



**COMUNE DI PERUGIA**  
Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia  
U.O. Urbanistica

**NUOVO  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

**TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE**  
Parte strutturale e parte operativa

Aprile 2014

- Zona R37, posta in Via Jacopone da Todi: - volumetria complessiva max pari a mc. 10.900 di cui mc. 7.635 Residenziali e mc. 3.265 Direzionali e altezza massima pari a m. 18,50; gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - i nuovi edifici da realizzare dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe "B" (art. 35 comma 2 della L.R. 13/2009);
  - il 50% dell'incremento della S.U.C. dovrà essere destinato "alla realizzazione di abitazioni da alienare o da locare a prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale mediante convenzioni di cui all'art. 8 della L.R. 10/77 e di altre leggi di settore" (art. 35 comma 2 della L.R. 13/2009);
  - sia realizzato l'allargamento di Via Jacopone da Todi lungo il lotto di proprietà fino all'innesto con Via della Pallotta realizzando anche un marciapiede per la sicurezza dei pedoni;
  - sia, altresì realizzato un parcheggio pubblico, per una superficie pari a quella prevista nel piano vigente, in aggiunta agli standards minimi di legge dovuti per l'intervento in oggetto.

## **ART. 94 COMPARTI EDIFICATORI RESIDENZIALI CE**

Sono zone residenziali unitarie, con volumetria definita e in cui sono ammesse, salvo diversa prescrizione particolare, le medesime destinazioni d'uso previste per le zone per nuovi insediamenti residenziali C. Sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere CE, accompagnate da un numero che le contraddistingue. Qualora in cartografia all'interno del comparto sono indicati limiti di edificabilità (aree delimitate con linea tratteggiata), nonché eventuali vincoli di destinazione per parcheggi, parchi pubblici, fasce di rispetto, corridoi di rinaturazione, ecc., la volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà fondiaria ricadenti nel comparto stesso con quote proporzionali alle rate di terreno messe a disposizione.

Gli interventi edificatori sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni tipologiche sotto riportate; è fatta salva la possibilità di articolare l'attuazione per stralci funzionali, così come previsto all'art. 22, comma 3, LR 11/05. Per tutte le zone CE i piani attuativi devono contenere anche previsioni plano-volumetriche.

In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile mq. 12,5 da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art. 147.

zona CE 7 in loc. S. Egidio : volumetria mc. 6.320; altezza massima ml. 8,50; gli edifici devono essere del tipo a schiera, con copertura a falde inclinate disposte a capanna;

zona CE 11 in loc. Ponte Felcino : volumetria mc. 26.500; altezza massima ml. 9,20; inoltre la quota d'imposta dei nuovi edifici, non deve essere inferiore a quella della esistente strada comunale confinante con la zona stessa; in fase esecutiva deve essere eseguita una indagine puntuale mirata alla scelta della tipologia fondale, alla verifica dei piani di posa delle opere fondali, dei carichi ammissibili, nonché per acquisire le effettive proprietà geotecniche dei terreni in attuazione al D.M. 11 marzo 1988; in sede di piano attuativo devono essere garantiti gli standard urbanistici di cui all'art. 60 della LR 27/2000, nella misura minima di mq. 24 per abitante insediabile;

zona CE 12 in loc. Pianello : volumetria mc. 26.000; altezza massima mc. 8,50; gli edifici devono essere del tipo a villino. Nei lotti lungo la strada provinciale, eventualmente accorpati, può essere realizzata una tipologia in linea. Le coperture devono essere del tipo a capanna;

zona CE 14 in via O. Antinori: volumetria totale ammessa mc. 9.600; deve essere mantenuto l'edificio residenziale esistente per il quale sono consentiti ampliamenti fino alla volumetria totale ammessa nel comparto; l'altezza massima dell'ampliamento è pari a quella dell'edificio da conservare; la distanza minima degli edifici dalle mura urbane è di m. 20; devono essere salvaguardate le alberature di pregio esistenti lungo la via O. Antinori; deve essere riaperto il percorso pedonale di accesso alle mura urbane;

zona CE 15 in loc. Casaglia: volumetria residenziale mc. 5.200; altezza massima m. 6,50; tipologia a villino. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato per il gioco e lo sport di superficie, almeno pari a mq. 10.000, indicato in cartografia, oltre a parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 147.

Nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area di Castel del Piano, Strozacaponi,

Capanne sono individuati i seguenti comparti:

- zona CE16: - deve essere conservato e recuperato il capannone esistente per almeno sette campate longitudinali a partire dalla facciata prospiciente la via Strozzacapponi; gli altri capannoni possono essere demoliti;
- la volumetria ammessa per l'intero comparto è pari a mc. 54.000, ivi compreso il volume del capannone da recuperare;
  - la volumetria del capannone da recuperare è computata escludendo la campata centrale da destinare a galleria pedonale pubblica e i vuoti interni eccedenti i 4 ml. di altezze dalle rispettive superfici di pavimento;
  - gli edifici da realizzare di cui agli inviluppi indicati in cartografia possono avere n. 7 piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 22,00; l'edificio lungo la ex-ferrovia deve essere del tipo "in linea"; gli edifici da realizzare nell'inviluppo ortogonale alla ex-ferrovia devono essere del tipo "a torre", garantendo idonei varchi a terra per la connessione funzionale e visuale con l'area adiacente destinata a parco pubblico;
  - deve essere realizzata una piazza pedonale di fronte al capannone nei limiti stabiliti in cartografia, opportunamente pavimentata, ornata di eventuali aiuole e alberature e arredata con un fontana;
  - per il capannone sono prescritte le destinazioni d'uso per attività commerciali (centro commerciale), direzionali e per centro civico pubblico le cui entità e dislocazioni saranno definite nello strumento urbanistico attuativo; per gli altri edifici sono prescritte destinazioni d'uso residenziali salvo ai piani terra dove potranno essere ammesse anche attività commerciali e servizi alla residenza;
  - lungo l'asse direttore indicato in cartografia deve essere conservata a tutt'altezza la campata centrale per l'intera lunghezza del capannone, avente funzione di galleria pedonale pubblica;
  - deve essere realizzato il viale pedonale ricadente in verde pubblico di P.R.G. posto lungo il confine tra il comparto in esame e la zona "Spu" e "C6";
- zona CE 17: - volumetria mc. 23.000;
- tipologia ammessa edifici in linea con destinazione residenziale; sono ammesse attività commerciali ai piani terra;
  - piani fuori terra n. 4 per un'altezza massima di m. 12,50;
  - la fascia a verde pubblico antistante la strada principale deve essere sistemata a viale alberato pedonale;
- zona CE 18: - volumetria mc. 10.000;
- piani fuori terra n. 4 per un'altezza max di m. 12,50;
  - l'edificazione deve essere distribuita su tre corpi di fabbrica;
  - la fascia fronteggiante il lotto deve essere sistemata a viale pedonale;
  - la destinazione d'uso degli edifici è residenziale con ammissione di attività commerciali limitatamente al piano terra;
- zona CE 19: - volumetria mc. 17.000;
- l'edificazione deve essere distribuita in quattro edifici del tipo isolato per un'altezza massima di m. 15,50 e n. 5 piani fuori terra, da ubicarsi secondo le indicazioni riportate nella cartografia sviluppo Q;
  - la destinazione d'uso degli edifici è residenziale; sono ammesse attività commerciali limitatamente al piano terra dei quattro edifici;
  - è fatto obbligo di realizzare l'area a verde pubblico dalla via Strozzacapponi alla nuova strada di P.R.G., con il viale alberato pedonale di collegamento; anche la fascia a verde fronteggiante il lotto ove ricadono i quattro edifici deve essere sistemata a viale pedonale;
- zona CE 21: - volumetria mc. 14.000;
- tipologia ammessa: case a schiera ad esclusiva destinazione residenziale;
  - piani fuori terra n. 3 per un'altezza massima di ml. 9,50;
  - la fascia di rispetto fronteggiante la strada deve essere sistemata a doppio viale alberato;
- zona CE 22: - volumetria mc. 15.500;
- tipologia ammessa: edifici in linea o isolati con destinazione residenziale;
  - piani fuori terra n. 4 per una altezza massima ml. 12,50.

zona CE 23: - volumetria mc. 17.300

- tipologia ammessa: edifici isolati con destinazione residenziale; al piano terra è ammessa la destinazione commerciale e la realizzazione di corpi di fabbrica di collegamento fra i singoli edifici;
- destinazioni d'uso extraresidenziali ammesse all'art. 89, nella percentuale del 35% sulla SUC consentita;
- piani fuori terra n.7 per un'altezza max di m. 22,00;
- deve essere realizzato il parco pubblico indicato in cartografia per una superficie minima di mq. 2.600, oltre al verde pubblico di vicinato in misura di 3 mq/ab;
- deve essere realizzato il percorso pedonale indicato in cartografia

Prescrizioni particolari per la zona delimitata come "Ambito di trasformazione integrata e coordinata" di cui alla Tav. Q relativa al centro abitato di Castel del Piano:

Gli interventi edificatori ricadenti nei singoli comparti sono soggetti alle seguenti prescrizioni generali:

- gli edifici o gruppi di edifici devono essere orientati e resi simmetrici rispetto agli "assi direttori" riportati in cartografia;
- le facciate principali degli edifici devono essere disposte secondo gli allineamenti fissati in cartografia; parziali scostamenti possono essere previsti nell'ambito dei piani urbanistici attuativi con previsioni piani- volumetriche relativi ai singoli comparti;
- gli edifici o gruppi di edifici devono essere realizzati nell'ambito delle fasce di inviluppo indicate in cartografia; parziali scostamenti possono essere previsti nell'ambito dei piani urbanistici attuativi con previsioni piani- volumetriche relativi ai singoli comparti;
- le aree a parcheggio pubblico scoperto e le aree a verde pubblico devono essere realizzate in linea di massima nelle posizioni indicate in cartografia;
- i percorsi pedonali alberati e pavimentati devono essere realizzati secondo le direttrici indicate in cartografia;
- nell'ambito delle zone indicativamente classificate in cartografia come luoghi di centralità pedonale devono essere realizzati idonei spazi aperti sistemati a verde e/o pavimentati con funzione aggregativa;
- gli accessi alla viabilità interna e/o alle aree interne a parcheggio pubblico devono essere ubicati, in linea di massima, nelle posizioni indicate in cartografia;
- nelle zone destinate a servizi pubblici Spu e nel comparto CE16 i tipi di attrezzature pubbliche da realizzare sono quelli indicati in cartografia;
- per gli edifici indicati in cartografia come edifici o parti di edifici esistenti da mantenere sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione nel rispetto delle destinazioni d'uso prescritte dal piano;
- tutti i nuovi edifici dovranno essere realizzati in paramento di laterizio a faccia vista; sono ammessi elementi in cemento armato, campiture parziali di facciate in intonaco, basamenti in pietra; le coperture dovranno essere tutte a falde inclinate con manto in laterizio; sono ammesse coperture in piano per corpi di fabbrica secondari; il non rispetto di alcune delle suddette indicazioni progettuali è ammesso soltanto per gli edifici pubblici o di interesse generale, ovvero in caso di interventi sottoposti alla previa approvazione di piani attuativi che adottino soluzioni tipologiche unitarie che, in ogni caso, tendono ad armonizzarsi con quelle esistenti;
- nella individuazione cartografica delle aree facenti parte dei vari comparti edificatori, le aree che interessano la viabilità, esistente o di previsione, devono intendersi escluse.

Zona CE 24 in località S.Marco: volumetria max. pari a mc. 34.000; altezza max degli edifici pari a m. 16,00; tale altezza è elevata a m. 18,50 nel caso in cui sopra l'ultimo piano non venga realizzato il piano attico. Destinazioni d'uso: a) relativamente ad una volumetria di mc. 27.000, quelle di cui all'art. 89 per le zone C2-C4; b) relativamente alla residua volumetria pari a mc. 7.000, quelle di cui all'art. 104.

La realizzazione di corpi di fabbrica fuori terra è ammessa, all'interno dell'area appositamente perimetrata in cartografia, contestualmente alla:

- bonifica delle condizioni di dissesto dell'area in oggetto;
- realizzazione, all'interno dell'ambito antistante al comparto indicato in cartografia, di uno svincolo viario a raso utile anche a garantire l'accesso all'insediamento da

realizzare, nonché, eventualmente, al limitrofo parcheggio pubblico esistente; laddove il progetto andrà effettivamente ad incidere sull'area sistemata a parcheggio pubblico, la quota dei parcheggi soppressi dovrà essere reperita all'interno del comparto; in caso contrario la destinazione di dette aree rimane a parcheggio pubblico; le rimanenti aree non utilizzate assumono la classificazione di fasce di igiene ambientale, fatto salvo l'uso delle stesse per la realizzazione di parcheggi pubblici necessari per il soddisfacimento degli standard connessi all'intervento, ad eccezione delle aree che permettono di garantire i coni di visibilità necessari;

- realizzazione di un percorso pedonale interno al comparto, rappresentato in cartografia a scopo meramente indicativo, da integrare con quelli esistenti e da realizzare nell'area Ppu°°;

- realizzazione di un parco pubblico nell'area posta all'interno del comparto, indicata in cartografia con la sigla Ppu; la sua superficie è computata per il soddisfacimento degli standard relativi all'intervento;

- cessione dell'area Spu, perimetrata con tratto pallinato, a soddisfacimento degli obblighi di cui al punto 1, art. 147 bis;

- cessione gratuita al Comune delle aree classificate a parco pubblico Ppu° ed in parte a nuova viabilità, nonché degli edifici su di esse ubicati, perimetrata nella tav. 1/3 e tav. G del PRG parte operativa con tratto pallinato;

- cessione gratuita al Comune dell'area Ppu°° previa sistemazione con interventi di recupero delle parti interessate da dissesti superficiali e di raccordo con le forme di deflusso idrico superficiale a monte ed a valle dell'area; i percorsi pedonali esistenti devono essere ripristinati e potenziati per realizzare un "percorso vita" attrezzato ed alberato, e l'accessibilità agli stessi dal comparto CE24, dall'area Spu posta a monte del comparto Cn e dal limitrofo comparto B6; non è ammessa la realizzazione di edifici;

- realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare (L. 167/62) per almeno il 25% della volumetria residenziale ammessa all'interno del comparto, da attuare nei termini e con le modalità indicate dalla delibera C.C. n. 27/2003;

- *produzione della documentazione sul clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Legge Quadro 447/95.*

Inoltre è prescritta la cessione gratuita al Comune dell'area interna al comparto Cn (ex zona R5) destinata a servizi pubblici di quartiere dal piano particolareggiato approvato con DPGR n. 347 del 22.06.1996; detto obbligo è assolto preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori ammessi nel comparto CE24.

In caso di attuazione dell'intervento ai sensi dell'art. 127 bis, gli obblighi sopra elencati sono sottoposti ad approvazione di apposita convenzione urbanistica.

La previsione della nuova viabilità tra Montegrillo e la strada provinciale indicata in cartografia assume carattere di previsione di PRG non rientrante tra gli obblighi posti a carico dei soggetti attuatori del comparto CE24 e non interrompe la continuità del comparto medesimo.

Zona CE 25 in località Pila: volumetria max. pari a mc. 15.000; l'altezza max degli edifici è fissata in m. 8,50, fatta salva quella degli edifici posti nella parte altimetricamente più elevata del comparto che viene fissata in m. 6,50; tipologia a villino o a schiera.

zona CE 27A in località Ponte Valleceppi: volumetria max. pari a mc. 5.400; altezza max degli edifici pari a m. 10,00; tipologia a villino e a palazzina. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato a bosco urbano, con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico, indicato in cartografia, oltre ai parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 147.

zona CE 27B in località Ponte Valleceppi: volumetria max. pari a mc. 17.600; altezza max degli edifici pari a m. 10,00; tipologia a villino e a palazzina. L'attuazione unitaria deve garantire la realizzazione del Parco pubblico attrezzato a bosco urbano, con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico, indicato in cartografia, oltre ai parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 147; almeno il 30% della volumetria totale ammessa è destinata alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, di cui alla L. 167/62.

zona CE 28 in località Case Nuove di Ponte della Pietra: volumetria max. complessiva pari a mc. 40.000; altezza max degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire almeno mq. 24 per abitante insediabile per il reperimento degli

standard urbanistici di cui all' art. 60 della LR 27/2000.

L'ambito riservato alla realizzazione della viabilità di collegamento con il Polo Unico Silvestrini, identificato in cartografia con la sigla "Vdu", è chiamato a svolgere anche la funzione di fascia di igiene ambientale di cui al p.to 3 dell'art. 139 con specifica funzione di fascia di decoro urbano, ove non sono ammesse recinzioni, ma soltanto sistemazioni a "verde" ornamentale non computabile per il soddisfacimento dello standard per verde pubblico; in detto ambito le recinzioni dei lotti sono ammesse a m. 5 dalla linea tratteggiata riportata in cartografia, purchè realizzate unitariamente con la medesima tipologia, materiali, dimensioni e colori.

L'attuazione del comparto deve farsi carico della contestuale realizzazione, lungo la Via Soriano, delle opere viarie (rotatoria) indicate in cartografia all'interno del perimetro individuato con la lettera c.

zona CE29a in località Case Nuove di Ponte della Pietra: volumetria max. complessiva pari a mc. 25.300; altezza max.degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera. L'attuazione unitaria deve garantire almeno mq. 24 per abitante insediabile per il reperimento degli standard urbanistici di cui all' art. 60 della LR 27/2000.

E' fatto obbligo di provvedere, in sede di redazione del piano attuativo, all'individuazione di una viabilità perimetrale che garantisca l'accesso carrabile e pedonale alle zone Boo poste tra detto comparto ed il comparto CE29b, nonché quelli che si renderanno necessari per l'accesso a quest'ultimo, valutando prioritariamente la fattibilità dell' adeguamento dei tratti di viabilità esistenti ed il loro inserimento nella nuova rete viaria di comparto.

L'ambito riservato alla realizzazione della viabilità di collegamento con il Polo Unico Silvestrini, identificato in cartografia con la sigla "Vdu", è chiamato a svolgere anche la funzione di fascia di igiene ambientale di cui al p.to 3 dell'art. 139 con specifica funzione di fascia di decoro urbano, ove sono ammesse soltanto sistemazioni a "verde" ornamentale non computabile per il soddisfacimento dello standard per verde pubblico; in detto ambito le recinzioni dei lotti sono ammesse a m. 5 dalla linea tratteggiata riportata in cartografia, purchè realizzate unitariamente con la medesima tipologia, materiali, dimensioni e colori.

zona CE29b in località Case Nuove di Ponte della Pietra: volumetria max. complessiva pari a mc. 7.565; altezza max.degli edifici pari a 6,50; tipologia a villino o a schiera.

I nuovi edifici devono essere posti ad una distanza non inferiore di m. 5,00 è ammessa la realizzazione di accessi, carrabili e pedonali, dall'antistante viabilità dal limite tratteggiato indicato nella cartografia di riferimento.

Nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area Settevalli sono individuati i seguenti comparti:

Zona CE 31 in loc. Settevalli : volumetria max. pari a mc. 2.290; altezza max. degli edifici pari a m. 9,50; è fatto obbligo la cessione gratuita al Comune del tratto di strada esistente antistante al comparto.

Zona CE 32 in località S.Pietrino : volumetria max. pari a mc. 4.713; altezza degli edifici di m. 6,50; destinazioni d'uso: 30% per residenze di ogni tipo; 30% per esercizi commerciali non alimentari e ristorazione; 40% per attività direzionali e artigianali.

Zona CE 33 in località S.Pietrino : volumetria max. pari a 8.900 mc.; altezza degli edifici di m. 6,50; destinazioni d'uso: 30% per residenze di ogni tipo; 30% per esercizi commerciali non alimentari e ristorazione; 40% per attività direzionali e artigianali.

Zona CE 34 in via S. Pietrino : volumetria max. pari a 3.800 m.; altezza max. edifici pari a m. 6,50; destinazione d'uso residenziale.

Zona CE 35 in località Madonna Alta antica: volumetria max. paria a m. 4.500; altezza max. edifici pari a m. 7,50; destinazione d'uso residenziale.

Zona CE36 in località Pieve di Campo, individuato nella cartografia del PRG, parte operativa, relativa all'area di Ponte S.Giovanni: volumetria max. pari a mc. 7.200; altezza max. di m. 8,50; tipologia degli edifici del tipo a schiera da disporre in modo analogo a quelli realizzati nel soprastante comparto Cn; coperture a falde inclinate; destinazione d'uso residenziale. L'attuazione deve comprendere la realizzazione della viabilità, delle aree a parcheggio pubblico P e dell'area evidenziata in cartografia con apposita ombreggiatura (ex

corridoio di rinaturazione Cr) indicati in cartografia all'interno del comparto. L'area evidenziata con ombreggiatura dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone, allo scopo di realizzare connessioni ecologiche tra elementi naturali del paesaggio, nonché costituire marginatura e schermatura verde con la parte di comparto edificabile.

- Zona CE 37 in via del Fosso : sono ammessi n. 4 nuovi edifici per residenza con volumetria e altezza max. rispettivamente pari a mc. 48.000 e m. 30,00.
- Zona CE 38 in località Collestrada : volumetria max. pari a 12.000 mc.; altezza max. m. 9,50; al di fuori del limite edificabile indicato in cartografia con la linea tratteggiata sono ammessi esclusivamente le destinazioni pubbliche per verde e parcheggi.
- Zona CE 39A in località Ponte Felcino : volumetria max. pari a 4.375 mc.; altezza max. m. 9,50.
- Zona CE 39B in località Ponte Felcino : volumetria max. pari a 2.625 mc.; altezza max. m. 9,50.
- Zona CE 41 in località San Martino in Campo : volumetria max. pari a mc. 27.878; altezza max. pari a m. 9,50; oltre al reperimento degli standard urbanistici connessi all'intervento, nella misura di 16 mq/ab per verde e parcheggi pubblici, l'area interna al comparto ove insiste il campo sportivo con i relativi parcheggi deve essere ceduta gratuitamente al Comune, come da convenzione sottoscritta nell'anno 1980.
- Zona CE 42 in località Fontivegge : in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente è ammessa una volumetria max. pari a mc. 3.600 e altezza max. di m. 9,50 rispetto all'antistante piazzetta Fonti di Veggio; sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, senza aumento di volumetria.
- Zona CE 43 in località Ponte Felcino : volumetria max. pari a mc. 22.000; altezza max. m. 19,00; destinazioni d'uso: 50% residenze; 50% attività extraresidenziali previste dall'art. 89. L'attuazione, che deve prevedere l'adeguamento del nodo viario posto tra via Mastrodicasa e via Messina, è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune dell'area limitrofa al comparto destinata a parcheggio pubblico; nel caso in cui detta area venga ceduta al Comune già sistemata a parcheggio, la metà della sua superficie può essere computata per il soddisfacimento dello standard relativo al comparto.
- Zona CE 44 in loc. P.Felcino: volumetria max pari a mc. 15.000; altezza max degli edifici pari a m. 9,80.
- Zona CE 45 in loc. S.Marino: volumetria max. pari a mc. 14.700; altezza degli edifici pari a m. 6,50. Inoltre l'attuazione è accompagnata dalla contestuale realizzazione e adeguamento, a carico dei soggetti attuatori, del tratto di viabilità di PRG posta a diretto contatto del comparto stesso e di quello posto fuori comparto, adiacente alle zone B2\*, fino all'innesto con la viabilità principale esistente.
- Zona CE 46 in loc. S.Andrea delle Fratte: volumetria max pari a mc. 7.000; altezza max degli edifici pari a m. 6,50; gli edifici devono altresì risultare arretrati di almeno m. 20,00 dalle adiacenti zone D3, prevedendo in tale fascia un'area verde alberata.
- Zona CE 47 in loc. San Sisto: volumetria max. pari a mc. 51.163; altezza max. degli edifici pari a m. 21,00.
- Zona CE 48 in loc. Lacugnano: volumetria max. pari a mc. 5.000; altezza max. degli edifici pari a m. 13,00. Per il soddisfacimento degli standard a parcheggio è ammesso l'uso dell'area adiacente classificata fascia di igiene ambientale.
- Zona CE 49 in loc. San Sisto: volumetria max. pari a quella ammessa per il comparto C4\* così come individuato nella tav. 3/3, in scala 1 : 5.000, allegata all'atto C.C. n. 83 del 24.06.2002 (approvazione del Nuovo PRG); altezza max. degli edifici pari a m. 10,00.
- Zona CE 50 in loc. Ponte Pattoli: volumetria max. pari a mc. 15.350; altezza max. pari a m. 12,50; destinazione d'uso residenziale.
- Zona CE 51 in loc. S.Fortunato della Collina: è ammessa la realizzazione di edifici con una volumetria complessiva max di mc. 1.000 e altezza max pari a m. 6,50 con le modalità di cui all'art. 42 del TUNA previa approvazione di piano attuativo che dovrà essere predisposto per minimizzare i movimenti di terra e le sconnessioni altimetriche rispetto alle aree limitrofe, nonché mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio sulla zona ER.
- Zona CE52 in loc. Castel del Piano: volumetria max. pari a mc. 6.000; altezza max. degli edifici pari a m. 12,50; destinazione d'uso esclusiva: edilizia residenziale pubblica con edifici da locare a canone sociale di cui al POA 2006; la sua attuazione è in alternativa ammessa soltanto ove prevista dal PEEP o in successivi POA. L'accesso viario è garantito in modo unitario con il comparto CE53. In sede di progettazione esecutiva sarà necessario