione unitaria;

CAPO IV – Norme transitorie e finali

- Art. 31 precisazioni in merito all'attuazione dell'ambito "LA SVOLTA DOMANI".



PRGO del Comune di Orvieto

Art. 32 Precisazioni in merito al cambio della destinazione dei piani terra da commerciale, direzionale artigianale, garage, magazzino ecc., a residenza, nel centro storico di Orvieto.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto del PRG parte operativa

1. Il PRG, parte operativa, di seguito denominato PRG.O, individua e disciplina le previsioni urbanistiche secondo le modalità, le forme ed i limiti stabiliti nella parte strutturale.

Art. 2 Elementi costitutivi del PRG.O

1. Sono elementi costitutivi del PRGO i seguenti elaborati:

N. 6 Tavole in scala 1/10.000	Piano regolatore generale Parte Operativa
n. 15 Tavole in scala 1/2000	Piano Regolatore Generale; Parte Operativa Norme Tecniche di Attuazione Parte Operativa Relazione alla Parte Operativa del PRG.

2. Gli elaborati del PRG.O hanno carattere prescrittivo.
3. In caso di difformità tra diversi elaborati grafici, sono prevalenti gli elaborati a scala di maggiore dettaglio.

Art. 3 Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.O, di seguito denominate NTA.O, dettano la disciplina degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella redazione dei piani attuativi, di seguito denominati PA, e per gli interventi diretti.
2. Le NTA.O prevalgono in ogni caso sulle indicazioni degli elaborati grafici.



Art. 4 Attuazione del PRG.O

- 1.. La redazione dei PA è obbligatoria, oltre che nelle ipotesi previste dalla legge, vigenti anche nei casi stabiliti dalle presenti NTA.
- 2.. Il PRG.O può disporre la redazione di PA anche in zone non espressamente indicate nel PRG.S.
3. Il PRG.O specifica gli obiettivi, gli indirizzi, le finalità da perseguire ed i tipi di trasformazione da effettuare, a mezzo di PA.
- 4.. Nei casi in cui non sia obbligatoria la redazione dei PA, il PRG.O viene attuato mediante interventi diretti sulla base di quanto prescritto dalla legge, dal regolamento edilizio, dalle presenti NTA.O ed in conformità alle previsioni degli strumenti della pianificazione comunale, regionale e provinciale.

Art. 5 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento, sono quelle di cui all'art. 7 (Definizioni di carattere generale), della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" e s.m.e i.
2. Nelle zone urbanistiche sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui al precedente comma.



CAPO II°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 6 Prescrizioni per gli interventi nelle zone A

1. Le zone A comprendono le parti del territorio comunale che presentano insediamenti urbanistici ed edilizi aventi carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Le zone A sono comprese nel perimetro alto della Rupe di Orvieto e nei nuclei storici sparsi. Nella zona A:
 - 1 sono ammesse le destinazioni Du.A (Funzione Abitativa), Du.B (Funzioni Terziarie) e Du.E (Funzioni Ricettive), di cui all'art. 6 delle NTA. S. All'interno delle zone deve essere garantita l'integrazione tra funzioni residenziali principali e funzioni complementari a quelle residenziali;
 2. i laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività produttive ed artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
2. Gli interventi nella zona A sono in ogni caso soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - è obbligatoria la conservazione dei collegamenti orizzontali e verticali originari storicamente consolidati;
 - è ammesso il recupero di ambienti esistenti mediante la sola asportazione di materiale di riporto, purché tale operazione non faccia mancare il sostegno alle strutture portanti dell'edificio o del suolo soprastante e previa relazione geologica accompagnata da grafici;
 - nei giardini (escluso quindi strade slarghi, piazze, piazzali, chiostri, chiostrine, cortili, atrii, androni, piccoli spazi esterni pavimentati e non, ecc.....), è ammessa la sistemazione superficiale che contempli modeste opere murarie o movimenti di terra profondi non oltre 1,0 ml; le pavimentazioni potranno essere effettuate con inerti sciolti; per percorsi, sentieri, vialetti o marciapiedi, si potrà ricorrere a materiali locali di pavimentazione quali pietra, tufo o laterizio;
 - nella tav. n. 3 Centro Storico, sono individuate le aree dove non sono ammessi gli interventi per la realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche ai sensi del comma 3 dell'art. 66 (Capacità edificatoria e destinazione d'uso) della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo



unico governo del territorio e materie correlate” e s.m.e i.. Nelle aree dove è ammessa la realizzazione dei suddetti locali, gli scavi non dovranno interessare né il tufo litoide né le pozzolane e neanche i travertini. La fondazione potrà essere realizzata in appoggio su uno dei suddetti materiali. Ai suddetti interventi sarà allegata dettagliata relazione geologica che contenga tra l’altro anche una dettagliata caratterizzazione dei terreni. La realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche ai sensi del comma 3 dell’art. 66 della L.R. 1/2015, è altresì ammessa nei centri storici minori così come perimetrati negli elaborati del PRG. La realizzazione dei locali da adibire ad autorimesse è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- è ammessa la loro realizzazione per una superficie massima pari al 25 % della superficie utile coperta, dell’edificio di proprietà e comunque sino ad un massimo di 200 mq.. Nei centri storici minori tale percentuale è elevata al 35 %;
 - l’accesso dovrà avvenire da strada pubblica e/o da cortile privato collegato alla strada pubblica purché detto accesso risulti sullo stesso livello della strada pubblica;
 - fermo restando quanto previsto al punto precedente, la differenza di quota tra il solaio di calpestio (all’ingresso dell’autorimessa), e quella del piano stradale (sempre all’ingresso dell’autorimessa) non può essere superiore a 0,70 m.. In caso di strade in pendenza negli altri punti sono ammesse differenze di quota maggiori. L’apertura per l’accesso non può essere maggiore di 3,5 ml., la rampa di accesso deve essere contenuta tutta all’interno dell’autorimessa;
 - In caso di copertura verde, il ripristino di copertura deve prevedere minimo 0,30 ml. di terreno vegetale, al P.A. deve essere allegata apposita relazione agro forestale. Quanto sopra fatto eccezione quando il piano di copertura è già in origine pavimentato, in questo caso la ricostruzione può avvenire ripristinando la pavimentazione.
3. Nelle zone “A”, l’adeguamento igienico tecnologico di cui alle presenti norme, dovrà inserirsi organicamente all’interno del contesto urbano, il P.A. stabilirà i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l’immagine complessiva del contesto.

Art. 7 Articolazione della zona A



1. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Zona A1. Sono zone caratterizzate in prevalenza da edilizia esistente al 1863 quale risultava dal catasto gregoriano e così come riportata nella tav. 3 Centro Storico del PRG.O ancorché trasformata in epoche successive. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.
- Zona A2 Sono zone caratterizzate da edifici a tipologia speciale storico monumentale, così come riportati nella tav. 3. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.B5, Du.E1, Du.E2. Per la zona A2 a piazza Cahen, al cui interno ricadono la fortezza dell'Albornz, il Tempio del Belvedere e il Pozzo di San Patrizio, oltre alle destinazioni di cui sopra sono ammesse le attività ricreative e sportive. Per gli edifici esistenti è ammesso l'uso residenziale. Per la zona A2 di San Francesco oltre alle destinazioni di cui sopra è ammessa la destinazione a ristorante nei locali e nei limiti di superficie che attualmente sono già destinati a tale attività.
- Per la chiesa di S. Rocco localizzata in Piazza Del Popolo e destinata nel vigente PRG.O a zona A2 "Complessi speciali storici e monumentali" oltre alle destinazioni d'uso ammesse per la suddetta zona sono ammesse le attività artigianali e commerciali.
- Per la zona A2 "Complessi speciali storici e monumentali" in cui è ricompreso il Palazzo dei Sette, oltre alle destinazioni d'uso ammesse per la suddetta zona sono ammesse le attività di deposito, magazzino ed espositive.
- Zona A3. Sono zone la cui urbanizzazione è avvenuta in epoche successive al 1863 così come risulta dal catasto gregoriano e come è riportato nella tav. 3. Centro Storico, e nelle altre tavole del PRG.S. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.
- Per l'edificio "ex I.N.A.P.L.I.", classificato in zona A3, è ammessa esclusivamente la realizzazione di edilizia sovvenzionata.
- Zona A4. Sono zone ove insistono complessi edilizi a tipologia speciale realizzati dopo il 1863 e destinati in prevalenza all'accoglimento di funzioni pubbliche o di interesse pubblico. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.B1, Du.B5, Du.E1, Du.E2. Per la zona A4 a piazza Cahen, dove è dislocata la funicolare, oltre alle destinazioni di cui sopra è ammesso tutto quanto strettamente necessario e attinente a garantire il servizio di trasporto pubblico.



Per la zona A4 della “ex Caserma Piave”, per l’edificio ex Truppa, per la palazzina ex Comando e per l’edificio ex Ufficiale di Picchetto le destinazioni ammissibili sono:

- ricettivo turistico non oltre il 40% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- residenziale non oltre il 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- commerciale non oltre il 20% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- tempo libero non oltre il 35% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- culturale non meno del 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- artigianale compatibile con la residenza non oltre il 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- direzionale non oltre il 20% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- esigenze pubbliche non meno del 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- altro (ricerca, formazione, istituti scolastici, etc). non oltre il 30% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- servizi generali (caserme, protezione civile ecc.) non oltre il 40% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015).

Per gli edifici ex Infermeria ed ex Mensa le destinazioni ammissibili sono la DuB1, Du.B5, Du.E1 e Du.E2. La superficie di vendita, destinata ad attività commerciali non deve costituire un centro commerciale ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e della legislazione regionale vigente in materia. Sono ammesse, la destinazione ad Università e più in generale quelle legate all’istruzione, alla conoscenza e alla ricerca. E’ ammesso costruire parcheggi a raso, seminterrati e interrati nell’area della ex piazza d’armi e dietro la palazzina comando, come meglio specificato nella



planimetria di PRG, il numero dei posti auto non potrà essere superiore a 490. Il piano attuativo che dovrà essere predisposto per normare nel dettaglio la concreta trasformazione dell'area, definirà il dimensionamento, il tipo, la sagoma e loro localizzazione all'interno delle due aree, in relazione allo specifico progetto di trasformazione proposto.

2 Per i complessi edilizi (fabbricati, monasteri conventi, eremi, ecc) aventi carattere storico artistico, sparsi nel territorio agricolo e destinati nel PRG a zona "A", in presenza di superfetazioni, incongrue e tali da alterare l'immagine complessiva del monumento, al fine di:

- incentivare e promuovere interventi di restauro filologico;
- di favorire la demolizione degli elementi incongrui e la loro ricostruzione per parti separate all'interno della zona "A", così come perimetrata nel PRG;

oltre al recupero del volume demolito, è ammesso un incremento volumetrico sino ad un massimo del 5% del volume esistente. Quanto sopra, è subordinato all'approvazione di un piano attuativo, che interessa il bene nella sua totalità e l'area di pertinenza. I volumi, ricostruiti per parti separate, dovranno inserirsi organicamente all'interno dell'ambito, il P.A. stabilirà i criteri, i materiali, le modalità costruttive per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto. Quanto sopra è concessa solo se, gli interventi previsti sono in grado di:

- produrre un pieno restauro;
- una reale valorizzazione del bene;
- un suo inserimento organico nel contesto.

Il grado di merito spetta all'Amministrazione comunale.

Art. 8 Articolazione della zona B di completamento

1. Le zone B comprendono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, non ricomprese nelle zone A, aventi carattere prevalentemente residenziale.
2. Nelle zone B sono ammesse le funzioni residenziali Du.A1 di cui all' art. 6 delle NTA.S. Per le zone B localizzate all'interno dell'ATR, sono ammesse le funzioni Du.A1 limitatamente alla residenza permanente e turistica, locali per affittacamere e case vacanza; Du.D1; Du.D2; Du.E3.
3. Nelle zone B si opera con intervento diretto salvo che nei casi di cui al successivo comma 6.



4. Nelle zone B, per gli immobili i cui volumi superano l'indice di fabbricazione fondiario massimo consentito, sono ammessi aumenti di volume non superiori al 5%, soltanto per esigenze di adeguamento tecnico funzionale.
5. Nelle zone B è consentito il tamponamento delle logge esistenti alla data della entrata in vigore del PRG a firma del prof. Rossi Doria, purché ciò non comporti alterazione delle sagome esterne esistenti e fatta esclusione per qualsiasi struttura aggettante.
6. Il PRG.O può individuare zone da assoggettare a pianificazione attuativa, per interventi di completamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero.
7. Il PRG.O articola le zone B in sottozone, definendo ulteriormente le norme e i parametri d'uso e di trasformazione.
8. Nelle zone B l'indice fondiario massimo è di 3 mc/mq.; l'altezza massima è di 12,5 m.;
9. in caso di nuova costruzione di un edificio contiguo ad altro esistente o di demolizione e ricostruzione, deve essere rispettato l'allineamento degli edifici preesistenti;
10. sono consentiti interventi edilizi nei lotti che abbiano superficie non inferiore a mq 500, purché siano già realizzate le infrastrutture primarie. L'edificazione nei "lotti interclusi" è subordinata all'esistenza dell'accessibilità da strada pubblica ai lotti medesimi. Per "lotto intercluso", si intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico. L'accessibilità va garantita tramite accordi tra proprietari e l'accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da garantire il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso;
11. all'interno del perimetro delle aree soggette a vincolo paesistico, per i piccoli nuclei insediativi sparsi, costituiti da gruppi di case contigue o vicine, l'altezza massima consentita, indipendentemente dall'appartenenza alle varie sottozone, è di ml 7.50.;
12. le zone B sono articolate in sottozone secondo quanto disposto dagli art. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6;
13. nelle zone "B", per gli edifici esistenti sono ammessi gli ampliamenti nel rispetto dei parametri stabiliti per ogni singola sottozona. Per le nuove costruzioni deve essere individuato il lotto minimo previsto per ogni singola sottozona decurtato dalla superficie di pertinenza degli edifici esistenti;
14. per le zone B1, B2a e B2b, al fine di incentivare e promuovere interventi che favoriscono il riuso del territorio urbanizzato, in caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, è ammesso un incremento volumetrico pari al 30% di quello ammissibile in applicazione dell'indice fondiario. Quanto sopra fermo restando, che comunque l'indice fondiario deve essere inferiore a 3 mc/mq.;
15. per gli edifici localizzati in zona B, al di fuori degli ATU (ambiti territoriali urbani), costituiti da unità edilizie ad altezza in gronda diversa, è ammessa la sopraelevazione,



in deroga all'indice della specifica sottozona, delle parti più basse. Quanto sopra a condizioni che:

- l'altezza in gronda, a sopraelevazione avvenuta non sia superiore a quella dell'unità edilizia più alta e comunque non sia superiore a 10,50 ml;
- sia a filo dell'unità edilizia esistente;
- sia realizzata con materiali rispettosi del contesto;
- la soluzione progettuale delle coperture, sia nelle forme che nei materiali si uniformi al contesto.

16. Al fine di riqualificare il Borgo e l'area limitrofa, per migliorare la sua fruibilità da parte dei cittadini e renderlo un luogo in grado di supportare la residenza, il commercio e gli uffici, diventando uno spazio di relazione protetto, vivo e vissuto è ammesso coprire piazza Monte Rosa (la piazza all'interno del Borgo attualmente classificata come zona B3). La copertura dovrà essere posizionata e/o dovrà avere un'altezza massima inferiore a quella dell'edificio più alto. Inoltre, per realizzare un tessuto connettivo tale da collegare tutte le varie parti che compongono la polarità residenziale, commerciale e direzionale, ex Petrurbani, Borgo ed ex Riccetti, valorizzando e connotando tutte le porzioni che la compongono, è ammesso costruire percorsi e/o gallerie coperte.

Art. 8.1 Zone B1 Residenziali sature

1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata;
2. Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:
 - lotto minimo mq.: 500
 - altezza massima h: 10.50
 - If = 1.5 mc/mq.
 - Distacco dai confini m. 5,00

Art. 8.2 Zone B2a Residenziali di completamento ad alta densità

1. Sono zone, la cui urbanizzazione non è stata completata;
2. qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria e siano chiaramente individuati gli allineamenti stradali ed i singoli lotti edificabili, è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo mq. : 500
 - altezza massima h: 10,50



If: 1.5 mc/mq

distacco dai confini = 5,00

Art. 8.3 Zone B2b Residenziali di completamento a bassa densità

1. Sono zone, la cui urbanizzazione non è stata completata;
2. qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, e siano chiaramente individuati gli allineamenti stradali ed i singoli lotti edificabili, è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo mq. : 500
 - altezza massima h: 7,50
 - If: 1.0 mc/mq
 - distacco dai confini = 5,00
3. Per la zona B2b a La Svolta localizzata lungo via della Piscina (antistante le attrezzature sportive), al fine di costruire un nuovo e compiuto assetto morfologico e tipologico, e uno Skyline omogeneo in grado di sottolineare in modo complessivo le architetture di quel pezzo di città, l'altezza massima è pari a ml. 10,50.
4. Per il casale podere "La Svolta", localizzato alla Svolta di fronte lo stadio "Luigi Muzzi" è vietata la demolizione e ricostruzione totale, sono consentiti gli ampliamenti. Nel caso in cui l'ampliamento in aderenza al fabbricato alteri la sua tipologia, o la sua morfologia, l'ampliamento deve costituire un organismo edilizio autonomo. Per gli aspetti di cui sopra, il grado di merito, rispetto alla necessità o meno di ampliamento per parti separate e all'esatta distanza, spetta alla commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 8.4 Zone B3 Residenziali realizzate con Piano Attuativo

1. Comprendono zone residenziali, edificate in base a strumento attuativo. Sono le zone di espansione del precedente PRG edificate secondo piani urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica e privata;
2. si interviene secondo i parametri fissati dal P.A. salvo che nei casi indicati ai commi successivi;
3. nel caso che l'urbanizzazione sia avvenuta sulla base di convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 1999, sono consentiti aumenti di volumi pari al 30 % di quelli già realizzati. Quanto sopra fatta eccezione per le zone localizzate nei piccoli centri frazionali la cui popolazione non supera i 500 abitanti, in questo caso l'incremento volumetrico concesso è pari al 50 % di quello già realizzato;



4. nelle zone B3, la cui urbanizzazione sia avvenuta sulla base di convenzioni stipulate prima del 31/12/90, qualora siano presenti edifici, costituiti da un unico piano fuori terra e la cui altezza è inferiore (perlomeno di un piano), a quella di almeno uno degli edifici adiacenti, è ammessa la sopraelevazione, per l'intera sagoma esistente di un piano. Quanto sopra a condizione che:
 - sia realizzata con materiali rispettosi del contesto;
 - la soluzione progettuale delle coperture, sia nelle forme che nei materiali si uniformi al contesto.

È ammessa la costruzione di corpi scala esterni a servizio della sopraelevazione.

Art. 8.5 Zona B3a Residenziali di completamento con comparti

1. Le zone B3a sono costituite dalle aree in cui risultano essere stati delimitati subcomparti di intervento ai sensi dell'art. 10 delle NTA del previgente PRG, nonché dalle aree ad esse contigue, così come individuate dalle tavole del PRG.O.;
2. per le zone B3a rimangono valide gli indici le prescrizioni del previgente PRG;
3. per gli immobili che ricadono in zona B3a i cui volumi superano l'indice fondiario massimo, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 8 comma 4 delle NTA.O, è ammesso un ulteriore incremento pari al 15 % del volume autorizzato;
4. nelle zone B3a, per i comparti oggetto di strumento urbanistico preventivo, l'altezza dei singoli edifici, è stabilita in sede di studio planivolumetrico, in funzione di un loro inserimento armonico nel contesto urbano.
5. Nelle zone B3a, le aree di cui all'art. 85 comma 1 lett. a), b) e c), del Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2, sono interamente monetizzabili. Il valore e le modalità di pagamento saranno determinate di volta in volta con apposita delibera di Giunta Comunale

Art. 8.6 Zona B4 Residenziali con mantenimento del verde

1. Le zone B4 sono caratterizzate dalla presenza di spazi verdi meritevoli di mantenimento. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

lotto minimo mq. : 800

altezza massima h: 7,50

If.: 0.8 mc/mq

distacco dai confini = 5,00

la superficie coperta non può essere superiore al 20% delle superficie fondiaria. Nella zona B4 sono ammessi esclusivamente edifici a tipologia



mono e/o bi familiare isolati. Per le sistemazioni esterne sono ammessi scavi e riporti non superiori a 1 ml., quanto sopra fatta eccezione degli scavi necessari per la realizzazione della rampa di accesso ai piani interrati e/o seminterrati, per la realizzazione della quale sono ammessi scavi a profondità maggiori.

Art. 9 Articolazione delle zone C

- 1 Le zone C comprendono le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi edifici destinati prevalentemente alla residenza e alle funzioni ad essa complementari.
- 2 Nelle zone C, l'indice territoriale massimo è di 1 mc/mq; l'altezza massima ammissibile è di 12 ml.
- 3 Nelle zone C è ammessa la destinazione Du.A1 di cui all'art. 6 del PRG.S.;
- 4 le zone C sono differenziate nelle seguenti sottozone:
 - A) Zone C1 Edilizia economica e popolare di nuova urbanizzazione.

Sono le zone di edilizia economica e popolare da attuare con PA- PEEP.

 - L'indice territoriale è fissato in $I_t = 0,8$ mc/mq;
 - L'altezza massima è fissata in m. 10,50
 - B) Zone C3 Residenziali di nuova urbanizzazione.

Sono le zone destinate alla realizzazione di residenze private.

Si attuano con PA

L'indice territoriale è fissato in $I_t = 0,6$ mc/mq

L'altezza massima è fissata in m. 7,50
- 5 Nelle zone "C", le aree di cui all'art. 85 comma 1 lett. a), b) e c), del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2, sono interamente monetizzabili. Il valore e le modalità di pagamento saranno determinate di volta in volta con apposita delibera di Giunta Comunale.
6. Nel piano di lottizzazione per la realizzazione della "ex zona PEEP", in località San Giorgio, dovrà essere previsto un lotto fondiario, da cedere al comune ai sensi del comma 2 dell'art. 38 "Premialità" della l.r. 1/2015, di superficie non inferiore a 2000 mq e con un indice fondiario analogo a quello degli altri lotti ad attuazione privata.
7. Nelle zone C è incentivata la costruzione di piste ciclo pedonali da collegare dove possibile con l'ambito di appartenenza.

Art. 10 Zone D Attività produttive e servizi tecnologici territoriali

1. Il PRG.O individua quale indirizzo prioritario la riqualificazione ed il completamento degli agglomerati produttivi previsti, al miglioramento della forma urbana del tessuto costruito ed alla migliore caratterizzazione degli spazi aperti ad essi afferenti. Il



PRG.O individua in località Bardano aree di ampliamento e completamento del tessuto produttivo (Parco Tecnologico art. 57 delle NTA.S).

2. Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive e terziarie così come classificate dall'art. 7 con le sigle Du.B, Du.C e Du.E. Ad Orvieto Scalo, per gli edifici destinati a zona D2a ricompresi tra Via Angelo Costanzi, via Monte Subasio, e le due strutture commerciali è ammesso destinare sino al 50 % della superficie utile lorda realizzata a residenza.
3. Gli interventi nelle zone D, sono soggetti a PA.- Quando la zona "D" ha una superficie territoriale che permette l'individuazione di un unico lotto fondiario, fermo restando il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente in materia, è consentita la sua trasformazione ad attuazione diretta, non è cioè necessaria l'approvazione di un piano attuativo. Gli standard possono rimanere di proprietà del proponente.
4. Il PRG.O può disporre la redazione di PA di aggiornamento di quelli in vigore al fine di provvedere ad esigenze di recupero e di articolazione delle destinazioni d'uso riconducendole alle classificazioni Du.C1, Du.C2, Du.B1, DuB2, sulla base di accertamenti della consistenza degli immobili esistenti e del loro o stato di utilizzazione.
5. I parametri da utilizzare nelle zone D (limitatamente alle sottozone D1), sono i seguenti:

- Nelle zone con destinazione DuB:

$$Sc = 0,6 Sf$$

$$Hmax = 15$$

Lotto minimo mq 1.500

- Nelle zone con destinazione DuC:

$$Sc max = 0,5 Sf$$

$$Hmax = 10,5$$

Lotto minimo mq 2.000

I parametri da utilizzare nelle zone D (limitatamente alle sottozone D2), sono i seguenti:

$$Sc = 0,6 Sf$$

$$I_{territ. (max)} = 2,5 mc/mq$$

$$Hmax = 12$$

Per la zona produttiva al bivio di Tordimonte, l'altezza, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, può arrivare sino a 15 ml.

6. Per la zona D (individuata nel PRG.O tav. 1/4 con la lettera B e destinata a zona D2b Attrezzature alberghiere e congressuali), può essere consentito l'utilizzo fino ad un



massimo di 150 mq di Su, per un alloggio di sorveglianza del personale di sorveglianza e di custodia o per l'alloggio di proprietà.

7. nelle zone "D" limitatamente alle destinazioni riconducibili a quelle di cui all'art. 6 delle Nta.S, Du.B1, Du.B2 e Du.C2, la cui St. (superficie territoriale) dell'intera area perimetrata nel Prg.S, permette l'individuazione di un unico lotto fondiario, è consentita la trasformazione fisica e d'uso, in una delle destinazioni di cui all'art.10.2, anche per lotti che non raggiungono la superficie minima nello stesso indicata, fermo restando il rispetto dei parametri (Hmax e Sc) per ogni singola destinazione;
8. è ammesso il frazionamento del lotto minimo così come definito per ogni singola sotto zona. Dato il lotto minimo originario, le unità produttive derivabili o frazionabili, non potranno in ogni caso avere una superficie inferiore alla decima parte del lotto stesso. Fermo restando la verifica del rapporto tra superficie coperta e superficie libera;
9. con riferimento all'art. 4 della L.R. n° 24 del 03 agosto 1999 e successive modifiche ed integrazioni, all'interno dell'ambito AG OSCA 2 Porta di Orvieto, ad Orvieto Scalo lungo la S.S. 205 Amerina, è ammessa, oltre che la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato, la realizzazione di strutture di vendita M1 ed M2 e di grandi strutture di vendita di tipo G1.

Art. 10.1 Zone D1a Insediamenti produttivi esistenti

1. Sono zone produttive esistenti e parzialmente o totalmente urbanizzate;
2. nelle zone D1a, restano valide le prescrizioni dei PA approvati. e ancora vigenti. In presenza di P.A. scaduti, sono ammesse ad attuazione diretta le trasformazioni di cui all'art. 10.2, fermo restando gli allineamenti previsti nel P.A. scaduto;
3. nelle zone D1a è prescritto prioritariamente il recupero e/o la riconversione degli immobili esistenti ed il completamento della urbanizzazione;
4. nelle zone D1a non ancora assoggettate a PA, i parametri urbanistici da rispettare per la nuova edificazione sono gli stessi di quelli fissati all'art. 10.2.
5. nelle zone D1a sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C1. e Du.C2 e Du.B1, DuB2, le sanitarie e assistenziali (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute) ricomprese nella DU.B5, le palestre ricomprese nella DU.B7 e le Du.B9 di cui all'art. 6 delle NTA.S .
6. nella zona D1a in località Villanova, oltre alle destinazioni di cui ai precedenti commi, è ammessa la destinazione Du.B5 Servizi Culturali e/o sociali di cui all'art. 6 delle NTA.S.



Art. 10.2 Zone D1b Insediamenti produttivi di nuovo impianto

1. Sono zone produttive di ampliamento;
2. nelle zone D1b sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C1, Du.C2 Du.B1, Du.B2 di cui all'art. 6 delle NTA.S L'attuazione avviene con PA.
3. i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

per le destinazioni Du. C1

Hmax=	10,50
Sc=	0.5 Sf
Lotto minimo =	mq. 3000

per le destinazioni Du. C2

Hmax =	7,50
Sc =	0.5 Sf
Lotto minimo =	mq. 2000

per le destinazioni Du. B1


Hmax =	7,50
Sc =	0,6 Sf
Lotto minimo =	mq. 1500

per le destinazioni Du. B2

Hmax =	7,50
Sc =	0,6 Sf
Lotto minimo =	mq. 1500

Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati

1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;
2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

 Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c;

 H max (altezza Massima) = 4,5 ml.

Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati.



Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.

Art. 10.4 Zone D1d Cave ed impianti di lavorazione di materiale lapideo

1. Sono zone in cui è stata autorizzata la escavazione e/o la lavorazione di materiale lapideo;
2. nelle zone D1d, sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C3 di cui all'art. 7 delle NTA.S.;
3. è consentita la costruzione di uffici a servizio dell'attività fino ad un massimo di 50 mq di superficie utile lorda. Gli uffici debbono essere realizzati con materiali facilmente removibili e rimossi alla cessazione della stessa attività.

Art. 10.5 Zone D2a Insediamenti direzionali commerciali e turistici territoriali

1. Sono zone per attrezzature commerciali territoriali e turistiche il cui assetto urbanistico è soggetto a PA;
2. Nelle zone D2a, ad eccezione di quanto previsto al comma 2 dell'art. 10 delle presenti NTA.O, sono ammesse le destinazioni d'uso Du. B1, Du.B2, Du.B3, Du.B4, Du.B5, Du.B6, Du.B7, Du.B8, Du.B9, di cui all'art. 6 del PRG.S.
Sono escluse la residenza nonché le attività ricettive. L'indice territoriale di edificabilità è fissato in mc/mq. 2,5 e l'altezza massima in 12 ml.. La superficie fondiaria coperta non può essere superiore al 60% dei lotti di pertinenza. Le aree libere, ancorché destinate a parcheggio o depositi, sono piantumate con alberature con copertura non inferiore al 30% della superficie.

Art. 10.6. Zone D2b Attrezzature alberghiere e congressuali

1. Comprendono le zone per attrezzature ricettive alberghiere e congressuali o extralberghiere con strutture fisse a carattere territoriale.
2. Nelle zone D2b, ad eccezione della zona di cui al comma 4 e 5 e fermo restando quanto prescritto al comma 3, sono ammesse le destinazioni d'uso Du.E1, Du.E2, Du.B7, Du.B8 di cui all'art.6 delle NTA.S.. L'indice fondiario di edificabilità è fissato in mc/mq. 2,5 La superficie fondiaria coperta non può



- essere superiore al 60% dei lotti di pertinenza, l'altezza massima non può superare i 12 ml.. Quanto sopra fatta eccezione per la zona D2b sita in Località La Capretta dove l'indice fondiario di edificabilità è pari a mc/mq 3. Fermo restando che l'indice territoriale non può essere comunque superiore a mc/mq 2,5. Rimangono invariati gli altri indici.
3. Per l'ambito in località S. Letizia ad Orvieto Scalo, classificato nel PRG.O come zona D2b e perimetrato nelle planimetrie con apposito segno grafico, oltre alle destinazioni di cui al comma 1 sono ammesse le destinazioni (Du.B1), (Du.B2), (Du.B6) e (Du.B9).
 4. Per la zona D2b in località Rocca Ripesena, individuata nella tav 1/4 scala 1: 10.000 di PRG.O con la lettera "A", sono ammesse le destinazioni d'uso Du.E1 e Du.E3. E' ammesso destinare sino ad un massimo del 50% della superficie utile coperta ad attività di tipo industriale e/o artigianale compatibili con la residenza. È ammesso utilizzare superfici interrato a servizi delle attività industriali e/o artigianali. L'indice fondiario di edificabilità è fissato in mc/mq. 2,5 La superficie fondiaria coperta non può essere superiore al 60% dei lotti di pertinenza, l'altezza massima non può superare i 7,5 ml..
 5. Per la zona D2b in località Rocca Ripesena, individuata nella Tav. 1/4 scala 1: 10.000 di PRG.O con la lettera "B", sono ammesse le destinazioni d'uso Du.E1 e Du.E3. L'indice fondiario di edificabilità è fissato in mc/mq. 0,9 La superficie fondiaria coperta non può essere superiore al 60% dei lotti di pertinenza, l'altezza massima non può superare ml. 10,5.
 6. Per la zona D2b in località San Faustino, individuata nella Tav. 1/5 scala 1:10.000 di PRG.O, è ammesso l'utilizzo fino ad un massimo di 150 mq di Su, per un alloggio di sorveglianza o di custodia o per l'alloggio di proprietà.

Art. 11 Zone di ristrutturazione urbanistica

Il PRG, individua:

- in località le Vette, ex Mattatoio;
- nel quartiere di Sferracavallo, ex Latteria;
- nel quartiere di Orvieto Scalo, a ridosso della rotatoria;

aree specifiche di ristrutturazione urbanistica, per le quali è necessario che il percorso di trasformazione venga guidato al fine di garantire uno sviluppo coerente con il contesto circostante. Nelle zone di ristrutturazione urbanistica sono ammesse le destinazioni d'uso Du.B Funzioni Terziarie e le funzioni Du.C Funzioni Produttive, limitatamente a quelle artigianali (Du.C2). E' ammessa la destinazione d'uso residenziale (Du.A1) nei limiti massimi del 50% della superficie utile lorda autorizzabile.



I parametri da utilizzare nelle Zone di ristrutturazione urbanistica, sono i seguenti:

$$Sc \text{ max} = 0,7 Sf$$

$$H_{\text{max}} = 10.50$$

$$\text{Lotto minimo mq } 700$$

Sono soggetti a P.A.

Art. 12 Ambito di riqualificazione paesaggistica

1. Il PRG.O, al fine di incentivare usi meglio compatibili con il contesto incentivando la delocalizzazione di funzioni “detrattori di paesaggio” e ricercando un inserimento più coerente con il contesto circostante, individua sette (8) ambiti di riqualificazione paesaggistica, due lungo la strada dell’Arcone, tre lungo la provinciale Sferracavallo Orvieto Scalo, uno in località Frattuccia a Bagni uno a Corbara e uno lungo la strada comunale Orvieto Torre San Severo. Nell’ambito di riqualificazione paesistica, si interviene in maniera diretta;
2. per i due ambiti di riqualificazione paesaggistica localizzati lungo la strada dell’Arcone è ammesso destinare gli edifici e le aree a:
 1. Du.B Funzioni Terziarie, limitatamente a quelle direzionali e produttive commerciali e turistiche (DuB1 e DuB2);
 2. Du.C Funzioni Produttive, limitatamente a quelle artigianali (Du.C2).

Per gli edifici esistenti è ammesso la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, le opere interne, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, sono ammessi ampliamenti o nuove costruzioni, sino a raggiungere una superficie coperta massima, comprensiva di quella già esistente, pari a 250 mq., e di altezza non superiore 4,5 mq.. E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso nelle funzioni appartenenti alle categorie sopra indicate. Al fine di costruire delle fasce tampone è incentivata la messa in opera di essenze arboree a mitigazione e connessione con le reti ecologiche.

3. Per l’ambito a Bagni in località Frattuccia, è ammesso destinare annessi, tettoie, ecc..., esistenti e regolarmente assentiti, alla data di entrata in vigore della presenti NTA.S, alle funzione DuA1 di cui all’art. 6 “Classificazione delle destinazioni d’uso” delle presenti NTA.S., limitatamente alla residenza, per gli edifici esistenti è ammesso la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, le opere interne, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, è ammesso anche la demolizione e ricostruzione con sagoma e area di sedime diversa da quella originariamente assentita e l’accorpamento. E’ ammessa inoltre la ristrutturazione



urbanistica e il cambio di destinazione d'uso nella funzione sopra indicata, non sono ammessi ampliamenti. E' incentivata la messa in opera di essenze arboree.

4. Il PRG.S, individua vicino la S.P. Sferracavallo Orvieto Scalo tre ambiti di riqualificazione paesaggistica. E' ammesso destinare gli edifici esistenti e le aree a funzioni commerciale, direzionale e artigianale.

Per gli edifici esistenti è ammesso la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, le opere interne, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, sono ammessi ampliamenti o nuove costruzioni, sino a raggiungere una superficie coperta massima, comprensiva di quella già esistente, pari a 250 mq., e di altezza non superiore 4,5 mq.. Per la zona di riqualificazione paesaggistica localizzata vicino alla strada comunale della Paterina è ammesso costruire in aggiunta alla superficie di cui sopra un alloggio per la guardiania di superficie non superiore a 100 mq.. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle funzioni appartenenti alle categorie sopra indicate;

5. Per l'ambito di riqualificazione in località Corbara, è ammesso destinare gli annessi, le tettoie, ecc., esistenti e regolarmente assentite, alla data di entrata in vigore delle presenti NTA.S, a funzioni commerciale, direzionale e artigianale. E' ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, le opere interne, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, è ammesso anche la demolizione e ricostruzione con sagoma e area di sedime diversa da quella originariamente assentita è ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle funzioni sopra riportate, non sono ammessi ampliamenti. In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima è pari a quella dell'edificio demolito.
6. Per l'ambito di riqualificazione lungo la strada comunale Orvieto Torre San Severo, è ammesso realizzare nuovi edifici. I parametri da utilizzare sono:

Ifondario= 0.35 mq/mq

altezza = 7,5 ml

Per l'ambito le destinazioni ammissibili sono sportivo ricreativo, ricettivo e residenziale. La superficie destinata a residenza non può superare il 25 % della superficie ammessa e quella destinata a ricettiva non più del 35 %.

Art. 12bis Ambiti per il campeggio

In questi ambiti è ammesso realizzare, tramite modesti movimenti terra piazzole per il campeggio attrezzate con luce, acqua, ecc.. La realizzazione delle piazzole, è subordinata alla predisposizione di uno studio geologico, nel quale si analizzi il rapporto con i versanti a monte e a valle, e nel quale se necessario vengano previsti



adeguati interventi a protezione delle stesse (rete paramassi, parati a protezione, ecc.).

E' ammesso utilizzare gli edifici esistenti a fini turistici, ricettivi, oltre che per la realizzazione di servizi a supporto delle piazzole stesse. E' inoltre ammesso ampliare gli edifici esistenti sino ad un massimo di 25 mq..

Art. 13 Zone F Attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche e private di interesse generale e territoriale. In tutte le zone "F Attrezzature ed impianti di interesse generale", si interviene ad attuazione diretta.
2. Le zone F sono distinte in:
 - F1: Attrezzature ricreative, scolastiche, sportive, per lo spettacolo, sanitarie, socio-culturali e assistenziali.
I parametri ammissibili nelle zone F1 sono:
 $H_{max} = m 12$
 Iu_{max} (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 1
 - F2: Servizi generali e attrezzature tecnologiche territoriali.
I parametri ammissibili nelle zone F2 sono:
 $H_{max} = m 12$
 Iu_{max} (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 1
 - F3: Attrezzature per la mobilità territoriale.
I parametri ammissibili nelle zone F3 sono:
 $H_{max} = m 10,50$
 Iu_{max} (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 1,2;
3. Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di distribuzione, di Enti erogatori di Pubblici servizi, con esclusione degli impianti primari dei locali per uffici, delle sedi commerciali e simili, sono realizzabili ovunque nel territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica. I fabbricati e le volumetrie esistenti, quando dismessi, sono demoliti a cura e spese dell'Ente erogatore;
4. l'area ricompresa all'interno delle recinzioni dei depuratori è soggetta alla normativa della zona F;
5. l'eventuale destinazione a discarica dell'area in ampliamento (zona F), in località Le Crete, di competenza degli Enti delegati, dovrà seguire le procedure previste dalla legislazione vigente, e dal Piano Regionale per la gestione dei rifiuti,



6. la zona F in località Ponte Giulio destinata a canile è inedificabile, potrà ospitare esclusivamente piccoli ricoveri per i cani, facilmente removibili,
- 7 in caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni previste dal PRG, dovranno osservare le distanze minime calcolate come disposto dalla legislazione vigente in materia. Nella fascia di cui sopra è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale o di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata delle persone;
- 8 le zone F sono articolate in sottozone per le quali sono dettate ulteriori norme negli artt. 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8 e 13.9.
- 9 In caso di presenza di area boscata in zona "F", il bosco deve essere mantenuto e tutelato, gli interventi ammissibili sono quelli previsti dalla legislazione vigente in materia.

Art. 13.1 Zona F1a Attrezzature scolastiche superiori

1. Comprendono le zone destinate ad accogliere gli istituti scolastici superiori.
2. Nelle zone F1a la edificazione deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:
 - H= m. 12
 - lu (Indice di Utilizzazione) = 0,8 mq/mq.
 - Almeno il 50% dell'area sarà destinato a parco alberato o impianti sportivi a servizio della scuola.

Art. 13.2 Zone F1b Attrezzature territoriali per sport e spettacolo

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature sportive e per spettacolo, svago ed escursionismo di interesse territoriale e turistico;
2. nelle zone F1b il PRG si attua tramite intervento diretto. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: DuB5, DuB6, DuB7., quanto sopra fatta eccezione:
 - per la zona F1b in località la Spicca, Case Maggi (Strada dell'Arcone) e "Altopiano dell'Alfina" per le quali le destinazioni d'uso ammissibili sono DuB7 "sportive".

Per la zona F1b a Bagni loc. Gariglianello, oltre alle destinazioni di cui al presente comma (DuB5, DuB6, DuB7), sono ammesse le destinazioni di cui al successivo comma 11 delle presenti NTA.O.

Nella zona F1b, in località la Spicca, è inoltre consentito l'utilizzo, sino ad un massimo di 200 mq di superficie utile lorda, per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie (sportive). ;



3. nelle zone F1b è consentita la realizzazione di impianti destinati ad attività sportive e ludiche amatoriali, oltre che la realizzazione di impianti per spettacoli sportivi e di intrattenimento in genere. La superficie occupata dagli impianti non può superare il 60% della superficie complessiva. Almeno il 30 % deve essere sistemata a prato alberato e il 10 % a parcheggio alberato, sono ammessi piccoli posti di ristoro, servizi igienici ecc.;
4. per la zona F1b, in località Laghetto di Sugano, Macchia dei Frati, Borghetto e Traveglia, ad attuazione pubblica, successivamente alla approvazione del P.A., le parti di territorio non interessate da attrezzature, saranno soggette alla disciplina della zona agricola;
5. l'edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:
 - H=m. 12
 - Iu (Indice di Utilizzazione) = mq/mq 0,6
6. per la zona F1b in località "Buon Viaggio", lungo la S.S. 71 Umbro Casentinese, i parametri da rispettare per la trasformazione sono:
 - H = m. 6.5
 - Iu (indice di Utilizzazione) = mq/mq 0.02
7. per le zone F1b localizzate all'interno dell'ambito APT "Parco Territoriale del Paglia" e all'interno dell'ambito AG CIC3 "Parco Urbano del Paglia", le prescrizioni da rispettare per la trasformazione sono quelli di cui all'art. 18 delle presenti Nta.O.
8. per la zona F1b in località la Spicca individuata per realizzare un percorso di caccia, i parametri da rispettare per la trasformazione sono:
 - H = m. 4.5
 - Iu (indice di Utilizzazione) = mq/mq 0.005
9. La zona F1b in località "Case Maggi" lungo la strada provinciale dell'Arcone ad attuazione privata, è destinata ad attrezzature per sport e spettacolo "maneggio cavalli", oltre a tutto quanto necessario per la realizzazione del maneggio (percorsi, allacci per i servizi, ecc), è ammesso:
 - costruire una o più strutture per i cavalli sino ad un massimo di 200 mq. e di altezza non superiore a 3,5 ml;
 - costruire strutture, per servizi igienici e per "selleria", sino ad un massimo di 80 mq. e di altezza non superiore a 3,5 ml;
 - costruire una tettoia per il fieno sino ad un massimo di 100 mq. e di altezza non superiore a 5,00 ml.;



- utilizzare i vani esistenti per uffici. E' ammesso anche la loro demolizione e la ricostruzione in sito diverso e il loro accorpamento, mantenendo la stessa superficie già autorizzata;
- realizzare un parcheggio coperto o no, a servizio della attività;
- è ammesso recintare l'area del maneggio.

Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico deve essere allegato al titolo abilitativo un progetto di ricomposizione paesaggistica, al cessare dell'attività l'area ritornerà automaticamente ad essere destinata a zona agricola come quelle limitrofe. Ad eccezione dei manufatti già regolarmente assentiti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA, debbono essere demolite tutti le nuove strutture e/o opere successivamente realizzate.

10. La zona F1b in località "Altopiano dell'Alfina" ad attuazione privata, è destinata ad attrezzature per sport e spettacolo "Pista di Aeromodellismo", oltre a tutto quanto necessario per la realizzazione la Pista di Aeromodellismo (piste, allacci per i servizi, ecc), è ammesso:

- costruire una o più strutture a servizio dell'attività sino ad un massimo di 200 mq. e di altezza non superiore a 4,5 ml;
- costruire una struttura per i servizi igienici sino ad un massimo di 20 mq. e di altezza non superiore a 3,00 ml.;
- realizzare un parcheggio coperto o no, a servizio della attività;
- è ammesso recintare l'area destinata a "Pista di Aeromodellismo".

Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico deve essere allegato al titolo abilitativo un progetto di ricomposizione paesaggistica.

11. Per la zona F1b a Bagni loc. Gariglianello ad attuazione privata, oltre a quanto ammesso dal comma 2 del presente articolo, è ammesso realizzare una fattoria didattica. Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico deve essere allegato al titolo abilitativo un progetto di ricomposizione paesaggistica.

I parametri da rispettare per la trasformazione sono:

- H = m. 6.5
- Iu (indice di Utilizzazione) = mq/mq 0.06

12. Per la zona F1b lungo la strada comunale di Corbara, podere San Valentino ad attuazione privata, nella trasformazione dell'area dovrà essere lasciata una fascia di rispetto di almeno 20 m dall'area boscata e di almeno 10 m dalla vegetazione spontanea del fosso presente.



Art. 13.3 Zone F1c Attrezzature sanitarie

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature sanitarie, quali attrezzature ospedaliere ed attrezzature ambulatoriali di natura pubblica o privata;
2. l'edificazione oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - $H = m. 12$
 - $lu \text{ (Indice di Utilizzazione)} = mq/:mq 1$
3. le aree libere sono sistemate a verde con indice di piantumazione del 60%.
4. per le zone F1c di San Giorgio, Casa Nuove e Colonna di Prodo i parametri da seguire nell'edificazione sono:
 - $H = m. 12$
 - $lu \text{ (Indice di Utilizzazione)} = mq/:mq 0.4$

Art. 13.4 Zone F2a Servizi Generali e Impianti tecnologici territoriali

1. Comprendono le parti di territorio destinate ai Servizi generali (Caserme, Protezione civile ecc.) e a grandi impianti tecnologici, quali, depuratori, smaltimento rifiuti, grandi opere per l'approvvigionamento idrico, macelli, ecc.. La destinazione d'uso è contraddistinta da apposito simbolo;
2. l'edificazione è soggetta, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, alle seguenti prescrizioni:
 - $H = m. 12$
 - $lu \text{ (Indice di Utilizzazione)} = mq/:mq 1$. Esclusa area della discarica dei rifiuti,
 - $lu \text{ (Indice di Utilizzazione)} = mq/:mq 0,02$. nell'area della discarica dei rifiuti,
3. le aree libere sono sistemate a verde con indice di piantumazione del 60%.

Art. 13.5 Zone F2b Cimiteri

1. Comprendono le aree destinate ad accogliere strutture cimiteriali.

Art. 13.6 Zone F3a Parcheggi territoriali

1. Comprendono le parti di territorio destinate a parcheggio di interesse territoriale;
2. i parcheggi, possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata convenzionata e/o di iniziativa mista pubblico privata, sulla base di progetti che prevedono adeguate attrezzature per il parcheggio delle auto private e riservano



- appropriate aree per le fermate e la sosta di mezzi di trasporto collettivo e pubblico;
3. nella zona F3a possono prevedersi anche parcheggi multipiano. In tal caso la edificazione è soggetta, oltre che alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia alle seguenti prescrizioni:
- $H_{max} = m. 10,50$
 - I_u (Indice di Utilizzazione) = m^2/m^2 1,2
- sono consentite le destinazioni Du.B3 e Du.B8 di cui all'art. 6 delle NTA.S

Art. 13.7 Zone F3b Aree Autostradali

1. Sono le aree di pertinenza della Autostrada il cui assetto e gestione è di competenza dell'ente gestore delle stesse;
2. nelle zone F3b sono ammesse esclusivamente destinazioni necessari e compatibili alla funzione di collegamento territoriale e nazionale;

Art. 13.8 Zone F3c Distributori e depositi carburanti

1. Le aree per distributori e depositi carburanti sono individuate nelle cartografie di PRG;
2. i parametri urbanistici da rispettare sono:
 - Distributori
 - H_{max} m. 6
 - I_u 0.2 m^2/m^2 (le pensiline non configurano superficie coperta né volume se ad esclusiva protezione dell'impianto);
 - Depositi
 - H_{max} m. 7.5
 - I_u 0.5 m^2/m^2 ;

Art. 13.9 Zone F3d Aree Ferroviarie

1. Sono le aree di pertinenza delle Ferrovie il cui assetto è di pertinenza dell'ente gestore delle stesse;
2. nelle zone F3b sono ammesse esclusivamente destinazioni attinenti all'esercizio del servizio di trasporto ferroviario;

Art. 14 Sedi Stradali



1. Le sedi stradali sono le superfici ad esclusivo uso viario e comprendono carreggiate, marciapiedi, sedi per piste ciclabili, svincoli, piazze e loro pertinenze;
2. Il sedime e il tracciato delle strade, ancorché campite con simboli grafici di zona, non sono computate ai fini della determinazione dei volumi edificabili;
3. nell'area per la viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc), aree di parcheggio.
4. Per le strade di nuovo impianto o da potenziare, così come individuate nelle planimetrie del PRG, per una fascia lineare di 20 m su ambo i lati o nel caso di rotonde, per una fascia circolare di 20 m, eventuali spostamenti del sedime stradale, non costituisce variante al PRG.O.
Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo, le aree non interessate dalla strada sono soggette alla normativa della zona urbanistica limitrofa.

Art. 15 Zone Speciali per attrezzature e servizi di quartiere

1. Sono le aree da destinare al servizio del sistema residenziale, spazi per servizi pubblici e per attività collettive di quartiere degli insediamenti. I parametri urbanistici da utilizzare sono i seguenti:
 - S1. Attrezzature relative all'istruzione:
 $Iu\ max = 1\ mq/mq$; $Hmax = 12\ m$.
 - S2. Attrezzature d'interesse comune
 $Iu\ max = 1\ mq/mq$; $Hmax = 12\ m$.
 - S3 Verde pubblico ed attrezzature sportive:
 $Iu\ max = 0,1\ mq/mq$; $Hmax = 6.5\ m$.
 - S4 Parcheggi
I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo e la copertura può essere attrezzata a verde e/o a piazza. I parcheggi possono anche essere realizzati per iniziativa privata ed essere ceduti al Comune o rimanere di proprietà privata convenzionandone l'uso e/o la gestione. Possono essere completamente chiusi e coperti con strutture fisse aventi altezza massima di 3 m..
2. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono attrezzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curandone, già nella progettazione di massima, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il



rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale, oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti.

3. Sulle aree di cui al comma 1, nelle more della realizzazione degli interventi di cui al comma 2, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché attività di conduzione agricola e vivaistica.
4. In caso di presenza di area boscata in zona "S", il bosco deve essere mantenuto e tutelato, gli interventi ammissibili sono quelli previsti dalla legislazione vigente in materia.

Art. 15.1 Zone S1 Attrezzature di quartiere per l'istruzione

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di istituti della scuola dell'obbligo. Comprendono gli edifici ed il lotto di pertinenza da destinare a attrezzature per la scuola verde e parcheggi di servizio. Nelle zone S1 è esclusa la realizzazione di parcheggi per il pubblico;
2. l'edificazione è soggetta, oltre alle leggi e i regolamenti vigenti in materia, al rispetto dei seguenti parametri:

H = 12 m.

Sul (superficie utile lorda) = 0,8 mq/mq

Art. 15.2 Zone S2 Attrezzature di quartiere di interesse comune

1. Sono le aree destinate ad attrezzature di servizio quali: piazze, servizi sociali e sanitari, servizi assistenziali, attrezzature religiose, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, attrezzature ricreative (cinema, centri civici, circoli ecc.);
2. l'edificazione è soggetta, oltre alle leggi e i regolamenti vigenti in materia, al rispetto dei seguenti parametri:

H = 12 m.

Sul (superficie utile lorda) = 0,8 mq/mq

Art. 15.3 Zone S3 Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport

1. Sono le aree per spazi pubblici esistenti o di nuova previsione destinati a verde pubblico, gioco e sport non agonistico di quartiere;
2. l'edificazione è soggetta, oltre alle leggi e i regolamenti vigenti in materia, al rispetto dei seguenti parametri:

H = 6.5 m.

Sul (superficie utile lorda) = 0,05 mq/mq



3. Qualora una zona (B, C, ecc), risulti in tutto o in parte contornata da zone S3, è ammesso realizzare nella zona S3 tutto quanto necessario per garantire un agevole e sicuro accesso alle stesse, quali rotatorie, incroci, bretelle, ecc.

Art. 15.4 Zone S4 Attrezzature di quartiere per il parcheggio

1. Sono le aree esistenti o previste, effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli. I parcheggi di norma sono realizzati dall'A.C. salvo nei casi previsti nei commi successivi.
2. è ammesso affidare ai privati la costruzione dei parcheggi. Tale concessione è regolata da apposita convenzione che ne stabilisca la durata e il passaggio al comune al termine di essa, degli impianti e delle aree. Il progetto, che dovrà prevedere la sistemazione dell'intera superficie è approvato dal Consiglio Comunale e può prevedere la costruzione di parcheggi completamente chiusi e coperti con strutture fisse aventi altezza massima di 3 m.
3. può essere consentita, fermo restando la verifica del soddisfacimento delle superfici realizzate e/o previste dal PRG destinate a parcheggio nel quartiere interessato previste dalla legislazione vigente, la realizzazione su aree destinate a zona S4 di parcheggi privati. Il progetto dovrà essere preceduto da una richiesta corredata da uno studio preliminare. Il Consiglio Comunale, può autorizzare il progetto, prescrivendo tutto quanto necessario per un suo corretto inserimento nel contesto. Una quota di posti auto, in funzione della localizzazione deve essere pubblica. Il progetto dovrà quindi conformarsi alle prescrizioni impartite e successivamente, previa stipula di una convenzione, potrà essere attuato mediante interventi diretto.

Art. 16 Verde Privato

1. Il PRGO individua le aree a verde privato come aree di diretta pertinenza, formale e funzionale dell'unità edilizia a cui appartengono.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia. Le piscine debbono essere realizzate con materiali naturali per la pavimentazione esterna (pietra, travertino, tufo), per il rivestimento deve essere escluso il colore azzurro, per limitare l'impatto visivo.

Art. 17 Parcheggi privati

Sono i parcheggi realizzati per iniziativa privata. Possono essere parzialmente chiusi e coperti con strutture fisse. La superficie coperta non può essere superiore a un decimo della superficie destinata a parcheggio e avrà altezza massima pari a 3,5



m... E' ammessa la costruzione di tettoie fisse per un massimo del 50 % della superficie destinata a parcheggio.

Art. 18 Attuazione del Parco Territoriale del Paglia e dell'ambito AG CIC2

Parco Urbano del Paglia

1. All'interno delle aree ricomprese nel perimetro del Parco Territoriale del Paglia e nell'Ambito AG CIC2 "Parco urbano del Paglia", in mancanza di "piano guida", è ammesso realizzare tutti gli interventi previsti per la zona urbanistica di appartenenza.
2. L'Ambito APT "Parco Territoriale del Paglia" si estende prevalentemente lungo la riva di destra idraulica del fiume Paglia, è interrotto nella parte centrale dal sub ambito AG. CIC2 "Parco Urbano del Paglia". La loro attuazione può avvenire sulla base di un "piano guida" di iniziativa pubblica esteso all'intera superficie così come perimetrata nelle cartografie di PRG. Tale modalità consente all'Amministrazione Comunale di reperire le aree per le infrastrutture e i servizi pubblici (aree attrezzate, piste ciclo pedonali,...).
3. All'interno del perimetro del Parco Territoriale del Paglia e del Parco Urbano del Paglia, il PRG, negli elaborati cartografici individua gli LdV, Luoghi da valorizzare ad attuazione pubblica e gli LdV, luoghi da valorizzare ad pubblica e/o privata.
4. È ammessa l'attuazione parziale ai sensi del comma 1 del presente articolo, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "progetto guida", esteso a porzioni significative dell'LdV e alle seguenti condizioni:
 - gli interventi debbono essere conformi alla normativa di zona;
 - sia garantita un'adeguata accessibilità all'intervento proposto;
 - sia adeguatamente servito da infrastrutture e servizi (parcheggi, verde e impianti a rete);
 - l'intervento proposto sia organicamente inserito all'interno del futuro disegno del parco. L'attuazione può avvenire solo se, il singolo intervento è in grado di creare un reale beneficio pubblico. Il grado di merito spetta all'Amministrazione Pubblica.
- 5 E' facoltà della Amministrazione, in caso di inerzia dei privati, e successivamente all'approvazione del "piano guida" esteso all'intera superficie così come perimetrata negli elaborati cartografici, previa diffida formale, sostituirsi ai privati inadempienti. La facoltà dell'Amministrazione



di sostituirsi ai privati per l'attuazione delle previsioni sulle aree di intervento deve intendersi sia come possibilità (sulla base delle sue disponibilità finanziarie), di procedere all'esproprio e alla realizzazione delle attrezzature, sia come possibilità di procedere all'esproprio e concordare la realizzazione con altro soggetto attuatore.

- 6 Nel caso di previsioni che comportino un consistente attrezzamento del territorio e/o un consistente afflusso di utenti e/o pubblico, il progetto guida dovrà essere integrato da uno studio di compatibilità. Detto studio consiste nella descrizione delle attuali caratteristiche morfologiche, ecologiche e percettive dei luoghi interessati dalle trasformazioni e nella valutazione degli effetti delle medesime sulle citate caratteristiche dei luoghi con eventuali proposte per la eliminazione, ovvero la attenuazione o compensazione degli effetti negativi, tramite particolari approfondimenti progettuali.
- 7 Gli LdV, "luoghi da valorizzare", individuati nelle cartografie di piano, sono destinati ad accogliere e/o confermare le destinazioni d'uso legate alla futura specificità dei luoghi e ad essere a questi fini adeguatamente attrezzati. Gli interventi di trasformazione sono comunque finalizzati all'introduzione di usi sportivi e/o ricreativi. Le relative modalità di attuazione e le specifiche destinazioni sono stabilite per ciascun luogo come di seguito elencato:

- LdV1. Luogo da valorizzare ad attuazione pubblica e/o privata. È l'area contigua al centro sportivo "L. Muzi". Si estende per una superficie pari a 61.524 mq, i parametri da rispettare nella trasformazione sono:

$$I_u = 0.30 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{mass.}} = 12,00 \text{ ml}$$

Destinazioni d'uso consentite = DuB7 (di cui all'art. 6 delle Nta.S).

E' consentito l'utilizzo, sino ad un massimo di 150 mq di superficie utile lorda, per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie.

Le aree per i parcheggi devono essere realizzate con materiali che consentono almeno una parziale permeabilità e devono essere alberati con specie che garantiscano ombreggiatura durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento durante il periodo invernale.



E' ammesso il recupero del casolare denominato "Podere Fabbriche", mantenendo al primo piano la attuale destinazione residenziale, e destinando il PT a funzioni ricettive di cui alla Du.B5, Du.B6 e Du.B7 dell'art. 7. "Classificazione delle destinazioni d'uso" delle NTA.S. Le suddette superfici destinata a funzioni ricettive sono in aggiunta a quelle già previste per l'ambito (150 mq). Non è consentito l'ampliamento di cui all'art. 96 "Funzioni non compatibili" delle NTA.S. Quanto sopra, è subordinato alla verifica di conformità con la normativa Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

- LdV2. Luogo da valorizzare ad attuazione pubblica. E' l'area contigua il laghetto e la passerella che collega Orvieto Scalo e Ciconia. Si estende per una superficie pari a 34.983 mq, i parametri da rispettare nella trasformazione sono:

$$I_u = 0,015 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{mass.}} = 4,5 \text{ ml}$$

Destinazioni d'uso consentite = DuB7 (di cui all'art. 6 delle Nta.S).

E' consentito l'utilizzo, sino ad un massimo di 150 mq di superficie utile lorda, per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie.

Le aree per i parcheggi devono essere realizzate con materiali che consentono almeno una parziale permeabilità e devono essere alberati con specie che garantiscano ombreggiatura durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento durante il periodo invernale.

- LdV3 Luogo da valorizzare ad attuazione pubblica e/o privata. Si estende per una superficie pari a 23.432 mq ed è localizzata all'interno del Parco Urbano del Paglia a breve distanza dal Luogo LdV2. È previsto un consistente attrezzamento con funzioni qualificanti l'intero parco e che porteranno un numero rilevante di utenti, i parametri da rispettare nella trasformazione sono:

$$I_u = 0,15 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{mass.}} = 10 \text{ ml}$$

Destinazioni d'uso consentite = DuB7 (di cui all'art. 6 delle Nta.S).

E' consentito l'utilizzo, sino ad un massimo del 15% della superficie utile lorda per esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e



sino ad un massimo del 10 % della superficie utile lorda per locali per affittacamere

Le aree per i parcheggi devono essere realizzate con materiali che consentono almeno una parziale permeabilità e devono essere alberati con specie che garantiscano ombreggiatura durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento durante il periodo invernale.

- LdV4. Luogo da valorizzare ad attuazione pubblica e/o privata. E' localizzata nell'ansa di confluenza del fosso Albergo la Nona nel fiume Paglia. Si estende per una superficie pari a 662.500 mq, i parametri da rispettare nella trasformazione sono:

$$I_u = 0,0015 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{mass.}} = 4,5 \text{ ml}$$

Destinazioni d'uso consentite = DuB7 (di cui all'art. 6 delle Nta.S).

E' consentito l'utilizzo, sino ad un massimo di 150 mq di superficie utile lorda, per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie.

Le aree per i parcheggi devono essere realizzate con materiali che consentono almeno una parziale permeabilità e devono essere alberati con specie che garantiscano ombreggiatura durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento durante il periodo invernale.

- LdV5. Luogo da valorizzare ad attuazione pubblica e/o privata. E' localizzata all'altezza dell'area industriale di Fontanelle di Bardano. Si estende per una superficie pari a 390.406 mq, i parametri da rispettare nella trasformazione sono:

$$I_u = 0,0015 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{mass.}} = 4,5 \text{ ml}$$

Destinazioni d'uso consentite = DuB7 (di cui all'art. 6 delle Nta.S).

E' consentito l'utilizzo, sino ad un massimo di 150 mq di superficie utile lorda, per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie.

Le aree per i parcheggi devono essere realizzate con materiali che consentono almeno una parziale permeabilità e devono essere alberati con specie che garantiscano ombreggiatura durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento durante il periodo invernale.

- 8 Le zone F1b, localizzate nella valle del Paglia contigue all'LdV2, ricomprese nel parco Territoriale del Paglia, introdotte con la variante al



PRG.S di adeguamento al PTCP sono ad attuazione pubblica e soggette al rispetto dei seguenti parametri:

$$I_u = 0,0015 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{mass.}} = 4,5 \text{ ml}$$

Destinazioni d'uso consentite = DuB7 (di cui all'art. 6 delle Nta.S).

E' consentito l'utilizzo, sino ad un massimo di 150 mq di superficie utile lorda, per la costruzione di un chiosco per attività commerciali complementari alle attività primarie.

Le aree per i parcheggi devono essere realizzate con materiali che consentono almeno una parziale permeabilità e devono essere alberati con specie che garantiscano ombreggiatura durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento durante il periodo invernale.

Art. 19 Aree e fossi soggetti ad interventi per la difesa e sistemazione idraulica

Sono consentiti sulla base di progetti mirati, elaborati dagli Enti preposti, tutti gli interventi necessari all'eliminazione del rischio idraulico.

Art. 20 Laghetti per accumulo risorse idriche a fini irrigui

1. Sono aree degradate da riqualificare. E' ammessa la realizzazione, ad attuazione pubblica o privata, di vasche di accumulo a fini irrigui finalizzate alla rifunzionalizzazione delle attuali cave dismesse (caratterizzate dall'affioro della falda), fermo restando i limiti di zona così come perimetrati nelle tavole del P.R.G..
2. E' ammesso utilizzare il perimetro esterno a fini sportivi ricreativi.

Art. 21 Fasce di rispetto dei fiumi e dei fossi

Nelle tavole degli ambiti urbani del P.R.G.S, sono individuati delle fasce di rispetto interno ai fiumi. In queste fasce sono vietati qualsiasi tipo di nuova costruzione anche a carattere precario comprese le recinzioni, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti.

L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica. È vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico.

Per i fiumi e/o fossi, localizzati all'esterno dei centri abitati resta ferma quanto disposto dall'art. 48 del PUT.

Art. 22 Orti urbani



1. Il PRGO riconosce negli orti urbani un elemento di preminente interesse sociale, ne individua la localizzazione e la definizione.
2. Gli alberi, preferibilmente da frutto per recupero di colture sempre più rare nel territorio rurale, devono essere piantati a non meno di 3 ml dai confini.
3. Nello spazio riservato all'orto non è consentito lo scarico di materiali inquinanti o altrimenti nocivi, è consentito costruire un annesso per una superficie massima di 30 mq. e un'altezza non superiore a 3,5 m, è ammesso realizzare un bagno anche per disabili.
4. I collegamenti interpoderali di collegamento tra l'insediamento e gli orti urbani saranno reintegrati con vegetazione di margine ed alberature, come nella tradizione locale delle strade campestri.

Art. 23 Orti sociali

Il PRGO, individua in località San Valentino un'area destinata ad Orti sociali. Area specifica nella quale costruire un punto di aggregazione con diverse modalità di partecipazione: lavorative, formative e didattiche. In essa è ammesso:

- realizzare un'area da destinare alla fruizione e attività di differenti categorie di utenti;
- realizzare percorsi didattici da proporre alle scuole;
- realizzare una zona di formazione e di incontro sui temi dell'alimentazione e della biodiversità;
- costruire possibili occasioni di inserimento lavorativo attraverso il coinvolgimento nelle attività di persone con disabilità;
- costruire un partenariato di soggetti pubblici, privati e del privato sociale volto a promuovere inclusione sociale e integrazione lavorativa di persone con disabilità nel settore dell'agricoltura;
- offrire un luogo di formazione in cui coinvolgere le scolaresche per trattare tematiche legate alla biodiversità e all'ambiente;
- realizzare un luogo di incontro e confronto aperto alla cittadinanza su tematiche agricole e di interesse sociale.

Nella zona destinata a "Orti Sociali", è possibile realizzare:

- strutture removibili quali serre (per una superficie di circa mq. 180,00);
- strutture per accogliere attività didattiche, per una superficie coperta di mq. 120,00 e mq. 70,00 di portico;

Al cessare di questa attività l'area ritornerà automaticamente ad essere destinata a zona



agricola come quelle limitrofe debbono essere demolite tutti le nuove strutture e/o opere realizzate in forza della presente destinazione urbanistica.

Art. 24 Adeguamento igienico e tecnologico di edifici recenti in zona A

Nelle zone A, per gli edifici costruiti dopo il 1909, è ammesso un aumento di volume non superiore al 5% di quello esistente alla data di adozione del PRG.S, per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico. Quanto sopra fermo restando la legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 25 Ville complessi e nuclei di interesse storico e architettonico

I fabbricati o complessi edilizi, classificati in catasto come ville, o comunque derivanti da siffatta classificazione catastale (conventi, monasteri, eremi, strutture comunitarie), i fabbricati o porzioni di essi già classificati come tali nel Catasto Gregoriano del 1813 indipendentemente dalla loro collocazione territoriale, unitamente alle relative pertinenze, sono soggetti alla normativa della zona “A”, qualunque sia la destinazione di zona. Quanto sopra fermo restando la legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 26 Patrimonio edilizio rurale diffuso

Per gli edifici, localizzati in zona agricola, che conservano caratteristiche tipologiche e morfologiche, di cui all'allegato “Analisi del patrimonio edilizio rurale diffuso”, e/o che comunque presentino valore storico testimoniale, eventuali interventi sono volti alla conservazione delle loro caratteristiche architettoniche e tipologiche. Eventuali ampliamenti sono realizzabili sulla base di un'accurata analisi storico/tipologica, dalla quale si evinca le modalità di crescita nel tempo.

Art. 27 Funzioni non compatibili

Qualora all'interno degli ambiti territoriali risultino edifici o aree adibiti ad usi o funzioni non compatibili con quelle dell'ambito, possono essere consentiti esclusivamente interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. E' ammesso un aumento di volume non superiore al 30 %, nonché la realizzazione delle opere pertinenziali.



CAPO III°

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 28 Aree, zone ed opere ad attuazione prioritaria

Nelle cartografie di piano, con apposito simbolo, sono indicate le zone ad attuazione differita

Art. 29 Determinazione della primalità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici di cui alla legge regionale 1/2015 (art. 51 Determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici)

Ai sensi dell'art. 51 Determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici della L.R. 1/2015, ad eccezione degli edifici che ricadono in zona "A" e in zona "E", è ammessa una quantità edificatoria premiale:

- 🏗️ per gli edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale di classe "A", pari al 20 % della potenzialità edificatoria prevista per la zona urbanistica di appartenenza;
- 🏗️ per gli edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale di classe "B", pari al 10 % della potenzialità edificatoria prevista per la zona urbanistica di appartenenza;

Art. 30 Comparti ad attuazione unitaria

Nelle cartografie del PRG.O, sono individuati i "comparti, intesi come entità funzionale ad attuazione unitaria.

CAPO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 31 Precisazioni in merito all'attuazione dell'ambito "LA SVOLTA DOMANI"

1. I proprietari che con l'attuale variante hanno visto destinate parti delle loro proprietà a zone di tipo residenziale (B o C), o di tipo produttivo (D) e contemporaneamente hanno delle aree di loro proprietà destinate a realizzare spazi pubblici o di interesse pubblico, dovranno cedere queste



aree gratuitamente all'amministrazione comunale. La cessione dovrà essere formalizzata prima del rilascio del titolo abilitativo per la trasformazione della singola zona urbanistica, tutti i costi sono a carico dei privati.

2. L'allegato "A" di seguito riportato, ha valore di "progetto norma", variazioni della sagoma degli edifici di cui sopra, oltre il 25 % di un lato o della superficie complessiva, debbono essere autorizzate dal Consiglio Comunale.



Allegato "A"



(modificato a seguito di delibera di controdeduzione alle osservazioni)



Art. 32 Precisazioni in merito al cambio della destinazione dei piani terra da commerciale, direzionale artigianale, garage, magazzino ecc., a residenza nel centro storico di Orvieto.

Il cambio della destinazione dei piani terra da commerciale, direzionale, artigianale, garage, magazzino, ecc., a residenza, è subordinato alla predisposizione di un regolamento che individui le parti del centro storico in cui è ammesso. Il regolamento è approvato con delibera di Giunta Comunale ed è immediatamente vigente.