



# Comune di Piegara

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### Parte Operativa

Adozione :

Approvazione :

Responsabile del procedimento  
Dott. Ing. Paolo Bracciali

Coordinatore Ufficio del Piano  
Dott. Arch. Camilla Barbero



#### PROGETTISTI

Dott. Ing. PAOLO BRACCIALI

Prof. Arch. FABRIZIO FABBRONI



**COMUNE DI PIEGARO**  
(PROVINCIA DI PERUGIA)  
**AREA TECNICA**  
**SETTORE URBANISTICA**

P.zza Matteotti 7 - 06060 PIEGARO (PG)  
Tel. 075/8358935-6-7  
Web site: [www.comune.piegara.pg.it](http://www.comune.piegara.pg.it)  
E-mail: [piegaroareatecnica@libero.it](mailto:piegaroareatecnica@libero.it)



**Studio Fabbroni**  
**Progettazione**

Via A. Vecchi 116/b - 06123 Perugia  
Tel. 075/40098 - Tel. e Fax 075/40475  
Web site: [www.studiofabbroni.it](http://www.studiofabbroni.it)  
E-mail: [info@studiofabbroni.it](mailto:info@studiofabbroni.it)  
Cod. Fisc. FBBFRZ48P03G478Q  
P. I. 00546610544

#### COLLABORATORI

Consulenza generale :  
Geom. Fabio Marchesini

#### GEOLOGI

Dott. Guido Servoli  
Dott. Roberto Ferricelli

ELABORAZIONE DATI E  
RESTITUZIONE GRAFICA



Geom. TARDUCCI R.  
Arch. SACCO P.  
Geom. BAGNETTI C.

STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE & RICERCA

Via P. Nenni 10 - Todi (PG) - tel. 075832624 - fax 0758350670 - E-mail: [spstr@spstr.191.it](mailto:spstr@spstr.191.it)

Elaborato :

**ALLEGATO 5**

Data :

**07/12/2005**

Oggetto :

**DESCRIZIONE E DISPOSIZIONI  
PER LE MACROAREE**



## **DESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LE MACROAREE**

Il presente elaborato denominato "Allegato 5 - Descrizioni e disposizioni per le macroaree" ha lo scopo di stabilire ulteriori descrizioni e disposizioni specifiche per ogni singola macroarea, ad integrazione delle disposizioni già presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Parte Operativa, al fine dell'attuazione degli interventi ammessi.

Viene di seguito riportato l'elenco delle macroaree e delle Unità Minime di Intervento nel rispetto del P.R.G. - Parte Strutturale e quindi analizzate le specifiche disposizioni relative ad ognuna delle stesse.

### **Elenco Macroaree:**

<b>NUMERO MACROAREA</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
1	<b>Piegaro</b>	Ma
2	<b>Cinque Case</b>	Mb
3	<b>San Leonardo</b>	Mc
4	<b>Palombara</b>	Miac
5	<b>Brunorio</b>	Miac
6	<b>Ringraziata</b>	Miac
7	<b>Canile Basso</b>	Ms
8	<b>Osteria</b>	Ms
9	<b>Fociano</b>	Miac
10	<b>Po' Barbano</b>	Miac
11	<b>Capanna II</b>	Mc
12	<b>Capanna I</b>	Mc
13	<b>Macereto Basso</b>	Mb
14	<b>Macereto Alto</b>	Mb
15	<b>Macereto Cimitero</b>	Ms
16	<b>Casa Bianca I</b>	Miac
17	<b>Casa Bianca II</b>	Miac
18	<b>Oro</b>	Ma
19	<b>Castiglion Fosco</b>	Ma
20	<b>Acquaiola</b>	Ma
21	<b>Canneto</b>	Ms
22	<b>Centrale Enel</b>	Miac
23	<b>Poderetto</b>	Miac
24	<b>Concaione</b>	Ms
25	<b>Case Luzzi</b>	Mb
26	<b>Abbadia Sette Frati</b>	Mb
27	<b>Pietrafitta Campo Sportivo</b>	Ms
28	<b>Collicello</b>	Mb
29	<b>Pietrafitta</b>	Ma

30	<b>Cerqueto, Accovaldone</b>	Mb
31	<b>Le Coste</b>	Mb
32	<b>Romagnella Bassa</b>	ITR
33	<b>Romagnella Alta</b>	Mc
34	<b>Greppo Salvigno</b>	MC
36	<b>Ospedale</b>	Ms
37	<b>L'Orto</b>	Mc
38	<b>Corvignano</b>	Ms
39	<b>Grepparello</b>	Ma
40	<b>Polino</b>	Mb
41	<b>Iernaccia</b>	Mc
42	<b>Po' del Breglia</b>	Mc
43	<b>Borgo Castellaccio I</b>	Mc
44	<b>Borgo Castellaccio II</b>	Mc
45	<b>Ierna</b>	Mc
46	<b>Ierna Cimitero</b>	Ms
47	<b>Sant'Angelo</b>	Mc
48	<b>Bernone</b>	Mc
49	<b>Monticchio</b>	Mc
50	<b>Vignaie - Rifogliano</b>	Ma
51	<b>Casali</b>	Mc
52	<b>Città di Fallera</b>	Ms
53	<b>Po' Sante</b>	ITR
54	<b>Castiglion Fosco Cimitero</b>	Ms
55	<b>Gaiche Cimitero</b>	Ms
56	<b>Gaiche</b>	Mb
57	<b>Orzolo</b>	Mc
58	<b>Convento</b>	Mc
59	<b>Cibottola</b>	Mb
60	<b>Cimitero Cibottola</b>	Ms
61	<b>Cipresso</b>	Miac
62	<b>Case Vecchie</b>	Mc
63	<b>Montagnola</b>	Mb
64	<b>Ponibbiale</b>	Ma
65	<b>Casa Martino</b>	Mc
66	<b>Montarale</b>	Ms
67	<b>Po' Severo</b>	Mc
68	<b>Greppolischieto</b>	Mb
69	<b>La Villa</b>	Mc
70	<b>Fontana</b>	Mb
71	<b>Greppolischieto Cimitero</b>	Ms
72	<b>Villa Fibbino</b>	Miac

### **Elenco Unità Minime di Intervento:**

1	<b>Piazzola</b>	RE 1
2	<b>Crocio Vecchio</b>	RE 2
3	<b>Greppo Salvigno</b>	RE 3
4	<b>Corvignano</b>	RE 4
5	<b>Mite</b>	RE 5
6	<b>Schioppello</b>	RE 6
7	<b>San Giovanni dell'Eremo</b>	RE 7
8	<b>Greppeppe</b>	RE 8
9	<b>Fibbino</b>	RE 9
10	<b>Vaicoca</b>	RE 10
11	<b>Romagnella Bassa</b>	RE 11

### **Descrizioni e disposizioni specifiche:**

#### **Ma (1) – Piegaro**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare: vista la presenza di edifici di diversa qualità architettonica e di più recente costruzione, qualora siano oggetto di trasformazioni, con interventi manutentori o di ristrutturazione, si renderà necessario proporre una rilettura delle facciate e degli elementi esterni di rifinitura quali: ringhiere, infissi, serrande, portoni, colori delle facciate, ecc. al fine di un migliore inserimento nel contesto storico urbano;
- Gli interventi consentiti nell'edificio consolidato esterno al centro storico sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- In Località Puminelli, per i comparti di zone C5 ricompresi all'interno dell'area SIC IT 5210042, l'altezza massima in gronda dei fabbricati, fuori terra, non dovrà essere superiore a ml. 4,50; per gli interventi di futura espansione l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima fuori terra dei fabbricati pari a ml. 4,50.
- Ricadendo parte del nuovo ambito inserito e marginalmente l'ambito esistente, peraltro già pianificato nel vigente P. di F., all'interno di un Sito di Importanza Comunitaria, SIC IT 5210042, a seguito dell'esito della Valutazione di Incidenza effettuata dalla Regione dell'Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 8905 del

14/10/2005, ai sensi della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. n. 357/'97 e della L.R. n. 27/2000, alla quale il P.R.G. è stato sottoposto, i piani attuativi di settore, di zona e i successivi interventi ammessi, dovranno essere sottoposti alla relativa procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della sopracitata normativa.

### **Mb (2) – Cinque Case**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa.
- Gli interventi nell'edificato consolidato esterno alle aree storiche sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento.
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dagli art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa.
- per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50.

### **Mc (3) – San Leonardo**

- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa.

### **Miac (4) – Palombara**

- La macroarea di Palombara prende atto di una destinazione ad attività industriale ed artigianale già individuata dal vigente P. di F.; si posiziona lungo la strada Pievaiola, vicino all'area della Nuova Vetreria;
- Il Piano mantiene la destinazione e le caratteristiche già individuate;
- Eventuali costruzioni dovranno tenere conto, con l'uso di materiali appropriati, dell'ambiente in cui si posiziona.

### **Miac (5) – Brunorio**

- La macroarea di Brunorio è ubicata lungo la strada Pievaiola, di fronte alla macroarea Palombara; si prende atto di una destinazione ad attività industriale, artigianale e commerciale peraltro già classificata dal vigente P. di F. tra le aree artigianali e industriali; in essa si individuano edifici già realizzati. Il Piano mantiene la destinazione e le caratteristiche già individuate;
- Eventuali ampliamenti, nuove costruzioni o ristrutturazioni dovranno tenere conto, con l'uso di materiali appropriati, dell'ambiente in cui si posizionano.

### **Miac (6) – Ringraziata**

- La macroarea di "La Ringraziata" comprende l'area di insediamento della nuova Vetreria e le località di Borghetto e Molini Belardi; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare a ridosso della strada statale "Pievaiola"; la caratterizzazione della macroarea è costituita dal forte insediamento della industria della nuova Vetreria; gli insediamenti inseriti sono essenzialmente di tipo residenziale con limitati interventi di ampliamento;
- Gli obiettivi che il Piano individua in questa macroarea sono quelli di individuazione di ambiti di tutela del paesaggio anche se già compromesso, ai piedi di una collina e di fronte al paese di Piegaro, in cui non esistendo possibilità di ulteriore ampliamento della industria, si possono attivare processi di miglioramento sia del sistema produttivo che ambientale, soprattutto nella tutela dei residenti nei confronti di inquinamento acustico e elettromagnetico dovuto alla lavorazione;
- Gli interventi nell'edificato consolidato esterno alle aree storiche sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Gli interventi in Loc. Molini - Belardi, che ricadono in zona ad attivazione indiretta dovrà conformarsi a quanto previsto nell'art. 33 delle NTA del PRG Parte Operativa;

### **Ms (7) – Canile Basso**

- La macroarea di Canile Basso è situata in prossimità della macroarea di Ringraziata;
- Nella stessa è individuata l'area sulla quale è ubicato il depuratore fognario comunale;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all'articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Ms (8) – Osteria**

- La macroarea di Osteria è situata in prossimità della macroarea di Canile Basso;
- Nella stessa è individuato un pozzo per l'alimentazione dell'acquedotto comunale;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all'articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Miac (9) – Fociano**

- La macroarea di Fociano è ubicata in prossimità della macroarea di Po' del Breglia; prende atto della destinazione ad attività estrattiva a prevalente uso determinato, già individuata dal vigente P. di F.;
- Il Piano mantiene la destinazione e le caratteristiche già individuate;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all'articolo 34.5 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Miac (10) – Po' Barbano**

- La macroarea di Po' Barbano è ubicata lungo la strada Pievaiola, di fronte alla zona industriale del Comune di Panicale; si prende atto di una destinazione a servizi privati già individuata dal vigente P.di F.;
- Il Piano, in virtù della destinazione attuale ed in considerazione anche della attività esistente, individua l'area stessa come zona commerciale ed artigianale, e prevede inoltre un ampliamento della sua superficie;
- Gli interventi dovranno tenere conto, con l'uso di materiali appropriati, dell'ambiente in cui si posiziona.

### **Mc (11) – Capanna II**

- La macroarea di Capanna II è situata lungo la strada Pievaiola; il territorio compreso nella macroarea è in pianura;
- Il piano individua questa macroarea, i cui vecchi edifici rurali si trovano nella fascia di rispetto della strada Pievaiola, al fine di adottare modalità di intervento che non alterino la situazione esistente, si dovrà tenere conto delle normative vigenti per le destinazioni ammesse e per le distanze;
- Gli interventi nell'edificato consolidato esterno alle aree storiche sono quelli individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento.

### **Mc (12) – Capanna I**

- Il Piano individua questa macroarea ubicata in prossimità di quella di Capanna I, i cui vecchi edifici rurali si trovano nella fascia di rispetto della strada Pievaiola, al fine di adottare modalità di intervento che non alterino la situazione esistente, si dovrà tenere conto delle normative vigenti per le destinazioni ammesse e per le distanze;
- Gli interventi nell'edificato consolidato esterno alle aree storiche sono quelli individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento.

### **Mb (13) – Macereto Basso**

- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,33 mq/mq. (If. 1 mc/mq.) ed altezza massima ml.7,50.

### **Mb (14) – Macereto Alto**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

### **Ms (15) – Macereto - Cimitero**

- La macroarea di Macereto – Cimitero è situata a ridosso della macroarea di Macereto Alto;
- Nella stessa è individuato il Cimitero Comunale e l'area a pertinenza per un suo eventuale ampliamento;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Miac (16) – Casa Bianca I**

- La macroarea di Casa Bianca I, ubicata tra la macroarea di Casa Bianca II e quella di Macereto Alto, individua un'area di cava dismessa da molti anni. Vista la vicinanza al centro storico di Macereto Alto e la particolare ubicazione, si ritiene che l'area suddetta non possa essere sottoposta alla disciplina dell'attività di cava di cui alla L.R. n. 2/2000, come modificata ed integrata dalla L.R. 29/12/2003, n. 26, nonché dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 465 del 9/2/2005, n. 465, di approvazione del Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.);
- Nella stessa è consentito il solo riambientamento, il cui progetto dovrà essere sottoposto alla approvazione da parte di questo Comune al fine del rilascio del necessario titolo edilizio abilitativo. L'eventuale successiva riattivazione delle suddette aree potrà essere effettuata solamente mediante apposita variante allo strumento urbanistico.

### **Miac (17) – Casa Bianca II**

- La macroarea di Casa Bianca II, ubicata a monte della macroarea di Casa Bianca I, in prossimità della macroarea di Macereto Alto, individua un'area di cava dismessa da molti anni. Vista la vicinanza al centro storico di Macereto Alto e la particolare ubicazione, si ritiene che l'area suddetta non possa essere sottoposta alla disciplina dell'attività di cava di cui alla L.R. n. 2/2000, come modificata ed integrata dalla L.R. 29/12/2003, n. 26, nonché dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 465 del 9/2/2005, n. 465, di approvazione del Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.);

- Nella stessa è consentito il solo riambientamento, il cui progetto dovrà essere sottoposto alla approvazione da parte di questo Comune al fine del rilascio del necessario titolo edilizio abilitativo.  
L'eventuale successiva riattivazione delle suddette aree potrà essere effettuata solamente mediante apposita variante allo strumento urbanistico.

### **Ma (18) – Oro**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A ed A1 si applica quanto previsto dagli artt. 30.1 e 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall'"Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- In questa macroarea in località Trebbiano I è presente anche un'area destinata per la Protezione, la quale potrà essere attivata e resa funzionale qualora se ne ravvisi la necessità;
- In Loc. La Mea ed in Loc. Trebbiano I per gli interventi di futura espansione l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,5 mq/mq. (If. 1,5 mc/mq.) ed altezze come previsto dalle relative zonizzazioni. Nelle Loc. Oro, Vincenze, Ginestreto l'indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) sarà pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml. 6,50.

### **Ma (19) – Castiglion Fosco**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A ed A1 si applica quanto previsto dagli artt. 30.1 e 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall'"Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- Gli interventi consentiti nell'edificato consolidato esterno al centro storico sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- In Loc. San Giovanni, per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50; mentre nelle altre località della macroarea, l'indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) sarà pari a 0,33 mq/mq. (If. 1 mc/mq.) ed altezza ml. 6,50.

### **Ma (20) – Acquaiola**

- Nelle zone indicate con la simbologia D e nelle relative sottozone, con prevalenza di attività commerciali ed artigianali, destinate alla realizzazione di edifici adibiti ad

attività economiche, le caratteristiche delle future costruzioni sono le seguenti: gli edifici possono essere eseguiti sia con strutture tradizionali che con strutture in prefabbricato, con altezze e percentuali di occupazione di suolo indicate nell'art. 34 delle NTA del PRG Parte Operativa; il piano individua criteri di inserimento ambientale sia degli edifici già realizzati che quelli da realizzare; negli edifici esistenti in cui si attiveranno interventi di sistemazione e ristrutturazione si dovranno curare gli elementi esterni quali: colore, infissi, alberature, al fine di un miglior inserimento nell'ambiente; per i nuovi edifici si dovrà curare particolarmente l'inserimento nel contesto ambientale con l'uso di colori e di materiali di rifinitura idonei; per il tinteggio esterno è da evitare il colore bianco;

- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall' art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa.

### **Ms (21) – Canneto**

- La macroarea di Canneto è situata a ridosso della macroarea di Acquaiola;
- Il piano prende atto di quanto già individuato dal vigente P. di F. con destinazione ad attrezzature di servizio private, per attività di tipo ricettivo, ristorazione e svago;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Miac (22) – Centrale "ENEL"**

- La macroarea della Centrale ENEL comprende l'area di insediamento delle due centrali Enel e le aree di risulta con destinazione ad insediamenti industriali; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia pianeggiante a nord ovest dell'abitato di Pietrafitta;
- La previsione di piano in questa macroarea accoglie quanto già individuato dal P. di F.;
- Nelle aree industriali ubicate presso la nuova Centrale Enel turbogas di Pietrafitta, non interessanti l'area a disposizione di tale nuova centrale, all'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie a mitigare e/o inserire le nuove costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.

### **Miac (23) – Poderetto**

- La macroarea di Poderetto è ubicata di fronte all'insediamento della vecchia centrale;
- Il Piano fa proprie le previsioni presenti nel vigente strumento urbanistico ed individua ai Vocaboli Poderetto, Poderone e Gabbiotti una zona destinata ad attività produttiva agricola, concernente la realizzazione di un Centro florovivaistico su terreni di proprietà della Comunità Montana "Monti del Trasimeno", per una superficie di mq. 185.000 circa;

- Eventuali costruzioni dovranno tenere conto, con l'uso di materiali appropriati, dell'ambiente in cui si posiziona;

#### **Ms (24) – Concaione**

- La macroarea di Concaione è situata a ridosso della macroarea di Oro-Trebbiano;
- Il Piano individua un'area già destinata ad attività ricettiva di tipo extralberghiero, da destinare ad attrezzature di servizio private, per attività di tipo ricettivo, ristorazione e svago;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

#### **Mb (25) – Case Luzzi**

- Il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare, comprende la località Case Luzzi; lo sviluppo di questa area è di recente formazione, gli interventi edificatori sono di edilizia di tipo residenziale;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50.

#### **Mb (26) – Abbadia dei Sette Frati**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A si applica quanto previsto dall'art. 30.1 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi nell'edificato consolidato esterno alla zona A sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50.

#### **Ms (27) – Pietrafitta – Campo sportivo**

- La macroarea di Pietrafitta – campo sportivo è situata ai piedi della macroarea di Pietrafitta;
- Nella stessa è individuata l'area comunale destinata ad impianti sportivi e l'area dove si trova ubicata la ricicleria;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Mb (28) – Collicello**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa.
- per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50.

### **Ma (29) – Pietrafitta**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A ed A1 si applica quanto previsto dagli artt. 30.1 e 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi consentiti nell'edificato consolidato esterno alle aree storiche sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento; il tessuto urbano del paese di Pietrafitta è individuato dall'attuale strumento urbanistico come un'ampia zona di completamento ad attivazione diretta, il PRG ha recepito questa destinazione andando tuttavia ad individuare gli spazi interstiziali a verde privato e modificando alcuni indici di zona; l'Amm.ne Comunale potrà richiedere nel progetto elaborati che indichino l'inserimento del nuovo edificio nel contesto e la salvaguardia del patrimonio arboreo di qualità presente;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall' art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- In Loc. Belvedere, nelle aree individuate lungo la strada di collegamento con la Macroarea di Cibottola, per gli interventi di futura espansione l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml. 6,50.

### **Mb (30) – Cerqueto - Accovaldone**

- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del Piano operativo; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dagli art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte

Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50.

### **Mb (31) – Le Coste**

- La macroarea di Le Coste è situata lungo la strada di collegamento tra Pietrafitta ed il castello di Cibottola; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare, comprende la località Le Coste; lo sviluppo di questa area è di recente formazione, gli interventi edificatori sono essenzialmente di edilizia di tipo residenziale;
- Il Piano, dato lo sviluppo lungo la strada di collegamento con il castello di Cibottola, individua criteri di tutela del cono visuale, del paesaggio collinare e dell'antica viabilità, i nuovi interventi insediativi sono limitati; il Piano individua e classifica anche edifici costruiti con la densità fondiaria, che ormai fanno parte del tessuto consolidato;
- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,18 mq/mq. (If. 0,55 mc/mq.) ed altezza massima ml. 6,50.

### **ITR (32) – Romagnella Bassa**

- La macroarea di Romagnella Bassa è situata nella parte est del Comune, a confine con il Comune di Marsciano; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia media collinare;
- L'intervento previsto dal Piano è caratterizzato dalla individuazione di un'area per la realizzazione di attrezzature sportive private (campo da golf), di un'area per attrezzature di servizio private quali collegi, pensioni, ristoranti, sale di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, di impianti sportivi, di parcheggi e di attrezzature di interesse comune, nonché attività ricettive extralberghiere e all'aria aperta, oltre ad una zona, ubicata a monte delle suddette aree, per insediamenti di tipo turistico e residenziale al servizio dell'area limitrofa destinata ad attrezzature sportive private (campo da golf);
- Tutti gli interventi ammessi in tali zone devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;

- E' consentita la ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio agricolo presente nell'area, con cambiamento di destinazione d'uso, purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici, ambientali e paesaggistici degli altri edifici presenti nell'area e del loro contesto;
- Gli interventi che ricadono in zona CE dovranno conformarsi comunque a quanto previsto nell'art. 33.7 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per la zona CE si individuano caratteristiche edificatorie che abbiano il carattere residenziale, con ampi spazi verdi ed una edilizia che si inserisca nell'ambiente, con l'uso di materiali tipici, in particolare la pietra ed il legno; le rifiniture esterne dovranno avere qualità architettonica ed essere riferite a materiali tradizionali, le eventuali tinteggiature dovranno essere preventivamente campionate; è vietato l'accorpamento di cubatura e la realizzazione di edifici a schiera.

### **Mc (33) – Romagnella Alta**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

### **Mc (34) – Greppo Salvigno**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;
- Gli interventi nell'edificato consolidato esterno alle aree storiche sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento.

### **Ms (36) – Ospedale**

- La macroarea di L'Ospedale è posta a ridosso della macroarea di Ringraziata;

- Nella stessa è individuato il Cimitero comunale e l'area per un suo eventuale ampliamento, l'area comunale adibita a parcheggio, nonché le aree comunali dove si trovano ubicate la ricicleria ed il magazzino;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Mc (37) – L'Orto**

- La macroarea di L'Orto si trova lungo la strada di ingresso a Piegaro ai piedi del paese, è a ridosso del Fiume Nestore; la caratteristica è quella tipica di un aggregato rurale costituito da residenze ed annessi;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio individuato in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi nell'edificato consolidato al di fuori della zona A1 sono individuati nell'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento.

### **Ms (38) – Corvignano**

- La macroarea di Corvignano è situata vicino alla macroarea di Piegaro; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare.
- Nella stessa è individuata l'area dove è ubicato il serbatoio di accumulo idrico per il pubblico acquedotto di Piegaro;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Ma (39) – Grepparello**

- Per la realizzazione delle costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi consentiti nell'edificato consolidato esterno al centro storico sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- per gli interventi di futura espansione l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml. 6,50.

### **Mb (40) – Polino**

- La macroarea di Polino è situata in adiacenza alla macroarea di Grepparello; costituisce il futuro sviluppo di Piegaro; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare, comprende la località di Polino Alto; la macroarea si individua con le caratteristiche di idonea collocazione sia viaria sia orografica per il futuro sviluppo residenziale di Piegaro;
- Il Piano individua e classifica anche edifici costruiti con la densità fondiaria, che ormai fanno parte del tessuto consolidato; il Piano individua oltre a criteri di tutela del paesaggio agricolo collinare coltivato, zone di espansione attuabili mediante piani attuativi;

- Gli interventi nell'edificio consolidato esterno alle aree storiche sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,25 mq/mq. (If. 0,75 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,50.

#### **Mc (41) - Iernaccia**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

#### **Mc (42) – Po' del Breglia**

- La macroarea di Po' del Breglia è inserita tra le macroaree di Grepparello e Polino; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare; l'intervento proposto è quello di un ampliamento limitato, della manutenzione, restauro e risanamento dell'edificio rurale e delle sue pertinenze;
- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,18 mq/mq. (If. 0,55 mc/mq.) ed altezza massima ml.6,00.

### **Mc (43) – Borgo Castellaccio I**

- La macroarea di Borgo Castellaccio è situata lungo la strada che collega Piegaro con Ponibbiale; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare, comprende le località di Borgo Castellaccio; di recente costruzione, Borgo del Castellaccio è stato realizzato come borgo residenziale con la tipologia da antico insediamento sia nell'uso dei materiali sia nella distribuzione degli spazi esterni, si può considerare il cosiddetto "falso storico";
- Tenuto conto della realtà esistente, il complesso è stato inserito tra le zone residenziali di completamento con cubatura assentita, individuate con la simbologia "B\*";
- All'interno del complesso di edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, a meno delle eventuali superfetazioni presenti o di parti aggiunte non coerenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, opere interne, mutamento delle destinazioni d'uso, eliminazione delle barriere architettoniche ed opere pertinenziali, mantenendo le stesse caratteristiche e tipologia dell'esistente;
- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Gli interventi che ricadono in zona C5 ad attivazione indiretta dovranno conformarsi a quanto previsto nell'art. 33.6 delle NTA del PRG Parte Operativa, con le seguenti ulteriori prescrizioni: ogni edificio previsto nello strumento attuativo dovrà avere caratteristiche tali da non alterare la morfologia del terreno e da essere ben inserito nell'area e nell'ambiente. Le coperture dovranno avere forme semplici preferibilmente con tetti a capanna con limitati sbalzi di gronda. Le rifiniture esterne, da realizzarsi in pietra locale, potranno prevedere inserti in mattoni.

Gli infissi dovranno essere in legno naturale, le chiusure esterne delle finestre e finestroni dovranno essere costituiti da persiane o sportelloni in legno; le porte esterne dovranno essere realizzati in legno. Gli sbancamenti di terreno dovranno essere realizzati per lo stretto necessario alla realizzazione dell'edificio, così pure i riporti di terreno, gli eventuali muri di contenimento visibili dovranno avere altezze limitate ed essere realizzati in muratura di pietra del luogo, il tutto al fine di non alterare la morfologia del terreno. Le recinzioni e gli ingressi, presenti nel progetto di lottizzazione, dovranno avere una uniformità di disegno e di realizzazione, preferibilmente in ferro a disegno semplice; per la recinzione potrà essere realizzato un muretto perimetrale per un'altezza massima di cm.30, in pietra o mattoni, qualora sia in cemento, dovrà essere rivestito in pietra.

### **Mc (44) – Borgo Castellaccio II**

- La macroarea di Borgo Castellaccio II è situata in prossimità di quella di Borgo Castellaccio I; Il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare;

- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purché compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto, le destinazioni d'uso, oltre che quelle indicate per le zone B4, comprendono anche quelle turistico-ricettive;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,18 mq/mq. (If. 0,55 mc/mq.) ed altezza massima ml. 6,50;
- Gli interventi che ricadono in zona C4 ad attivazione indiretta dovranno conformarsi a quanto previsto nell'art. 33.5 delle NTA del PRG Parte Operativa, con le seguenti ulteriori prescrizioni: ogni edificio previsto nello strumento attuativo dovrà avere caratteristiche tali da non alterare la morfologia del terreno e da essere ben inserito nell'area e nell'ambiente. Le coperture dovranno avere forme semplici preferibilmente con tetti a capanna con limitati sbalzi di gronda. Le rifiniture esterne, da realizzarsi in pietra locale, potranno prevedere inserti in mattoni.

Gli infissi dovranno essere in legno naturale, le chiusure esterne delle finestre e finestroni dovranno essere costituiti da persiane o sportelloni in legno; le porte esterne dovranno essere realizzati in legno. Gli sbancamenti di terreno dovranno essere realizzati per lo stretto necessario alla realizzazione dell'edificio, così pure i riporti di terreno, gli eventuali muri di contenimento visibili dovranno avere altezze limitate ed essere realizzati in muratura di pietra del luogo, il tutto al fine di non alterare la morfologia del terreno. Le recinzioni e gli ingressi, presenti nel progetto di lottizzazione, dovranno avere una uniformità di disegno e di realizzazione, preferibilmente in ferro a disegno semplice; per la recinzione potrà essere realizzato un muretto perimetrale per un'altezza massima di cm.30, in pietra o mattoni, qualora sia in cemento, dovrà essere rivestito in pietra.

#### **Mc (45) - Ierna**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A ed A1 si applica quanto previsto dagli artt. 30.1 e 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A ed A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili.

### **Ms (46) – Ierna - Cimitero**

- La macroarea di Ierna - Cimitero è situata a ridosso della macroarea di Oro-Trebbiano;
- Nella stessa è individuato il Cimitero Comunale e l'area a pertinenza;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Mc (47) – Sant'Angelo**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A ed A1 si applica quanto previsto dagli artt. 30.1 e 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A ed A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

### **Mc (48) - Bernone**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili.

### **Mc (49) – Monticchio**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica quanto previsto dall'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;  
Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

### **Ma (50) – Vignaie - Rifogliano**

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A ed A1 si applica quanto previsto dagli artt. 30.1 e 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; Al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A ed A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività economiche pertinenti ai luoghi, in particolare per quelle che riguardano attività turistico-ricettive e ricreative; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche; non diviene vincolante la destinazione d'uso se questa è congrua con la struttura degli edifici che non deve essere alterata e comunque attivabile con piano di recupero generale per l'intervento; debbono essere attentamente valutati interventi parziali; gli interventi dovranno tenere conto del mantenimento dei luoghi e delle alberature esistenti;
- Gli interventi consentiti nell'edificato consolidato esterno al centro storico sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa.

### **Mc (51) – Casali**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica l'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

### **Ms (52) – Città di Fallera**

- La macroarea di Città di Fallera è situata in Località Greppolischieto, in prossimità delle macroaree di Casali e di Po' Sante;
- Nella stessa è individuato un parco archeologico per attività culturali intorno al "castelliere" di Città di Fallera;
- Nella suddetta area dovranno essere realizzate le sistemazioni previste nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale, di cui all'Accordo di Programma approvato con Decreto del Sindaco di Piegaro n. 7 in data 22/12/2003;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **ITR (53) – Po' Sante**

- La macroarea del Posante prende atto di una realtà edificatoria già individuata dal P. di F. vigente, ed in fase di realizzazione;
- Il Piano prevede un lieve aumento di cubatura in virtù della effettiva superficie complessiva del comparto, mantenendo le stesse caratteristiche e tipologie edificatorie presenti nell'area;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici, ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Gli interventi che ricadono in zona CE dovranno conformarsi comunque a quanto previsto nell'art. 33.7 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per la zona CE si individuano caratteristiche edificatorie che abbiano il carattere residenziale, con ampi spazi verdi ed una edilizia che si inserisca nell'ambiente, con l'uso di materiali tipici, in particolare la pietra ed il legno; le rifiniture esterne dovranno avere qualità architettonica ed essere riferite a materiali tradizionali, le eventuali tinteggiature dovranno essere preventivamente campionate.

### **Ms (54) – Castiglion Fosco - Cimitero**

- La macroarea di Castiglion Fosco – Cimitero è situata a ridosso della macroarea di Castiglion Fosco;
- Nella stessa è individuato il Cimitero Comunale e l'area a pertinenza;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Ms (55) – Gaiche - Cimitero**

- La macroarea di Gaiche - Cimitero è situata nelle vicinanze della macroarea di Gaiche;
- Nella stessa è individuato il Cimitero Comunale e l'area a pertinenza;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Mb (56) – Gaiche**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A si applica l'art. 30.1 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

### **Mc (57) – Orzolo**

- La macroarea di Orzolo è situata a nord della macroarea di Fontana; il territorio compreso nella macroarea fa parte è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa; in particolare per gli interventi che possano tendere a modificare le altezze degli edifici esistenti è indicata come altezza massima, l'altezza media degli edifici adiacenti all'edificio oggetto di intervento;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come ed altezza massima ml.6,50.

### **Mc (58) – Convento**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A si applica l'art. 30.1 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

### **Mb (59) – Cibottola**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A si applica l'art. 30.1 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale;
- Gli interventi che ricadono in zona CE ad attivazione indiretta dovranno conformarsi a quanto previsto nell' articolo 33.7 delle NTA del PRG Parte Operativa, con le seguenti ulteriori prescrizioni: ogni edificio previsto nello strumento attuativo dovrà avere caratteristiche tali da non alterare la morfologia del terreno e da essere ben inserito nell'area e nell'ambiente. Non sarà ammesso l' accorpamento di cubatura e non potranno essere realizzati edifici a schiera. La forma in pianta degli edifici deve conformarsi ai caratteri della semplicità edificatoria tipica della zona. La realizzazione degli interventi ammessi in tale ambito dovrà essere localizzata nella parte più lontana rispetto all'insediamento storico esistente. L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a ml. 4,50. Qualora vengano proposti garage e fondi interrati, potranno essere realizzati con ingresso laterale; se l'ingresso è posizionato verso valle si dovranno apporre opere di schermatura ed elementi arborei. Le coperture dovranno avere forme semplici preferibilmente con tetti a capanna con limitati sbalzi di gronda. Le rifiniture esterne, da realizzarsi in pietra locale, potranno prevedere inserti in mattoni.

Gli infissi dovranno essere in legno naturale, le chiusure esterne delle finestre e finestroni dovranno essere costituiti da persiane o sportelloni in legno; le porte esterne dovranno essere realizzati in legno. Gli sbancamenti di terreno dovranno essere realizzati per lo stretto necessario alla realizzazione dell'edificio, così pure i riporti di terreno, gli eventuali muri di contenimento visibili dovranno avere altezze limitate ed essere realizzati in muratura di pietra del luogo, il tutto al fine di non alterare la morfologia del terreno. Le recinzioni e gli ingressi, presenti nel progetto di lottizzazione, dovranno avere una uniformità di disegno e di realizzazione, preferibilmente in ferro a disegno semplice; per la recinzione potrà essere realizzato un muretto perimetrale per un'altezza massima di cm.30, in pietra o mattoni, qualora sia in cemento, dovrà essere rivestito in pietra;

### **Ms (60) – Cibottola - Cimitero**

- La macroarea di Cibottola - Cimitero è situata tra le macroaree di Le Coste e di Cibottola;
- Nella stessa è individuato il Cimitero Comunale e l'area a pertinenza;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

### **Miac (61) – Cipresso**

- La macroarea di Cipresso, ubicata a monte della macroarea di Cibottola, individua un'area destinata ad attività estrattiva di cava convenzionata, il cui termine di validità della convenzione è scaduto;  
Gli interventi consentiti nella stessa sono soggetti all'applicazione delle norme specifiche di cui alla L.R. 3/1/2000, n. 2, come modificata e integrata dalla L.R. 29/12/2003, n. 26, nonché dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 465 del 9/2/2005, n. 465, di approvazione del Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.).

### **Mc (62) – Case Vecchie**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica l'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

### **Mb (63) – Montagnola**

- La macroarea di Montagnola è stata individuata come area già presente nel P. di F. vigente; essa è costituita da una lottizzazione di ex zona "C3" risalente agli anni settanta, con basso indice di edificabilità (0,15 mc/mq), completamente edificata;
- Il P.R.G. ha preso atto della situazione esistente rilevando che il P. di L. a suo tempo autorizzato per tale area, prevedeva la costruzione di n. 40 piccoli edifici di tipo residenziale, della cubatura massima assegnata di mc. 330 ciascuno;

- Considerata la limitata volumetria assegnata originariamente dal P. di L., ed in virtù delle nuove esigenze dei proprietari delle singole unità abitative, che in parte sono a carattere di residenza permanente, l'area suddetta è stata riclassificata in zona "C5", con indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,18 mq/mq. (If. 0,55 mc/mq.) che permette di usufruire di una nuova Superficie utile coperta (Suc) complessiva per ogni lotto, pari a mq. 166,67 (mc. 500), per eventuali ampliamenti o modifiche all'edificio originario, o interventi per realizzare opere pertinenziali agli stessi;
- Ricadendo l'ambito suddetto, peraltro già pianificato nel vigente P. di F., all'interno di un Sito di Importanza Comunitaria SIC IT 5210042, tenuto conto che il comparto in oggetto è già edificato, è escluso qualsiasi intervento di nuova costruzione se non di pertinenza dei fabbricati esistenti;
- Eventuali interventi dovranno tenere conto della norme di lottizzazione e della convenzione del P. di L. autorizzato;
- Le nuove edificazioni dovranno rispettare la tipologia delle attuali costruzioni, anche per quanto concerne i materiali di costruzione, in maniera tale da garantire il loro inserimento nell'ambiente;
- Gli interventi sugli edifici esistenti che prevedano anche ampliamenti degli stessi o nuove volumetrie, in considerazione che alcuni di essi sono già stati ampliati utilizzando la volumetria ancora residua, sono attuabili mediante ottenimento di singoli titoli abilitativi;

#### **Ma (64) – Ponibbiale**

- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi consentiti nell'edificato consolidato esterno al centro storico sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- per gli interventi di futura espansione l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al Piano operativo, adottando come indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,33 mq/mq. (If. 1 mc/mq) ed altezza massima ml. 6,50;
- Negli ambiti ricompresi all'interno del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT 5210042, a seguito dell'esito della Valutazione di Incidenza effettuata dalla Regione dell'Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 8905 del 14/10/2005, ai sensi della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. n. 357/97 e della L.R. n. 27/2000, alla quale il P.R.G. è stato sottoposto, i piani attuativi di settore, di zona e i successivi interventi ammessi, dovranno essere sottoposti alla relativa procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della sopraccitata normativa.

#### **Mc (65) – Casa Martino**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica l'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro

tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

#### **Ms (66) – Montarale**

- La macroarea di Montarale è situata a monte della macroarea di Ponibbiale, a confine con la Provincia di Terni;
- Nella stessa è individuato un parco territoriale di uso pubblico, nella quale è presente un'area attrezzata all'aria aperta;
- Il Piano prende atto di quanto già individuato dal vigente P. di F., ampliando tuttavia l'area destinata a parco in virtù delle effettive proprietà che risultano quasi per intero di Enti pubblici (Comunità Montana e Comune);
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

#### **Mc (67) – Pò Severo**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica l'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

#### **Mb (68) – Greppolischieto**

- Il piano ha recepito le indicazioni presenti nell'attuale strumento urbanistico, individuando aree a verde di tutela e criteri di intervento;
- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A si applica l'art. 30.1 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

#### **Mc (69) – La Villa**

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona A1 si applica l'art. 30.2 delle NTA del PRG Parte Operativa; al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile, attraverso un piano di recupero, il cambio di destinazione

d'uso degli edifici per attività turistico-ricettive e/o economiche compatibili ai luoghi; non sono ammesse attività moleste e nocive; le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche. Le destinazioni d'uso indicate all'art. 27 sono ammesse purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con i tipi di intervento consentiti in relazione alle caratteristiche architettoniche degli immobili;

#### **Mb (70) – Fontana**

- Per la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere applicato anche quanto previsto dall'art. 41 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa;
- Gli interventi nell'edificato consolidato sono individuati nell'art. 32 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli interventi di futura espansione, l'Amm.ne Comunale potrà individuare l'area da edificare all'interno del perimetro della macroarea tramite variante al PRG Parte Operativa, adottando come indice ed altezza massima ml.6,50.

#### **Ms (71) – Greppolischieto - Cimitero**

- La macroarea di Greppolischieto – Cimitero è situata a ridosso della macroarea di Greppolischieto;
- Nella stessa è individuato il Cimitero Comunale e l'area a pertinenza;
- In tale area ogni intervento è soggetto alle disposizioni riferite all'apposita zonizzazione di cui all' articolo 37 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa.

#### **Miac (72) – Villa Fibbino**

- La macroarea di Villa Fibbino è ubicata in prossimità del confine con la provincia di Terni e vicino alla U.M.I.- RE9 - Fibbino; prende atto di una destinazione esistente ad attività industriale e commerciale di tipo agricolo per allevamento di animali avicoli;
- Il Piano mantiene la destinazione e le caratteristiche attuali, non si prevedono ampliamenti; tuttavia qualora in futuro tale uso venga dismesso, è consentita la riconversione con cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o ricettiva di tipo extralberghiero per una volumetria massima di 2.000 mc.. In tal caso la destinazione residenziale è ammessa fino ad una quota massima del 50% rispetto alla volumetria massima consentita. Gli interventi consentiti comunque sono quelli previsti dall'art. 34.7 delle NTA del PRG Parte Operativa.

#### **Unità Minime di Intervento**

##### **Per esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola ed attività agrituristiche**

Nelle aree agricole il P.R.G. Parte strutturale individua in cartografia gli esercizi ricettivi extralberghieri e le attività agrituristiche, esistenti e di nuova previsione, e le contrassegna con un numero progressivo di riferimento.

Tali attività sono quelle specificatamente destinate alla ricettività, alla produzione di servizi per l'ospitalità rurale, con eventuale presenza di limitate quote di carattere residenziale.

Il P.R.G. Parte operativa individua le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) in termini fondiari, indicando così l'area interessata allo svolgimento di tali attività.

All'interno delle U.M.I. le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ricettive di tipo extralberghiero e quelle agrituristiche, come specificate dalla normativa vigente in materia.

All'interno delle suddette aree gli interventi consentiti sono quelli regolamentati dall'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa. Le consistenze edilizie assegnate ad ogni attività sono indicate nella apposita scheda riportata in calce al suddetto articolo.

Il P.R.G. ha individuato le seguenti Unità Minime di Intervento, con la corrispondente numerazione, classificandole come esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola e attività agrituristiche, con la simbologia "RE":

#### **U.M.I. (1) - Piazzola**

- L'area in oggetto è situata nella parte centrale del territorio comunale, in prossimità della macroarea di Macereto Alto; il territorio compreso nella U.M.I. è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi alcuni edifici già destinati ad attività agriturbistica e pertinenze varie, oltre ad un edificio di abitazione del conduttore dell'attività.
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto.
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

#### **U.M.I. (2) - Crocio Vecchio**

- L'area in oggetto è situata nella parte centrale del territorio comunale, in prossimità della macroarea di Macereto Alto; il territorio compreso nella U.M.I. è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi alcuni edifici già destinati ad attività agriturbistica e pertinenze varie e si estende verso la parte nord al fine di consentire ulteriori nuove costruzioni entro i limiti consentiti dalla normativa specifica per tale zona;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;

- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

### **U.M.I. (3) – Greppo Salvigno**

- L'area in oggetto è situata nella parte sud-est del territorio Comunale, in prossimità della macroarea di Cibottola; il territorio compreso nella U.M.I. è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati ad attività agrituristica, pertinenze varie ed annessi agricoli;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

### **U.M.I. (4) - Corvignano**

- L'area in oggetto è situata vicino alla macroarea di Piegaro; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati ad attività agrituristica, pertinenze varie ed annessi agricoli;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;

- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

#### **U.M.I. (5) – Mite**

- L'area in oggetto è situata nella parte sud del Comune, nelle vicinanze di Fontana; Il territorio compreso nella macroarea fa parte è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati ad attività agrituristica, pertinenze varie ed annessi agricoli.
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

#### **U.M.I. (6) – Schioppello**

- L'area in oggetto è situata nella parte sud-est del territorio Comunale, in prossimità della macroarea di Cibottola; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati a case e appartamenti vacanza e pertinenze varie oltre ad un edificio di abitazione;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;

- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 - Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

### **U.M.I. (7) - San Giovanni dell'Eremo**

- L'area in oggetto è situata nella parte sud ovest del territorio comunale, in prossimità della macroarea di Piegaro; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare, il complesso ricade in un'area S.I.C., ed è già in attività;
- Ricadendo l'area suddetta all'interno di un Sito di Importanza Comunitaria SIC IT 5210042, a seguito dell'esito della Valutazione di Incidenza effettuata dalla Regione dell'Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 8905 del 14/10/2005, ai sensi della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. n. 357/97 e della L.R. n. 27/2000, alla quale il P.R.G. è stato sottoposto, i piani attuativi di settore, di zona e i successivi interventi ammessi, dovranno essere sottoposti alla relativa procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della sopracitata normativa;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati ad attività agrituristica e pertinenze varie;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 - Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

### **U.M.I. (8) - Greppepe**

- L'area in oggetto è situata nella parte sud del Comune, quasi al confine con la Provincia di Terni; Il territorio compreso nella macroarea fa parte è caratterizzato da un'orografia;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati in parte ad attività agrituristica e si estende verso la parte nord ed ovest al fine di consentire ulteriori nuove costruzioni entro i limiti consentiti dalla normativa specifica per tale zona;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;

- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

#### **U.M.I. (9) - Fibbino**

- L'area in oggetto è situata nella parte sud est del comune; il territorio compreso nella macroarea è caratterizzato da un'orografia collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici già destinati ad attività agrituristica, pertinenze varie ed un immobile destinato ad abitazione dell' esercente e si estende verso la parte sud al fine di consentire ulteriori nuove costruzioni entro i limiti consentiti dalla normativa specifica per tale zona;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Per gli edifici vincolati di cui all'art. 33 della L.R. 11/05, vale quanto disposto dall' "Allegato 3 – Repertorio dei Beni Culturali", facente parte del PRG Parte Strutturale.

#### **U.M.I. (10) - Vaicoca**

- L'area in oggetto è situata ad est della Macroarea di Oro, nella parte pianeggiante, lungo la strada che va verso il santuario della Madonna delle Grondici nel Comune di Panicale; Il complesso è costituito da un edificio padronale e da una serie di annessi;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici di abitazione, pertinenze varie ed annessi agricoli, suscettibili di cambio di destinazione d'uso per le attività ammesse dalla norma specifica per tale zona;
- Il Piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;

- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.

#### **U.M.I. (11) – Romagnella Bassa**

- L'area in oggetto è situata nella parte est del Comune, in prossimità della Macroarea di Pietrafitta, a confine con il Comune di Marsciano; il territorio compreso nella macroarea fa parte è caratterizzato da un'orografia media collinare;
- Il Piano perimetra un'area nella quale sono ricompresi edifici di abitazione, pertinenze varie ed annessi agricoli, suscettibili di cambio di destinazione d'uso per le attività ammesse dalla norma specifica per tale zona;
- Il piano individua per gli interventi sugli edifici esistenti quanto consentito dall'art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa;
- Tutti gli interventi ammessi in tale zona devono tendere al riconoscimento, al mantenimento, alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori;
- Gli interventi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale;
- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con il mantenimento delle peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- Le modalità di intervento e le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal sopraccitato art. 38 delle NTA del PRG Parte Operativa.