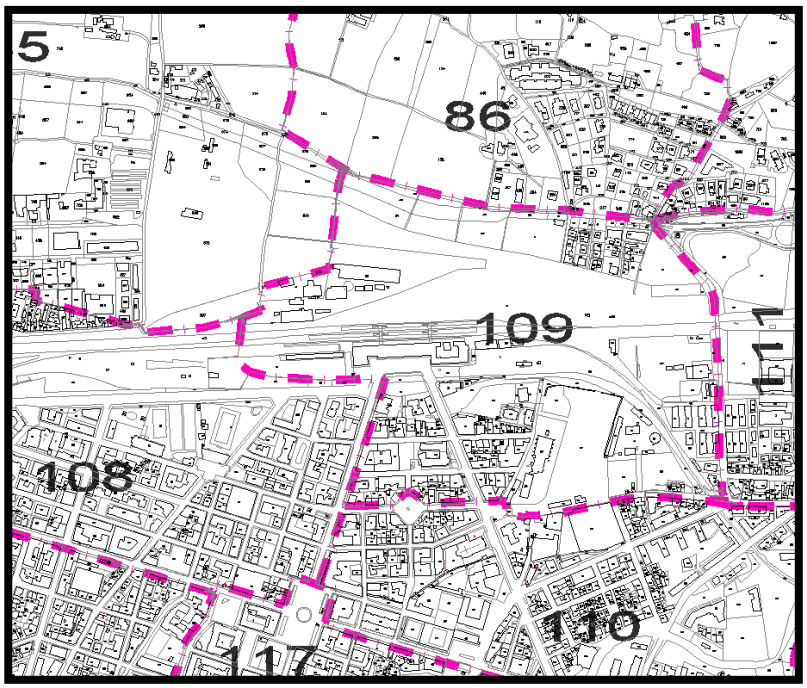
COMUNE DI TERNI
Direzione Urbanistica
Ufficio Attuazione PRG - Pianificazione Pubblica

03-OP-065

VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA
ZONA FIORI E STAZIONE DI TERNI



Adozione: Delibera di C.C. n. 175 del 16.09.2013		Approvazione: Delibera di C.C. n. 45 del 17.02.2014

STRALCIO NORME TECNICHE	DATA: LUGLIO 2013
	SCALA: 1:5.000
	FILE:

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
ARCH. EMILIANO STABLUM
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

VARIANTE
AL PRG PARTE OPERATIVA
ZONA FIORI E STAZIONE DI TERNI

STRALCIO NTA

OP-**Art.10** *Destinazioni d'uso*
OP-**Art.89** *Zone FD per attività commerciali o miste (FD2 e FD2(n.))*
OP-**Art.91** *Disciplina urbanistica delle aree per la localizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione (FDS)*
OP-**Art.124** *Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))*
OP-**Art.125** *Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))*
OP-**Art.127** *Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)*
OP-**Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale*
OP-**Art.129** *Zone S ferrovie e strutture ferroviarie (S2 E S2(sf))*

OP-**Art.10** *Destinazioni d'uso*

1. Le destinazioni d'uso sono riunite nelle seguenti categorie d'uso:
    a. Agricole;
    b. Residenziali;
    c. Direzionali;
    d. Esercizi pubblici e commerciali;
    e. Servizi pubblici ed attività di interesse generale;
    f. Servizi di quartiere;
    g. Attività connesse alla mobilità ed impianti tecnologici
    h. Attività produttive industriali ed artigianali.
2. Le destinazioni d'uso comprese nelle categorie sono:

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

<u>Destinazioni Residenziali</u>
11) Abitazioni

12) Case albergo
13) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
14) Residenze temporanee turistiche
Destinazioni Direzionali
15) Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
16) Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
17) Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati
Destinazioni per Esercizi pubblici e commerciali
18) Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
19) Ristoro (esercizi pubblici in cui è prevista la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande)
20) Chioschi per il commercio ambulante su sede fissa
21) Attività ricettive alberghiere
22) Attività ricettive extralberghiere
23) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
24) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
25) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
26) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)
27) Esercizi commerciali con superficie di vendita oltre 2.501mq (grandi strutture)
28) Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria), sale e strutture per proiezioni cinematografiche.
29) Discoteche
30) Mercati
31) Esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
32) Fiere mercato
Destinazioni per Servizi pubblici ed attività di interesse generale
33) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
34) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria
35) Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, centri di formazione e simili
36) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
37) Biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
38) Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
39) Impianti sportivi all'aria aperta
40) Edifici per lo sport (stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili)
41) Mercati generali ed attività annonarie
42) Fiere, edifici per esposizioni
43) Aree per giochi, circhi e spettacoli viaggianti
44) Mattatoi
45) Aree per la Protezione Civile
46) Prigioni e Riformatori
47) Cimiteri
Destinazioni per Servizi di quartiere

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

<u>Destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici</u>
60) Attrezzature ferroviarie
61) Attrezzature stradali
62) Stazioni per servizi di trasporto stradale e ferroviario
63) Parcheggi sul suolo pubblici e privati
64) Edifici per parcheggio interrati pubblici e privati
65) Edifici per parcheggio fuori terra pubblici e privati
66) Distributori di carburante
67) Impianti tecnologici (per il cablaggio urbano, stoccaggio-trattamento-smaltimento rifiuti solidi urbani, stoccaggio rifiuti pericolosi e non pericolosi, stoccaggio-deposito carburanti, depuratori, trasformazione-distribuzione energia elettrica, stoccaggio-trattamento-distribuzione gas, captazione-trattamento-distribuzione acqua)
<u>Destinazioni produttive industriali ed artigianali</u>
68) Laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^ classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, officine per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)
69) Artigianato, laboratori artigianali
70) Industria
71) Grande industria
72) Centro logistico
73) Attività produttive ad elevato contenuto tecnologico
74) Edifici ed impianti per allevamenti industriali
75) Impianti fissi per l'estrazione e la lavorazione degli inerti
76) Impianti fissi per la trasformazione degli inerti
77) Impianti produttivi a rischio di incidente rilevante
78) Alloggio a servizio dell'attività industriale/artigianale
3. I mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili sono normati dall'art. 33 della LR 1/2004.
4. Sono insediamenti produttivi, oltre a quelli di cui all'art.5 del DM n.1444/1968, le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, gli insediamenti a carattere direzionale, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.
5. Gli esercizi di pubblico servizio di cui al n.18 e gli esercizi pubblici di ristoro di cui al n.19 sono insediabili negli edifici con destinazione commerciale.

OP-**Art.89** *Zone FD per attività commerciali o miste (FD2 e FD2(n.))*

1. Per le classificazioni, definizioni e dimensionamenti delle strutture commerciali si rinvia alle norme di cui al DLgs 31.3.1998 n.114 e alla LR n.24/1999. Per quanto riguarda l'urbanistica commerciale si devono rispettare le norme di cui al Titolo III della LR n.31/1997 e s.m.i.

2. Il PRG prevede nelle zone FD2 la realizzazione di attività commerciali, palazzi per esposizione e vendite, mostre e comunque tutte le attività connesse con il commercio, compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio. Restano valide le previsioni contenute nei PA approvati.

3. Per gli insediamenti di cui al comma 2 è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo le disposizioni riguardanti le strutture commerciali, ma con progettazione unitaria estesa all'intera area di comparto, ove indicata, nel rispetto delle prescrizioni del Piano del Commercio ed applicando i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità (IF): 1.5 mc/mq Concorrono alla utilizzazione dell'indice di fabbricabilità le aree destinate a strade e parcheggi se compresi entro il limite del comparto. Fino al 50% della cubatura può essere destinata a pubblici esercizi.
b) numero massimo dei piani: 2 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili
c) altezza massima del solaio di calpestio del piano terreno dal piano di campagna: 0,60 ml
d) altezza minima interna del piano terreno o rialzato destinato ad attività commerciali: 4,00 ml
e) altezza minima interna del piano1°: 3,00 ml
f) distanza minima dai confini: ml 5,00.
g) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
h) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM n.1444/1968 e dell'art.29 comma3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
i) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.33 e 34.
l) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10mq/100mc reali.
m) parcheggi e spazi ad uso pubblico: secondo il disposto dell'art.26 della LR n.31/1997 e s.m.i.. Nel calcolo per la determinazione degli spazi pubblici dovuti, non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.
n) IP = 20%. A = 1 albero/100 mq Ar = 2 arbusti/100 mq
o) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) per complessivi 150 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. Qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato commerciale o misto essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

4. L'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 250 è ammesso in tutte le zone ove è espressamente indicato ed ove sono genericamente previsti esercizi commerciali. Gli standard urbanistici per questi insediamenti sono determinati ai sensi dell'art.26 della LR n.31/1997 e s.m.i.

OMISSIS

OP-**Art.91** *Disciplina urbanistica delle aree per la localizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione (FDS)*

1. Il presente articolo disciplina la localizzazione e la realizzazione, ai fini della pianificazione urbanistica del territorio, degli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali in materia.
2. Ai fini delle presenti disposizioni il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:
   a) Zone classificate di tipo A ai sensi del DM 02.04.68, n. 1444, nonché altre aree sottoposte a vincoli di natura storico, artistica, paesaggistica;
   b) Restante territorio comunale.
3. Nelle zone indicate alla lettera a) del comma 1 non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di carburanti, anche se per trasferimento o concentrazione, né la trasformazione di tipologia di impianto (stazioni di servizio, rifornimento, chiosco, punto isolato o appoggiato), l'ampliamento di volumi e di superfici o il potenziamento degli impianti esistenti o l'aggiunta di nuovi servizi alla persona o all'autoveicolo.
4. Nelle vie di interesse regionale di cui alla D.G.R. n.199 del 28 febbraio 2000, ricomprese nel territorio del Comune di Terni, possono essere autorizzati soltanto impianti con tipologia di stazione di servizio.
5. La realizzazione degli impianti deve avvenire entro le fasce di rispetto stradale indicate dagli strumenti urbanistici e nelle aree appositamente destinate FDS indicate in planimetria. Nelle tavole di piano, per la viabilità interna alla delimitazione dei Centri abitati, redatta ai sensi del DLgs n.285/1992 e del D.P.R. n.495/1992 e s.m.i, sono indicate le nuove localizzazioni entro le quali esclusivamente potranno essere realizzati gli impianti; mentre, per la viabilità esterna alla delimitazione dei Centri abitati, le nuove localizzazioni potranno essere proposte dagli interessati tramite presentazione di Piano attuativo nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo.
6. E' consentito il mantenimento degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi interessanti le viabilità per le quali non esiste l'indicazione delle zone di rispetto, laddove indicato nel Piano Comunale per la localizzazione dei distributori di carburanti per autotrazione.
7. Qualora le dimensioni della fascia di rispetto non risultino sufficienti per la creazione dell'impianto, questo potrà essere realizzato anche in area adiacente come specificato ai commi 9 e 10.
8. Nel caso in cui l'area adiacente sia soggetta a vincolo pubblico (aree di standards di urbanizzazione secondaria come disposto nella LR 53/1974), il richiedente si deve impegnare a reperire e consegnare all'A.C. una pari superficie nelle adiacenze di quella utilizzata da destinarsi alla funzione per essa prevista.
9. Le modalità di realizzazione delle stazioni di servizio o di rifornimento ubicate a ridosso di viabilità di interesse regionale, intesa come viabilità primaria individuata nel P.U.T., LR 27/2000, sono le seguenti:

A.1 Processo di attuazione

PA di iniziativa pubblica o privata entro le aree con destinazione urbanistica e con le modalità di cui ai commi 5, 6, 7 e 8.

A.2 Tipi edilizi ammessi

Edifici specialistici, per attività terziarie, per artigianato di servizio.

A.3 Destinazioni d'uso

Oltre all'impianto di distribuzione carburanti, è consentita la realizzazione dei servizi accessori previsti dall'art. 14 della LR 42/1990 che recita al 3° e 4° comma:

"3. Per servizi all'autoveicolo si intendono le attività artigianali o commerciali connesse alla manutenzione o alla riparazione degli autoveicoli, quali lavaggio, grassaggio, servizio gomme, meccanico, elettrauto e simili.

4. Per servizi alla persona si intendono tutti quelli volti a rendere al conducente e alle altre persone che con esso viaggiano, più comoda, sicura o utile la sosta o la prosecuzione del viaggio, quali W.C. per uso pubblico, telefono pubblico, bar, ristorante, albergo,

servizi di informazione turistica, attività artigianali o commerciali, diverse da quelle di cui al comma 3, e simili".

Le attività commerciali potranno occupare il 25% della volumetria complessiva fino ad un massimo di 1.500 mq. di superficie di vendita e saranno, come le altre attività ad esclusivo servizio della viabilità a cui l'impianto afferisce.

A.4 Intervento edilizio

Nuova edificazione, modificazione dello stato dei luoghi, opere infrastrutturali diffuse.

A.5 Quantità realizzabili

U.F. 0.60 mq./mq..

Profondità dell'impianto a partire dal limite della viabilità (compresa la fascia di rispetto laddove indicata) non superiore a ml. 80; nel caso l'impianto preveda attività alberghiere tale parametro potrà essere modificato.

A.6 Altezze, distanze e allineamenti

I parametri edilizi saranno definiti, nei limiti delle normative vigenti, con il Piano Attuativo che dovrà essere corredato da elaborati che descrivano l'inserimento ambientale del progetto anche con simulazioni grafiche e fotografiche.

A.7 Spazi pubblici o di uso pubblico

Parcheggi e verde pubblico secondo le norme vigenti tenendo conto delle destinazioni d'uso ammesse ed inserite nel Piano.

10. Le modalità di realizzazione delle stazioni di servizio o di rifornimento ubicate a ridosso di tutta la viabilità esistente o prevista esclusa quella di interesse regionale, sono le seguenti:

B.1 Processo di attuazione

Localizzazioni esterne alla Delimitazione Centri Abitati: Piano attuativo riferito alle aree proposte e con le modalità di cui ai commi 5, 6, 7 e 8.

Localizzazioni ricadenti nella Delimitazione Centri Abitati: intervento edilizio diretto entro le localizzazioni previste dal Piano e con le modalità di cui ai commi 5, 6, 7 e 8.

B.2 Tipi edilizi ammessi

Edifici per attività terziarie e per artigianato di servizio.

B.3 Destinazioni d'uso

Oltre all'impianto di distribuzione carburanti, è consentita la realizzazione dei servizi accessori previsti dall'art.14 della LR 42/1990 esclusi gli alberghi e le attività artigianali e commerciali diverse da quelle connesse alla manutenzione o alla riparazione degli autoveicoli.

Più precisamente sono ammesse:

attività commerciali ed artigianali relative alla manutenzione ed alla riparazione degli autoveicoli; pubblici esercizi: servizi igienici, bar, ristoranti.

B.4 Intervento edilizio

Nuova edificazione, modificazione dello stato dei luoghi opere infrastrutturali diffuse.

B.5 Quantità realizzabili

I.F. 1.00 mc./mq.

Profondità dell'impianto a partire dal limite della viabilità (compresa la fascia di rispetto laddove indicata) non superiore a ml. 40.

B.6 Altezze, distanze, allineamenti

Altezza massima m. 8.50 (2 piani)

Gli altri parametri edilizi saranno definiti nel progetto nei limiti della normativa vigente sia urbanistica sia riguardante gli impianti di distribuzione dei carburanti.

B.7 Spazi pubblici o di uso pubblico

Parcheggi e verde pubblico secondo le norme vigenti tenendo conto delle destinazioni d'uso ammesse ed inserite nel PA o nel progetto.

11. Non è ammessa la realizzazione di chioschi o punti isolati o appoggiati né come nuovi impianti né in caso di trasferimento di impianti esistenti.

12. Le caratteristiche strutturali e dimensionali delle aree da destinare all'installazione dei nuovi impianti di carburanti sono definite nel piano di settore specifico e nel regolamento edilizio.

13. Per i distributori di carburante previsti sulla strada di Maratta-Gabelletta in loc. “Le Sore” valgono le prescrizioni di cui al c.10 del presente articolo; la loro esatta ubicazione è definita dopo la realizzazione della strada.
14. Per il distributore esistente in v.le Trento (FDS(1)), l’ampliamento dell’impianto sul retro è consentito per una profondità massima complessiva di 30 ml; tale ampliamento è condizionato alla sistemazione dell’area a verde, delimitata in planimetria, a cura del richiedente, nel cui ambito sia individuato e realizzato il percorso pedonale di collegamento tra viale Trento e via degli Oleandri. Il progetto di ampliamento del distributore deve garantire inoltre la compatibilità ambientale e funzionale con le abitazioni adiacenti.
15. Per la zona prospicente la strada Marattana, individuata come FDS(2), qualora l’impianto di distribuzione carburanti non possa essere realizzato per i vincoli derivanti dalla normativa nazionale o regionale, sono consentite le destinazioni d’uso e le modalità di attuazione di cui all’art.82 della presente normativa.
16. Per il distributore esistente a Piediluco in Voc. Forca prospicente la variante esterna della SS n.78, è consentito l’ampliamento dell’impianto con l’obbligo della cessione di una parte dell’area per l’ampliamento del cimitero così come indicato nel comparto definito in planimetria.

OP-**Art.124** *Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))*

1.1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune sono ammesse, con riferimento all’art.10 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d’uso:
- direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali(nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale): 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30;
- per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46,
- per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

1.2. Per le zone con tale destinazione incluse nelle zone industriali è inoltre prevista la facoltà di realizzare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione ed i parametri delle zone per infrastrutture tecniche D4F di cui all’art.82 delle presenti norme.
2. La destinazione d’uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.
3. Per gli edifici esistenti la cui cubatura ecceda quella prevista dall’indice di seguito indicato, in caso di intervento che muti la destinazione d’uso nell’ambito di quelle sopra elencate, è possibile il recupero delle volumetrie esistenti.
4. Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
a) indice UF 0.6 mq/mq; IP = 40% A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.
b) distanza minima dai confini: ml 5,00.
c) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell’edificio oggetto di intervento (per “parete finestrata” deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre;
d) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell’art.9 del DM n.1444/1968 e dell’art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall’applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992;
e) per quanto riguarda la distanza dai corsi d’acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.30 e 34;
f) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali;

g) parcheggi e spazi pubblici: a 100 mq di superficie di pavimento degli edifici previsti, misurata al netto de muri perimetrali, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico. In tale calcolo non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.

OMISSIS

OP-**Art.125** *Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))*

1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune indicate nella planimetria con la sigla G2B è consentito realizzare, oltre alle destinazioni previste al c.1 del precedente art.124, una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 4 dell'art.124.

OMISSIS

8. Sono di seguito riportate le norme prescrittive relative a due aree di ristrutturazione urbanistica richiamate con i codici G2(11) e G2(12) relative alla zona Fiori:

OMISSIS

COMPARTO G2(12)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- Comparto definito in attuazione dell'accordo integrativo ex art.11c.4bis della L.241/1990 e smi, approvato con DCC …... Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali (zona soggetta a bonifica) e d'uso. Riorganizzazione e ristrutturazione dell'impianto urbanistico attraverso l'adeguamento e la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e la creazione di spazi verdi finalizzati alla mitigazione ambientale, l'inserimento di insediamenti con destinazioni miste e di spazi pubblici (piazza) con l'obiettivo della rivitalizzazione complessiva del quartiere Fiori ed in relazione agli interventi previsti per la riqualificazione della zona della Stazione ferroviaria.
- La definizione planimetrica degli allineamenti interni al comparto è indicativa; è consentito prevederne limitate variazioni coerenti con il disegno generale e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni contenute nella presente scheda, utilizzando lo strumento del previsto piano attuativo.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica, privata o mista che deve comprendere il comparto e le infrastrutture di collegamento dello stesso con la zona Fiori e con via Proietti Divi (rotonda tra via Proietti Divi e via del Gioglio, allargamento della strada della zona Fiori) in ottemperanza a quanto disposto nell'accordo integrativo di cui al punto 1).

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici in linea, a torre, a piastra, a palazzina.

4) DESTINAZIONI D'USO

- zona G2: le destinazioni d'uso sono così precisate, con riferimento all'art.10 delle NTA di PRG parte operativa:
  - direzionale: 15,16,17
  - esercizi pubblici e commerciali: 18,19,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32 (nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale)
  - artigianale: 68
  - residenza: 11,12,13,14
- zona G3: parcheggi pubblici.
- zona GV: verde pubblico attrezzato, rif. art.127 NTA di PRG parte operativa.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione, nuova edificazione, ristrutturazione edilizia.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Cubatura massima realizzabile mc. 45.812,28

Residenziale: fino ad un massimo di mc. 6.500 così composto: 10% della volumetria massima realizzabile pari a mc.4.581,2, la restante a seguito di compensazione così come definita nell'accordo di cui al punto 1).

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezze:
- Per gli edifici residenziali : fino a 3 piani fuori terra + pilotis + interrati
- Per gli edifici direzionali : fino a 6 piani fuori terra + pilotis + interrati
- Per gli edifici commerciali/artigianali/misti: fino a 2 piani fuori terra + interrati

Distanze: secondo le norme vigenti.

Allineamenti: v.punto 1), secondo capoverso.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

Al fine del rispetto delle dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio degli insediamenti previsti, con le rispettive destinazioni d'uso, come prescritte dal RR 7/2010 e s.m.i., possono essere utilizzate anche le aree destinate a parcheggio pubblico (G3) e verde pubblico (GV) incluse nel comparto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella redazione del PA devono essere interamente recepite le indicazioni e prescrizioni contenute nell'accordo di cui al punto 1) e devono essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, non soggette a scomputo:

a) adeguamento (allargamento per un tratto fino a ml.14 comprensivo di pista ciclabile e fino a ml. 12,50 per il secondo) della viabilità "Zona Fiori" adiacente al comparto;
b) nuova piazza e/o verde di quartiere per complessivi mq. 8.000 da individuare all'interno della zona G2;
c) costruzione della nuova rotonda di Via Proietti Divi compreso lo spostamento dell'attuale cabina elettrica ASM.

Eventuali residui crediti del Comune di Terni derivanti dalla differenza tra gli importi delle opere sopra descritte, nonché il valore economico del trasferimento del terreno di proprietà comunale e relativi diritti di cubatura e quelli susseguenti alla stima delle opere a compensazione, saranno oggetto di interventi con opere da concordare con l'Amministrazione comunale.

OP-**Art.127** *Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)*

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere gerantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
12. Parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10mq/100mc. reali. Parcheggi pubblici: 1,00 mq./5,00 mq. per gli impianti scoperti e 1,00mq./10,00mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

OMISSIS

OP-**Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:
   a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
   b) nodi stradali (S)
   c) parcheggi aggiuntivi (G3)
   d) zone di rispetto (S1 e GV1).

OMISSIS

11. Nell'ambito dell'area sita lungo Via Proietti Divi ed avente la destinazione G3 di cui alla lettera c) del precedente comma 1, già ricompresa nel Programma PIT approvato con DGR n. 900 del 29/07/11, possono essere localizzati servizi finalizzati al completamento ed implementazione del sistema di attestamento previsto nello stesso PIT ed integrato con il percorso pedonale sopraelevato di collegamento di tale ambito con Piazza Dante. Tali servizi potranno riguardare: servizi legati all'automobile; servizi alla persona; servizi legati al turismo ed alla promozione del territorio; servizi legati alla mobilità; altri servizi compatibili con il sistema di attestamento PIT. L'attuazione è sottoposta a preventiva approvazione di PA di iniziativa pubblica che definirà, tra l'altro, le quantità ammesse e le destinazioni d'uso in relazione ad un coordinato equilibrio con la funzione prevalente di parcheggio.

OP-**Art.129** *Zone S ferrovie e strutture ferroviarie (S2 E S2(sf))*

1. Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviari, con i relativi fabbricati, servizi e parcheggi, ed alle zone di rispetto pertinenti.
2. Nelle zone ferroviarie sono compatibili le destinazioni connesse alla mobilità e impianti tecnologici, ad esclusione dei distributori di carburanti e delle aviosuperfici, nonché esercizi di pubblico servizio e di ristoro, attività ricettive alberghiere, esercizi commerciali con superfici di vendita fino a mq 800 (medie superfici inferiori).
3. Le nuove costruzioni ricostruzioni od ampliamenti di edifici o manufatti e la effettuazione di depositi di pietre o di altro materiale nelle zone adiacenti alle linee ed attrezzature ferroviarie dovranno avvenire nel rispetto del DPR 11 Luglio 1980 n.753 e del DM 3 Agosto 1981. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture ferroviarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo PTCP, a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata.
4. Nella zona circostante la stazione di Terni è previsto il seguente comparto:

Comparto Stazione di Terni (sf)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Comparto definito in attuazione dell'accordo integrativo ex art.11c.4bis della L.241/1990 e smi, denominato "Protocollo di Intesa per la riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale della stazione ferroviaria di Terni" , approvato con DCC …..., composto da due aree individuate in comparto nella tav.A di piano collegate con le sigle di ogni destinazione seguite da (sf) e nella tav.B suddivise con le seguenti lettere: A, B, B1, B2, C e D. tali aree sono sottoposte a riorganizzazione e ristrutturazione dell'impianto urbanistico attraverso l'inserimento di insediamenti con destinazioni miste e/o commerciali specializzate e servizi (parcheggio) finalizzate alla rivitalizzazione complessiva del quartiere Fiori ed in relazione agli interventi previsti per la riqualificazione della zona della Stazione ferroviaria ed alla delocalizzazione dello scalo merci.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva. Il comparto è suddiviso nelle zone di cui al successivo punto 4 che possono essere convenzionate, qualora necessario, ed attuate separatamente.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Da stabilire nel progetto.

4) DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento alla tav.A di piano:

- zona G2B(sf): zona per attrezzature di interesse comune con quota residenziale, rif. artt.125 e 124 delle presenti NTA. Con riferimento al c.1 dell'art.125, la quota residenziale ammessa è quella individuata al punto 6).Gli adempimenti richiesti dal c.2 dell'art.124, si intendono precisati nella presente scheda nei punti 2) e 6);
- zona G3(sf): per parcheggi di superficie ed interrati;
- zona FD2(sf): per attività commerciali con riferimento al solo c.2 dell'art.89 delle presenti NTA per quanto attiene le destinazioni ammesse;
- zona S2(sf): zona ferroviaria destinata a scalo merci compreso nell'elenco di cui al DPCM del 7 luglio 2009.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

- zona G2B(sf): cubatura massima: mc.17.655 (nuova edificazione nell'area D, di cui con destinazione residenziale 8.800 mc, commerciale 5300 mc e direzionale 3555 mc);
- zona FD2(fs): mc 4.712 (volumetria esistente nell'area C: commerciale) e realizzazione posti auto e/o box interrati.
- zona G3 (fs) (parte): realizzazione di posti auto e/o box interrati.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Numero dei piani ammesso: 5 + seminterrato o portico h.2,50 mt + attico; distanze secondo le norme vigenti.

Gli allineamenti sono definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

All'interno della zona G2B(sf) deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi pertinenziali privati riferita al decimo della cubatura realizzabile, mentre la dotazione di parcheggi da cedere ad uso pubblico in conto standard è reperita nell'ambito del parcheggio da realizzare nelle aree B e B1.

Allo stesso modo la dotazione di parcheggi da cedere ad uso pubblico, eventualmente dovuti per la confermata destinazione commerciale del magazzino merci esistente (FD2(sf)), è reperita all'interno del realizzando parcheggio nelle aree B e B1.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In attuazione dell'accordo integrativo di cui al punto 1) e con le modalità da esso previste:

- l'area A, individuata nella tav.B di piano, che costituisce l'ambito necessario a garantire la funzionalità dello scalo merci, verrà data in locazione al Comune qualora tale scalo merci sia chiuso e/o delocalizzato;
- le aree B e B1, individuate nella Tav. B di piano, sono cedute all'AC in qualità di oneri standard ed extra standard con le modalità previste nell'accordo integrativo citato al n.1).
- costituzione in capo alla società Ferrovie dello Stato Italiane SpA del diritto di superficie del sottosuolo dell'area B1, individuata nella Tav. B per la realizzazione di parcheggi interrati e box.
- accesso ai parcheggi interrati in area B1 e C tramite rampe di accesso da realizzare in area B1 o nella limitrofa con destinazione GV di proprietà comunale, esterna al comparto, individuata nell'all. 5 dell'accordo integrativo citato al punto 1).
- Concessione del comodato d'uso sull'area B2 all'AC per l'accesso alle aree A e B in continuità con la convenzione relativa a p.za Dante con mantenimento degli accessi allo scalo di RFI operante sulle aree A, l'accesso di emergenza alla Stazione, l'accesso alle aree B1 e C, alle società del Gruppo FS e loro aventi causa.

OMISSIS