



Comune di Orvieto

Settore Urbanistica

Ufficio Prg

Piano Regolatore Generale

Parte Strutturale

*Variante ai sensi dell'art. 18 comma
5 L.R. 11/2005*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito di variante dicembre 2011

Sindaco
dott. Antonio Concina

Assessore
dott. Leonardo Brugiotti

Il Dirigente
ing. Mario Angelo Mazzi

Il responsabile Ufficio PRG
arch. Rocco Olivadese

<i>Emissione</i>	<i>Adottato</i>	<i>Controdedotto</i>	<i>Approvato</i>

		<i>File :</i>
--	--	---------------

Art. 7. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PRG.S definisce le destinazioni d'uso consentite negli ambiti e nelle diverse zone o sub-zona classificandole con le lettere Du.A, Du.B, Du.C. Du.D. Du.E., individuandole per funzioni fondamentali e funzioni complementari con le sigle e con le relative espressioni descrittive di cui all'articolo .
2. Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonché le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

Du.A - Funzione Abitativa

1 - residenza

residenza permanente e turistica, residenze d'epoca, strutture ricettive a gestione non imprenditoriale, esercizi di affittacamere, case per vacanze ed eventuali attività complementari connesse con la funzione residenziale: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche rappresentative, associazioni politiche sindacali, culturali, religiose, ristoranti, bar, pizzerie, piccole attività commerciali e pubblici esercizi, alberghi pensioni e altre strutture ricettive, studi professionali, laboratori artigianali non rumorosi né inquinanti ed in ogni caso non molesti per le residenze e le attività lavorative, pubblici esercizi, edicole, sale giochi , attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo), piccole attrezzature sportive a servizio della residenza.

Du.B - Funzioni Terziarie

1 direzionali,

uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; esposizioni; istituti di credito.

2 Produttive commerciali e turistiche.

esercizi per la vendita al minuto, grandi magazzini, mercati, commerciali all'ingrosso mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini, ristoranti, bar, pizzeria.

3 - pubblici esercizi,

esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

4 - artigianato di servizio

laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq.

5 - di servizi culturali e/o sociali.

attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, educative (educazione, musei, archivi, biblioteche, altre attività culturali), associative, sanitarie e assistenziali (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute), case di riposo;

religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali) attività commerciali complementari alle attività primarie sopraelencate (chioschi, rivendite oggetti e riproduzioni; ristorazione).

6 - ricreative e di spettacolo.

teatri cinema circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse.

7 - sportive

palestre, attrezzature coperte o scoperte pubbliche o private per lo sport professionistico e/o amatoriale (pesca, aeromodellismo, tiro a segno, con l'arco, ecc.) con accesso del pubblico e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive.

8- di altri servizi.

servizi tecnici, attività di spedizione o di trasporto corrieri, autonoleggi, centri congressuali e centri fieristici, di servizio al turismo congressuale e al turismo d'arte.

9 - professionali

studi, ambulatori.

Du. C - Funzioni Produttive

1 - manifatturiere

insediamenti industriali ed eventuali attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette.

2- artigianali

Laboratori artigianali ed eventuali attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva artigianale.

3 - Lavorazione di materiale da cava

Stabilimenti di raffinazione e/o lavaggio del materiale estratto.

4 - agro-alimentari e zootecniche

insediamenti e allevamenti di tipo intensivo.

Du. D - Funzioni Agricole:

1 - produttive

stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi; impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; impianti per attività florovivaistiche; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola.

2 - abitative

residenza agricola e non, agriturismo, residenze d'epoca, strutture ricettive a gestione non imprenditoriale ristorazione e piccole attività artigianali non rumorose né inquinanti, piccole palestre.

Du. E - Funzioni Ricettive

1 - Esercizi alberghieri

alberghi, motels, alberghi residenziali, alberghi diffusi, villaggi-albergo, residenze della salute e beauty-farm

2 - sociali, culturali e di servizio

musei naturalistici e culturali.

3 - Esercizi extralberghieri

country-houses, residenze di campagna, case e appartamenti di campagna, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, ostelli per la gioventù, kinderheimer, centri di vacanza per ragazzi; rifugi escursionistici.

4 - Esercizi ricettivi all'area aperta

campeggi villaggi turistici, camping village.

3. Con riferimento alle funzioni produttive DuC1 manifatturiere 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, per uffici direzionali e per l'alloggio di proprietà, fermo restando che non potrà essere autorizzata la costruzione di più di un alloggio per ogni unità aziendale.

4. Con riferimento alle funzioni DuC2 artigianali, per le aziende con Su maggiore di 500 mq potrà essere autorizzata la costruzione di un alloggio di residenza per la proprietà.

Art. 71 Zone D. Attività produttive.

1. 1. Il Prg.S individua quale indirizzo prioritario la riqualificazione ed il completamento degli agglomerati produttivi previsti, con ampliamenti in contiguità alle aree esistenti finalizzati al miglioramento della forma urbana del tessuto costruito ed alla migliore caratterizzazione degli spazi aperti ad essi afferenti, con criteri di progettazione rispondenti a quanto prescritto dall'art.24

del PTCP e nell'Allegato Tecnico d'Indirizzo. Il Prg.S individua in località Bardano aree di ampliamento e completamento del tessuto produttivo (Parco Tecnologico art. 60), a seguito di specifica verifica della capacità portante dell'UdP e dei requisiti di compatibilità ambientale prescritti dal PTCP, con individuazione di aree da rinaturalizzare e rimboschire a compensazione delle opere di mineralizzazione del territorio. I complessi produttivi saranno realizzati secondo i criteri di "aree ecologicamente attrezzate", come definito dall'art. 25 delle NTA del PTCP. Per interventi nei contesti con agglomerato produttivo da qualificare e/o potenziare segnalate dal PTCP in relazione al complesso produttivo dell'area ex aeroporto di Castel Giorgio e di Orvieto Scalo, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti ambientali, con specifico riferimento all'art. 20 NTA PTCP e all'Allegato Tecnico d'Indirizzo.

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.
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 rimangono di proprietà del proponente. Per le aree D localizzate all'interno dell'ATR ancora in fase di completamento, il PRG.S prescrive la realizzazione di spazi verdi con piantagioni arboree ad alto fusto, da realizzare in corrispondenza di elementi paesistici di maggiore fragilità (margine aree agricole, margine aree boscate, margine insediamenti residenziali, margine dei corsi d'acqua) secondo criteri di progettazione paesistica come indicato nell'Allegato Tecnico d'Indirizzo del PTCP. Per l'impianto di formazioni vegetali devono essere utilizzate specie vegetali selezionate nell'Elenco delle Specie Vegetali contenuto nell'Allegato UdP al PRG.S.
4. Il PRG.S prescrive inoltre per le zone D, che siano localizzate in ATR o in ATU, l'individuazione all'interno dei PA, di elementi atti alla riduzione al minimo dell'impatto ambientale, con uso di caratteri costruttivi ed apparati tecnologici idonei alla limitazione degli inquinanti per aria, suolo e sottosuolo. La realizzazione degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza dovrà rispondere a requisiti di elevata qualità architettonica, in linea con la migliore produzione contemporanea di luoghi per il lavoro e la produzione artigianale ed industriale secondo quanto meglio specificato all'art. 24 delle NTA del PTCP. Le fasce boscate dovranno limitare l'impatto visivo e ridurre la dispersione di polveri ed elementi inquinanti. Per favorire la ricarica della falda minimo il 30 % della superficie del lotto, libera da costruzioni, deve essere impermeabile, mentre la superficie di viabilità e parcheggi permeabile non dovrà essere inferiore al 50% di quella dei parcheggi. E' prescritto il recupero delle acque piovane in vasche di raccolta opportunamente predisposte, riutilizzabili a fini irrigui o quali riserve d'acqua per eventuali emergenze. Per la realizzazione

- degli agglomerati produttivi, per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento agli art.li 23 e 24 delle NTA del PTCP.
5. Per interventi di tutela e riqualificazione del verde urbano in relazione agli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, si fa riferimento alle specifiche prescrizioni di cui agli articoli da 73 a 88.
 6. Il PRG.O definisce la programmazione degli interventi nelle zone D assicurando prioritariamente la piena utilizzazione degli immobili esistenti e la adeguata infrastrutturazione primaria e secondaria delle zone di attuazione.
 7. 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.
 8. 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
 - Iterrit. (max) = 2,5 mc/mq
 - Hmax = 12
 9. Il PRG.O articola le zone D in sottozone specificando le norme e i parametri d'uso e di trasformazione.
 10. Per la zona D (individuata nel PRG.O tav. 4 C50 Sugano 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.