# C O M U N E
# D I T E R N I

D I R E Z I O N E  U R B A N I S T I C A - Q U A L I T A' U R B A N A

## 03-OP-080

### VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DEL PRG PARTE OPERATIVA

ADEGUAMENTO A NORMATIVE NAZIONALI E REGIONALI

| | | |
|---|---|---|
| Adozione:<br>Delibera di C.C. n. 234 del 03.06.2015 | | Approvazione: |

| | |
|---|---|
| Elaborati di variante<br>- Stralcio norme tecniche aggiornate e variate | DATA:<br><br>FILE: |


**DIREZIONE URBANISTICA**

ARCH. CARLA COMELLO (coordinamento)
ARCH. STEFANO BALDIERI
ARCH. ANTONINO CUZZUCOLI
ARCH. CINZIA MATTOLI

**DIREZIONE EDILIZIA**

DOTT. MARCO FATTORE
GEOM. MARINA GARZUGLIA
DOTT. MICHELE ZACAGLIONI

Variante alle NTA del PRG Parte Operativa
adeguamento a normative nazionali e regionali ed accoglimento di richieste
ai fini dell'operatività del piano.

Articoli variati

OP-**Art.7** *Parametri urbanistici, edilizi e ambientali*
OP-**Art.10** *Destinazioni d'uso*
OP-**Art.11** *Definizione delle categorie di intervento*
OP-**Art.24** *Perequazione*
OP-**Art.31** *Norme sui parcheggi e spazi pubblici per le zone residenziali e le zone produttive*
OP-**Art.55** *Zone residenziali: disposizioni generali*
OP-**Art.61** *Zone a verde privato (BV)*
OP-**Art.76** *Zone D produttive - Disposizioni generali*
OP-**Art.77** *Zone D per la grande industria (D1)*
OP-**Art.79** *Zone D per l'industria e l'artigianato (D2)*
OP-**Art.80** *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)*
OP-**Art.81** *Zone D per l'artigianato (D3B, D3B(1) e D3F)*
OP-**Art.82** *Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)*
OP-**Art.87** *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))*
OP-**Art.92** Porte urbane (FD3)
OP-**Art.94** *Zone E spazio rurale*
OP-**Art.95** *Zone E di particolare interesse agricolo (E2)*
OP-**Art.96** *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))*
OP-**Art.100** *Zone E - annessi agricoli (E1)*
OP-**Art.107** *Zone E boscate (E5)*
OP-**Art.108** *Zone E a pascolo (E4)*
OP-**Art.117** *Zone F attrezzature sportive e per il tempo libero private (FD4)*
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.137** *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*
OP-**Art.170** *Aree per servizi di interesse comune (AG2)*

## OP-**Art.7** *Parametri urbanistici, edilizi e ambientali*

*ST* = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale di un lotto si intende la superficie reale della porzione di terreno al lordo delle aree da destinare a spazi pubblici. Essa rappresenta l'area di intervento, comprendente più destinazioni di zona, interessata unitariamente da interventi edilizi e urbanizzativi privati e pubblici.

*SF* = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria di un lotto si intende la superficie della porzione di terreno misurata al netto delle aree da destinare a spazi pubblici. Essa rappresenta la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico preventivo.

*SC* = Superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende quella della figura determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della intera costruzione fuori terra. In essa sono quindi compresi i portici, le logge, i balconi, le scale aperte e gli sporti di gronda.

*SUC* = Superficie utile coperta (mq)

Per superficie utile coperta si intende la somma delle superfici di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali e/o vetrate e coperta con solai o falde di tetto; sono esclusi i piani seminterrati o totalmente interrati destinati a parcheggi, garages, cantine, magazzini ed impianti tecnici. Sono altresì esclusi i piani pilotis ed i porticati.

*SP* = Superficie permeabile (mq)

*IP* = Indice di permeabilità (mq/mq)

Per superficie permeabile si intende la quota della superficie di riferimento specificata dalle norme di zona (ST o SF) avente caratteristiche di permeabilità. La permeabilità del suolo, che consente all'acqua di entrare nel terreno, deve essere garantita da un indice di permeabilità (IP), individuato a seconda della destinazione d'uso delle zone considerate, e calcolato come un indice percentuale sulla superficie totale del lotto libera da costruzioni. Tale indice deve tenere conto di eventuali sistemi di raccolta dell'acqua piovana o di coperture a giardino. In tal caso le superfici impermeabili vengono calcolate come superfici permeabili in misura percentuale sulla superficie totale. Tale indice si ritiene inapplicabile alle superfici a rischio di inquinamento.

I materiali permeabili, applicabili a pavimentazioni stradali, parcheggi e piazzali, possono essere classificati in tale modo:

a) materiali totalmente permeabili: ghiaietto inerbito, masselli forati, pavimenti in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, scheggionate, acciottolato, blocchi permeabili, asfalto permeabile;
b) materiali parzialmente permeabili: nel caso delle soluzioni tecniche sotto descritte la superficie viene considerata permeabile in misura percentuale a quanto riportato

| | |
|---|---|
| - pavimentazioni forate, ghiaia, ecc comunque fornite di drenaggi | 20% |
| - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante | 40% |
| - solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante | 60% |
| - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante | 80% |
| - coperture con sistemi di raccolta dell'acqua piovana | 80% |

*UT* = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) e la superficie territoriale(ST). La superficie coperta realizzabile può essere distribuita su più piani nel rispetto del limite del numero degli stessi e dell'altezza massima eventualmente previsti dallo strumento urbanistico. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta realizzabile le superfici del sottotetto non costituente piano.

*UF* = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) e la superficie fondiaria(SF). La superficie coperta realizzabile può essere distribuita su più piani nel rispetto del limite del numero degli stessi e dell'altezza massima eventualmente previsti

dallo strumento urbanistico. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta realizzabile le superfici del sottotetto non costituente piano.

*V* = Volume di progetto degli edifici (mc)

Il volume realizzabile di un edificio, ai fini del rispetto delle densità edilizie stabilite nello strumento urbanistico con l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime realizzabili già stabilite nello strumento urbanistico o dalla legge, è quello fuori terra.

Da tale volume sono esclusi gli eventuali piani seminterrati, limitatamente alle superfici coperte non destinate ad ambienti abitativi o ad attività produttive, che emergono dalla quota del marciapiede di progetto o dalla quota del terreno sistemato per una misura non superiore a mt 1,20 riferita all'intradosso del solaio di copertura dei piani medesimi.

Nel caso di ristrutturazione edilizia estesa all'intero organismo edilizio, con o senza demolizione, il volume dell'edificio trasformato non può eccedere quello dell'edificio preesistente.

Le modalità per il computo del volume ammesso sono stabilite dal Regolamento Edilizio.

*IT* = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insistono

*IF* = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) di uno o più fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insistono

*A* = Densità arborea (unità/mq o ha)

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto per ogni metro quadrato o ettaro di superficie di riferimento specificata dalle norme di zona (ST o SF) e comprende gli alberi esistenti e quelli da mettere a dimora fino alla concorrenza della stessa.

*Ar* = Densità arbustiva (unità/mq o ha)

Per densità arbustiva si intende il numero di arbusti per ogni metro quadrato o ettaro di superficie di riferimento specificata dalle norme di zona (ST o SF) e comprende gli arbusti esistenti e quelli da mettere a dimora fino alla concorrenza della stessa.

Per gli interventi edilizi devono essere usate le tecniche di bioedilizia previste dal PTCP – quaderno tecnico – e le prescrizioni dell'art.43 della LR n.1/2004; per gli interventi di edilizia tradizionale si deve fare riferimento alla DGR n.420/2007.

## 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.

Ai fini delle categorie individuate nel c.3 dell'art.155 della LR n.1/2015, le sopraelencate categorie d'uso sono così raggruppate:

**a) residenziale:** b) Residenziali.

**b) produttiva, compresa quella agricola**:

a) Agricole;
h) Attività produttive industriali ed artigianali.

**c) attività di servizi come definite all'art.7, c.1, lettera l):**

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.

2. Le destinazioni d'uso comprese nelle categorie sono:
Destinazioni Agricole
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
Destinazioni Residenziali
11) Abitazioni
12) Case albergo
13) Residenze collettive (collegi, case per studenti, case per anziani autosufficienti, 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, estetista, tatuatore e piercing, 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

Destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici
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)
Destinazioni produttive industriali ed artigianali
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. 155 della LR n.1/2015.
4. Ai sensi di quanto previsto dal DPR n.160/2010 e smi, 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.11** *Definizione delle categorie di intervento*

1. Ai sensi della LR n.1/2015, si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria",
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, sempre che non alterino i volumi e la superficie utile coperta complessiva delle unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti. Sono altresì classificabili come manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche con esecuzione di opere, senza modifica della destinazione d'uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne nonché l'aumento delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, di sagoma ed area di sedime preesistenti, nell'inserimento di strutture in aggetto e balconi, senza comunque incremento del volume complessivo dell'edificio originario, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

*e)* "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
*1)* la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6) ;
*2)* gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, compresa l'escavazione dei pozzi;
*3)* la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
*4)* l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione fatto salvo il disposto degli articoli 87 e 87bis del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche), nonché le strutture permanenti infisse al suolo relative a pannelli e insegne pubblicitarie;
*5)* l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti, ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
*6)* le opere pertinenziali di edifici di cui all' articolo 21 del RR n.2/2015, che comportino nuova superficie utile coperta ai sensi dell' articolo 17 delle stesse norme regolamentari;
*7)* la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
g) "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 c.4 del Dlgs n.42/2004.

## OP-**Art.24** *Perequazione*

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:
2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie;
2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq
Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie:

a) aree collegate specificatamente ai singoli comparti;
b) aree per le quali il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.

Nel caso b) i promotori dei comparti individuano liberamente le aree esterne coinvolte nelle trasformazioni individuate dal piano.

3. La perequazione si attua attraverso un Piano attuativo che, tra l'altro, determina:

- le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo;
- i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto;
- le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune.

3.1. In caso di inerzia da parte dei proprietari privati o di parte degli stessi il Comune ha la facoltà di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005. Qualora il Comune intenda avvalersi di tale facoltà per gli ambiti di perequazione di cui al comma 2.2, lettere b) e c) dovranno essere preventivamente individuate, con deliberazione della Giunta comunale, le aree esterne ai comparti coinvolte nel piano di trasformazione.

3.2. Fermo restando quanto sopra scritto, ai sensi dell'art.22 c.3 della LR n.11/2005, i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie territoriale del comparto e comunque della volumetria realizzabile possono presentare una proposta di Piano Attuativo riferita all'intero comparto che sia attuabile mediante stralci funzionali.

3.3. Al fine di agevolare l'attuazione del piano, nel caso non sia raggiunto almeno il 51% della volumetria di comparto, è inoltre possibile acquistare il differenziale di volumetria determinato dalle aree esterne, ricorrendo alla monetizzazione mediante corresponsione all'AC del controvalore dei diritti edificatori occorrenti per il raggiungimento della quota percentuale sopra detta.

3.4. Il piano attuativo deve contenere l'individuazione delle aree esterne al comparto necessarie per la formazione del 51% della cubatura massima realizzabile; le aree necessarie per formare la residua quota di cubatura devono essere comunque individuate e cedute e/o monetizzate prima del rilascio dei relativi permessi di costruire.

3.5. Nei casi di cui ai commi 3.2 e 3.3, per i quali le proprietà interessate non garantiscano uno stralcio funzionale del comparto, l'AC rende disponibili per l'acquisto aree esterne allo stesso fino al raggiungimento del 75% del valore catastale degli immobili e della superficie territoriale necessarie per la realizzazione del comparto al fine di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari con le modalità di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005; il conseguente PA è quindi esteso all'intero comparto e relative aree esterne.

4. Tutte le aree esterne ai comparti edificatori ed interne agli stessi ma destinate a servizi ed infrastrutture, incluse negli ambiti di perequazione, potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendono rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Ove non siano cedute gratuitamente e l'Amministrazione comunale l'acquisisca al valore corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita dal piano, il Comune disporrà di tali aree per la formazione dei comparti inclusi negli ambiti di perequazione, potendo cedere, attraverso forme di partecipazione pubblica, le potenzialità edificatorie ai soggetti aventi titolo.

5. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto al c.3.3, l'AC predispone annualmente il programma delle aree esterne ai comparti da acquisire per l'attuazione dei servizi o delle infrastrutture in esse previsti, stabilisce il valore delle stesse sulla base dell'analisi del valore di mercato delle aree edificabili e provvede alla loro acquisizione sulla base delle richieste pervenute. Il programma, che è approvato dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, può essere aggiornato in relazione al suo stato di attuazione ed alle richieste pervenute.

6. Per quanto riguarda le categorie a) e b) del comma 2.2 del presente articolo, nelle schede degli interventi perequativi allegate alle presenti norme sono indicati i dati quantitativi e l'appartenenza ad una delle due categorie; i dati delle quantità volumetriche dei nuclei di espansione contenuti nelle schede prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole.

## OP-**Art.31** *Norme sui parcheggi e spazi pubblici per le zone residenziali, le zone produttive, per servizi e commerciali*

1. La determinazione degli spazi da destinare a parcheggi e verde, le modalità della loro realizzazione, deve avvenire nel rispetto della normativa regionale di riferimento.

2. Disposizioni generali

2.1. Gli spazi di parcheggio, privato, di uso pubblico o pubblico, devono essere previsti in modo da essere effettivamente utilizzabili a tale uso applicando anche le successive disposizioni.

2.2. Non possono essere adibiti a parcheggio né i marciapiedi né gli spazi che il PRG o i Piani attuativi indicano come ampliamenti della esistente rete stradale né le zone di non edificazione marginali di strade, ferrovie e corsi d'acqua. In queste ultime zone sono consentiti soltanto parcheggi aggiuntivi rispetto a quelli prescritti la cui permanenza è condizionata alle eventuali esigenze di ampliamento o di servizio delle infrastrutture stesse.

2.3. Per ogni categoria di parcheggi, devono essere osservate le disposizioni del R.R.2/2015.

2.4 deve essere previsto un posto macchina di ml 3,00x5,50 ad uso dei portatori di handicap per ogni 50 posti macchina o frazione (DM 14.6.1989 n.236) o per ogni singola area di parcheggio.

2.5 negli insediamenti residenziali, per servizi e per attività produttive (artt. 85 e 86 del R.R. n.2/2015) deve risultare un minimo di un posto macchina di ml 2,50x5,50 per ogni 25 mq della superficie utile coperta o di superficie territoriale o fondiaria. Nel calcolo della superficie complessiva dell'area destinata a parcheggi scoperti, sono inclusi gli spazi di manovra con esclusione di un quota pari al 30% delle corsie di distribuzione;

2.6. Negli elaborati di progetto devono essere chiaramente individuate e rappresentate graficamente le aree destinate a parcheggio ed i relativi posti auto, le corsie di distribuzione e gli spazi di manovra, i percorsi di accesso e le rampe, in maniera tale da poter facilmente distinguere le aree di parcheggio private, quelle di uso pubblico e quelle pubbliche da cedere al Comune.

2.7. Le rampe devono essere raccordate con il piano orizzontale del terreno mediante una curva di raggio non inferiore a ml 10, devono avere inizio alla distanza di almeno ml 2 dal limite esterno della strada; la pendenza sull'asse delle rampe non deve superare il 20% per i tratti rettilinei e il 15% per i tratti in curva.

2.8. Le aree destinate ai parcheggi pubblici e quindi da cedere al Comune devono risultare libere da edificazione anche nel sottosuolo. Qualora ciò non sia obiettivamente possibile sono privati con servitù di uso pubblico e manutenzione a carico dei proprietari. Qualora ancora sia necessario o sia prescritta la loro realizzazione nei piani interrati, i parcheggi di uso pubblico devono essere localizzati nelle zone più facilmente accessibili sia dagli autoveicoli che dai pedoni.

2.9. Gli spazi di sosta e parcheggio pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità indicata nella relativa normativa.

3. Monetizzazione delle aree

3.1 Qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di reperire le aree destinate a parcheggio all'interno delle aree di intervento, è possibile procedere alla loro monetizzazione, nel rispetto della normativa di riferimento e sulla base dei criteri stabiliti dall'AC.

4. La cessione gratuita nella misura stabilita dal R.R.2/2015 delle aree di verde attrezzato e parcheggio avviene solo se l'AC ne ravvisa l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse pubblico, altrimenti deve essere esclusivamente garantito l'uso pubblico delle medesime.

## OP-**Art.55** *Zone residenziali: disposizioni generali*

1. Le zone residenziali sono destinate alla residenza, considerata quale funzione prevalente ed appartenente alla categoria di cui alla lett. a) dell'art. 155 comma 3° L.R. 1/2015, alla quale è riservata la quota minima del 75% del nuovo volume edificabile per ogni zona per:

a. Abitazioni
b. Case albergo
c. Residenze collettive (collegi, case per studenti, case per anziani autosufficienti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)

d. Residenze temporanee turistiche

2.1. Sono consentite altre destinazioni d'uso, di cui all'art.10c. 1delle presenti norme, di cui vengono elencate le attività compatibili:

- Categoria b):

- artigianali: 68.

- Categoria c):

a. direzionali: 15, 16, 17;
b. per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 31;
c. per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 34, 35, 36, 37, 38;
d. per servizi di quartiere: 48, 49, 55;
e. connesse alla mobilità e impianti tecnologici: 64, 65;

2.2. E' sottoposta a preventiva deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale devono essere precisate le quantità, le modalità di attuazione ed il rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, l'attuazione delle seguenti destinazioni d'uso:
comma 1 lettera c.;
comma 2.1 lettera b. n.28 per quanto attiene le sale da gioco e lettera d. nn.48 e 55.
2.3. Ai fini del controllo della ludopatia nel territorio comunale, per la localizzazione di nuove sale da gioco deve essere preventivamente sentito il responsabile GAP dell'USL competente.

**Commento [CC1]:** 03-OP-062 VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG, ARTT.55 E 159 PER L'INTRODUZIONE DELLA PRECISAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE PER ALCUNE DESTINAZIONI D'USO

**Commento [CC2]:** 03-OP-067 VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG, ARTT.55 E 159 PER L'INTRODUZIONE DELLA PRECISAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE PER LA DESTINAZIONE D'USO SALE DA GIOCO

3. Le zone residenziali sono divise in nuclei o unità di intervento.
4. I criteri di calcolo della volumetria sono fissati dal Regolamento Edilizio.
5. Negli interventi di cui all'art. 11 comma 1 lett. b), c) e d) delle presenti NTA, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
6. Per tutti gli altri interventi, diversi da quelli di cui al comma 5 e da quelli consentiti negli insediamenti di cui all'art. 92 del R.R. 2/2015 come individuati nella Tav.A, fatto salvo quanto previsto all'art. 17 comma 5 del R.R. 2/2015 per gli extra-spessori e con esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, sono prescritte le seguenti distanze minime tra edifici:

6.1- Negli insediamenti residenziali esistenti, di cui all'art. 94 del R.R. 2/2015 (Zone B): ml. 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;

6.2- Nei nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, di cui all'art. 95 del R.R. 2/2015 (Zone C): la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate.

7. Nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10, purchè non risultino inferiori all'altezza dell'edificio prospiciente più alto, misurata detraendo l'altezza dell'edificio oggetto di sopraelevazione ed esclusivamente sul lato effettivamente prospiciente.
8. Nel caso di edifici fuori terra di diversa proprietà aventi altezza non superiore a ml. 2,40, la distanza tra gli stessi dovrà essere pari a un minimo di ml. 6,00; dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui ai commi 6.1 e 6.2;
9. Per gli edifici di nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto all'art. 17 comma 5 del R.R. 2/2015, sono prescritte distanze minime dai confini come di seguito indicate:

9.1 - metri lineari 5,00 nel caso di edifici con altezza superiore a ml. 2,40;

9.2 - metri lineari 3,00 nel caso di edifici fuori terra aventi altezza non superiore a ml. 2,40;

9.3- metri lineari 5,00 dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico;

10. Nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato essi debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a ml. 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine, fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza.
11. Nel caso di muri di contenimento con altezza superiore a ml. 2,00 è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i ml. 2,00, sulla sommità dei muri è possibile realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera.
12. La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere comunque inferiore all'inclinata di cinque su due.

13. E' consentita la deroga al rispetto delle distanze dai confini, nei casi e con le modalità previste al comma 3 dell'art. 24 del R.R. 2/2015. E' inoltre consentita la riduzione delle distanze dai confini rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di un piano attuativo ai sensi del comma 4° dell'art. 24 del RR 2/2015.
14. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 159 comma 2 della L.R. 1/2015, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extra-spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm. 10.
15. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima deve distare dal confine di proprietà non meno di ml. 3,00, ai sensi del comma 6 dell'art. 24 del R.R. 2/2015.
16. Per le opere pertinenziali di cui al Regolamento Regionale 2/2015: articoli 17, comma 3 lettera b) punto 2), 21 comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l), nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, per le distanze dai confini si applicano le disposizioni del Codice Civile.
17. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti per la somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati devono rispettare le disposizioni del Codice Civile.
18. Gli edifici con altezza superiore a 30 metri, devono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 12.00 dai confini e dall'asse stradale nonché dalle eventuali linee ideali poste fino ad una profondità di ml. 10.00 entro le zone non edificabili (parchi, verde pubblico o privato, zone di rispetto marginale di strade, di ferrovie, di corsi d'acqua etc.), e il proprietario dell'area edificabile, richiedente il permesso di costruire, deve avere la disponibilità dell'utilizzo a tal fine della sopracitata area non edificabile; qualora le aree sopracitate non edificabili non siano di proprietà del richiedente il permesso di costruire, quest'ultimo dovrà acquisirne il diritto all'utilizzo mediante stipulazione di apposita convenzione, regolarmente trascritta, con il proprietario od il titolare di diritti reali di godimento. Per quanto riguarda la distanza dal confine e dall'asse stradale, deve essere rispettato anche quanto stabilito dal successivo comma 14 e dall'art. 25 del R.R. 2/2015.
19. Sono consentite costruzioni a confine, rispettando le altezze massime di zona, purché i confinanti si impegnino a costruire ciascuno la parte di propria competenza. Nel caso di edificio costruito a confine, con parete cieca, anteriormente alla data del 22.01.1960, è consentito al proprietario confinante di costruire a confine per una altezza massima pari alla altezza della testata dell'edificio preesistente, nei limiti previsti dai commi successivi sulle prescrizioni per le singole zone residenziali.
20. Nel caso l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata interessi un nucleo ubicato a confine di altri analoghi nuclei (ovvero sia separato da questi da viabilità esistente o prevista) per i quali non sia stato ancora approvato il relativo studio unitario planovolumetrico, al fine di evitare possibili condizioni di disparità di rapporto altezze/distanze dal confine e/o da altri edifici del nucleo limitrofo (a vantaggio del primo intervento), l'A.C. redigerà contestualmente, d'Ufficio, lo studio unitario per i nuclei limitrofi, formalizzandolo quale indicazione planovolumetrica integrativa del Piano attuativo.
21. Prescrizioni per le singole zone residenziali:

ZONE CON IF = 0.2:

Lotto minimo 2.000 mq.
Numero di piani ammesso: 2 più seminterrato o portico h = 2,50 mt.
IP = 60%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

**Commento [CC3]:** verificare

ZONE CON IF = 0.4:

Lotto minimo 1.000 mq.
Numero di piani ammesso: 2 più seminterrato o portico h. = 2.50 mt.
IP = 50%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

**Commento [CC4]:**

ZONE CON IF = 0.9:

Lotto minimo pari a 750 mq.
Numero dei piani ammesso: 2 più seminterrato o portico h. = 2.50 mt.
IP zone B di completamento = 20%
IP zone C di espansione = 40%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

**Commento [CC5]:**

ZONE CON IF = 1.0, 1.2 e 1.4:

Lotto minimo pari a 500 mq.
Numero dei piani ammesso: 2 più seminterrato o portico h. = 2.50 mt.
IP zone B di completamento = 20%
IP zone C di espansione = 40%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

Commento [CC6]:

ZONE CON IF = 1.8 e 2.2:

Lotto minimo pari a 500 mq.
Numero dei piani ammesso: 3 più seminterrato o portico h. = 2.50 mt.
IP zone B di completamento = 20%
IP zone C di espansione = 30%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

Commento [CC7]:

Per le zone sopra elencate:

- nei terreni in pendenza, dove la differenza delle quote del sedime del fabbricato da edificare, a monte e a valle, sia tale da permettere la costruzione di un piano, esso potrà venire consentito oltre il numero ammesso, ferma restando la cubatura massima prescritta e di competenza del lotto;
- oltre al numero prescritto dei piani ammessi è consentita la realizzazione di un'altana aperta della superficie netta interna non superiore a mq. 16,00 e dell'altezza netta interna non superiore a ml. 2,00;
- gli alberi prescritti, che verranno posti a dimora, devono avere un'altezza minima di mt. 3,00. Le essenze delle piante devono essere quelle tipiche della zona ed indicate e localizzate nel progetto presentato per la concessione edilizia.

ZONE CON IF = 3.0:

Lotto minimo pari a 800 mq.
Numero dei piani ammesso: 5 più seminterrato o portico h.2.50, più attico.
IP zone B di completamento = 15%
IP zone C di espansione = 20%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

Commento [CC8]:

In tale zona, gli alberi prescritti che verranno posti a dimora, devono avere un'altezza minima di mt. 3,00. Le essenze delle piante devono essere quelle tipiche della zona ed indicate e localizzate nel progetto presentato per la concessione edilizia.

ZONE CON IF = uguale o superiore a 5.0:

Lotto minimo pari a 800 mq.
Numero dei piani ammesso: 9 più seminterrato o portico h.2.50, più attico.
IP zone B di completamento = 10%
IP zone C di espansione = 10%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

Commento [CC9]:

22. Nelle zone di cui al comma precedente potranno essere consentite nuove costruzioni o ampliamenti su singolo lotto, inferiore al minimo prescritto, che risulti intercluso sia da altri già edificati o destinati ad edifici pubblici, sia per effetto di vincoli di inedificabilità imposti dal nuovo PRG. Nel caso il lotto edificabile risulti inferiore al lotto minimo richiesto, l'intervento può essere realizzato compensando per la superficie mancante, fino alla concorrenza del lotto minimo, con aree da asservire della medesima zona urbanistica purchè siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi della zona.
23. Nella edificazione con tipologia a schiera o in linea o simili, non è vincolante l'individuazione dei lotti minimi e delle relative cubature.
24. Le strade comunali esistenti, interne ai comparti ed alle lottizzazioni convenzionate, dovranno essere declassate ed andranno a far parte del patrimonio comunale ovvero potranno essere alienate ai soggetti interessati. Il Comune potrà disporne per partecipare alla formazione dei comparti a parità di diritto con i privati.
25. Le disposizioni di cui al precedente comma 21 non si applicano agli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento o il miglioramento dell'ubicazione preesistente rispetto ai confini di proprietà ed agli edifici esistenti e che non mutano la destinazione d'uso prevalente.
26. Nelle zone con IF uguale o superiore a 1.8 mc/mq, in caso di progettazioni con cubatura complessiva non inferiore a 25.000 metri cubi proposte da privati o da Enti pubblici, non è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni riguardanti il lotto minimo e l'altezza massima.

27. Per le aree incluse negli Schemi guida si rinvia alle rispettive norme.
28. Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici di particolare interesse (Bb(n)) in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali:

1 - Edifici storici di particolare interesse Bb(1): manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - come definite alle lettere a), b) e c) del c.1 dell'art.11;
2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse Bb(2):ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.11, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio.

## OP-**Art.61** *Zone a verde privato (BV)*

1. Nelle zone a verde privato devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti.
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
3. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ma è ammesso un ampliamento dei fabbricati esistenti ad uso abitazione con le modalità previste dal c.2.3 dell'art.99, per tutte le altre prescrizioni si rinvia all'art.55 delle presenti norme; è inoltre consentito recuperare volumi destinati a servizi con l'obiettivo di migliorarne l'aspetto architettonico e la funzionalità.
4. Per le dotazioni di parcheggi e spazi pubblici si rinvia all'art.31 delle presenti norme; l'individuazione di eventuali parcheggi pubblici deve essere strettamente limitata alle quantità previste dall'articolo sopra citato.
5. Nelle aree con tale destinazione distinte al f.70, p.lle 202 e 203 ed al f.69, p.lle 244, 245 e 246, l'ampliamento previsto al precedente c.3 può essere realizzato esclusivamente per sopraelevare gli edifici ad un piano esistenti senza incremento del sedime degli stessi.

## OP-**Art.76** *Zone D produttive - Disposizioni generali*

1. Nei nuovi agglomerati produttivi, allo scopo di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento, di ridurre il trasporto delle polveri e l'inquinamento acustico, è prevista, lungo il confine con le aree esterne non destinate ad attività industriale o artigianale, una fascia naturaliforme da 10 a 20 mt di spessore minimo, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale (carpino bianco, quercia); in alternativa barriere antiacustiche naturalizzate con arbusti o rampicanti o con rilevati vegetati; le siepi non dovranno contenere specie edafiche o di richiamo della fauna selvatica.
2. Nell'ambito di ciascun lotto produttivo, gli spazi dovuti ai sensi del R.R.7/2010, in modo particolare per quanto attiene il verde, dovranno essere individuati preferibilmente sul fronte stradale in modo da creare una zona filtro tra l'attività e la viabilità pubblica.
3. Gli interventi si attuano mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero comparto definito in planimetria. Per i comparti inclusi nella perequazione, si rinvia alle prescrizioni dell'art. 24, per quelli inclusi in strumenti attuativi approvati (PAIP), si rinvia alle prescrizioni in essi contenute.
4. Per la permeabilità del suolo i parametri di riferimento da adottare sono:

- indice di permeabilità IP pari al 50% della superficie totale destinata alla viabilità e parcheggi;
- indice di permeabilità IP della superficie totale di ciascun lotto non inferiore al 30%;
- realizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico con materiali permeabili e forniti di drenaggi; sono escluse dalle permeabilizzazioni le superfici destinate ad uso promiscuo (lavaggio, riparazione e manutenzione mezzi) e quelle per operazioni di carico-scarico che necessitano di mezzi pesanti.

**Commento [CC10]:**

5. Per gli interventi previsti da istanze di PA presentate e dichiarate ricevibili alla data del 21 gennaio 2015, possono trovare applicazione, a richiesta dell'interessato, le normative edilizie ed urbanistiche regionali previgenti giusto disposto art.264, c.2 della LR n.1/2015 con esclusione degli interventi da realizzare nelle aree incluse nel PAIP per le quali è necessario il rispetto del RR n.2/2015.

## OP-**Art.77** *Zone D per la grande industria (D1)*

1. Sono le zone di insediamento dei due grandi poli industriali, il polo siderurgico (D11) ed il polo chimico (D12). Ai fini del corretto rapporto dell'attività produttiva con l'ambiente, per tali zone è prevista, da parte

delle imprese industriali, la redazione di un "programma urbanistico interno di relazione con la città" da presentare entro due anni dall'approvazione del PRG. Tale elaborato è approvato dal Consiglio Comunale, ha validità di 5 anni alla cui scadenza deve essere rinnovato e, oltre a rispettare le prescrizioni, gli indici ed i parametri di cui al successivo c.2, è finalizzato a fornire le informazioni necessarie a regolamentare:

1. demolizione di manufatti e lavori di bonifica;
2. previsioni di edificazione di nuovi manufatti industriali;
3. indici di superficie coperta dei manufatti e degli impianti ad essi esterni rispetto alla superficie fondiaria;
4. indice di permeabilità del suolo;
5. sistema di smaltimento delle acque e loro depurazione;
6. separazione delle acque da scarichi civili, da quelle di pioggia e da processi produttivi;
7. realizzazione di reti separate per acque a scopi civili da quelle a scopi produttivi;
8. riciclo dell'acqua da processi produttivi, utilizzo dell'acqua di pioggia previa decantazione, riuso delle acque depurate;
9. creazione di verde con piantumazione di alberi ad alto fusto nelle zone del perimetro dello stabilimento, ove possibile;
10. individuazione di una fascia di separazione tra lo stabilimento e l'esterno;
11. censimento di ogni unità produttiva o macchina o linea o reparto che svolga un'attività rilevante dal punto di vista delle emissioni;
12. potenziamento dei sistemi di abbattimento degli inquinanti nell'aria, nel suolo, nell'acqua;
13. progetto e programmazione dei tempi di bonifica della discarica di Valle;
14. indicazione per un piano di risanamento acustico;
15. individuazione di un programma economico e dei lavori per l'eliminazione delle cause di rischio in genere ed in particolare di quelle che ancora oggi caratterizzano alcune produzioni come attività a "Grande Rischio di Incidente Rilevante".

2. Fino alla redazione del programma di cui al comma 1, le costruzioni in zona per la grande industria sono soggette, oltre che alle disposizioni di legge vigenti, al rispetto dei seguenti prescrizioni, indici e parametri:

- gli edifici destinati al processo industriale dovranno essere arretrati di ml 15,00 dal fronte stradale, a meno che lungo la strada non sia già prevista una fascia di non edificazione, nel qual caso gli edifici potranno essere costruiti a filo della medesima. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992;
- la distanza delle costruzioni dai confini dovrà essere uguale all'altezza con un minimo di ml 8,00;
- dovranno essere previsti, oltre le indicazioni di piano, parcheggi inerenti le nuove costruzioni con un minimo di 30 mq ogni 100 mq di superficie coperta;
- dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria, gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli;
- per gli ampliamenti degli uffici esistenti possono essere applicate le normative vigenti al momento del rilascio della licenza/concessione originaria.

3. Per il polo chimico, D(12), il programma può prevedere:

a) destinazioni d'uso più articolate per gli edifici esistenti sulla base di un piano industriale che definisca le motivazioni e gli obiettivi di sviluppo produttivo che sottendono tale richiesta;
b) previo accordo con la proprietà, l'utilizzazione pubblica delle aree verdi e degli edifici esistenti sul versante sud, a ridosso del quartiere residenziale Polymer, ed una diversa sistemazione della viabilità di accesso al polo.

4. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.
Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.

### OP-**Art.79** *Zone D per l'industria e l'artigianato (D2)*

1. Le Zone D per l'industria e l'artigianato (D2) sono destinate di norma all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria e per l'artigianato su lotti non inferiori a 1.000 mq.

2. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.
Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.
Sono inoltre ammesse attività di supporto alle aziende necessarie al loro funzionamento di solo uso interno (mense, asili nido, portineria, uffici, pronto soccorso) ed attività di formazione e convegnistiche. Sono altresì consentiti locali ad uso esposizione dei prodotti dell'attività svolta.
3. Le previsioni sono attuate per nuclei individuati nel piano; per ciascun nucleo di ampliamento si deve prevedere una superficie fittamente alberata, non inferiore al 5% della superficie fondiaria. E' necessario indicare, nella previsione di nucleo, la superficie dell'area, le altezze massime, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, un adeguato indice di permeabilità, una stima preventiva dell'inquinamento da traffico e del fabbisogno di energia; la produzione giornaliera ed annua di acque reflue, il fabbisogno idrico per usi pubblici, sanitari e produttivi, la produzione di rifiuti solidi urbani tossici e nocivi, i sistemi di preselezione e di smaltimento.
4. Costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento). Tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra e complessivamente la superficie lorda di mq 300, misurata all'esterno dei muri perimetrali, esclusa l'eventuale scala condominiale. In aggiunta a tale superficie è consentito un piano seminterrato destinato a pertinenze (cantine, magazzini, garages, parcheggi, ecc.) dell'ingombro massimo del fabbricato ad uso abitazione o un piano pilotis di altezza netta non superiore a ml 2,50.
5. Gli edifici industriali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero dei piani.
6. Qualora le abitazioni, gli uffici, la mensa aziendale ed i locali ad uso esposizione siano ubicati sopra il fabbricato industriale od artigianale, essi dovranno essere contenuti in un solo piano. Se gli uffici, la mensa aziendale ed i locali ad uso esposizione sono realizzati in costruzioni isolate, non possono superare i due piani fuori terra, oltre ad un piano pilotis di altezza netta non superiore a ml 2,50.
7. E' consentita, soltanto nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di capannoni contigui, costruiti a confine; nel caso di capannoni isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00. Tale distanza dovrà essere rispettata anche dagli edifici di cui ai precedenti commi 5 e 7.
8. Distanze minime tra edifici come previsto dall'art.23 del RR n.2/2015.
9. La distanza delle costruzioni industriali dal limite delle sede stradale dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml ml 5,00 e nel rispetto 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. 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.33 e 34.
11. Le recinzioni lungo le strade debbono essere arretrate di un metro dal confine con le stesse.
12. L'AC promuove uno studio di sistemazione degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, recinzioni, oggettistica ecc.) che sarà sottoposto a delibera di Consiglio comunale; dopo la sua approvazione gli interventi dovranno adeguarsi alle indicazioni in esso contenute.
13. Per i parcheggi: vedi l'art.31. E' consentita la copertura dei parcheggi stessi, anche a confine, mediante tettoie aperte sui lati di altezza massima di ml 2,50.
14. All'interno della proprietà, almeno il 10% della superficie del lotto, deve essere destinata alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.
15. Per la zona definita D21 in località Maratta, interessata dall'intervento PRUSST 8.47, valgono le seguenti prescrizioni ai fini della tutela delle acque sotterranee in considerazione che parte dell'intervento insiste all'interno della fascia di rispetto di 200 m di raggio del campo pozzi del Consorzio Idrico Amerino:

1. i piazzali ed i parcheggi devono essere realizzati con sistemi di raccolta delle acque bianche tali che esse siano totalmente condotte in fogna, per evitare infiltrazioni dirette nell'acquifero di fluidi potenzialmente inquinati, prossimi alla zona di influenza del pompaggio (cono di emungimento), ovvero di acque rese inadatte al consumo umano dal contatto con sostanze chimiche relative alle lavorazioni industriali;
2. stesso dicasi per le porzioni di nuova costruzione degli edifici industriali, al cui interno dovranno essere realizzati manti di copertura al piano terra capaci di isolare le attività industriali da possibili interazioni

con la falda idrica, anche di natura occasionale per eventuali incidenti (teli di poliuretano espanso o HPDE e solai in c.a.).

In ogni caso si rinvia a quanto prescritto nell'art.39 "*Tutela delle acque sotterranee"* .

## OP-**Art.80** *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)*

1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, , all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1.000 mq

2. Gli interventi si attuano di mediante PA esteso ad un intero nucleo salvo quanto disposto dall'art.101 del RR n.2/2015; nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

3. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.

Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.

4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:

a) Attività assistenziali (ambulatori);
b) Istruzione, formazione, convegnistica;
c) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).

5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992;
c) dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015
d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra; nei lotti inferiori a mq 1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150; qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art.23 del RR n.2/2015

7. E' consentita, nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine; nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5.

8. 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.

9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc(2) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.

10. Dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015.

11. Nelle zone non comprese nel PAIP, il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml 1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.

12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

14. L'attuazione della zona D2F prospicente la strada di San Carlo, f.90 part.lle 50-267, e ricompresa in un comparto, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, alle seguenti prescrizioni: il piano si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva nella quale sarà previsto la cessione gratuita all'AC della zona con destinazione parcheggio, senza opere e pertanto senza scomputo di oneri, ed il pagamento della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 36363 del 02.03.2012.

15. L'attuazione della zona D2F prospicente Via Bartocci, f.101 part.lle 608-524, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, al pagamento al rilascio del titolo abilitativo, della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 94461 del 18.06.2012.

**Commento [CC11]:** 03-OP-047 VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE STRUTTURALE E PARTE OPERATIVA Strada di San Carlo

**Commento [CC12]:** **03-OP-053** VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE STRUTTURALE E PARTE OPERATIVA Via A. Bartocci

## OP-**Art.81** *Zone D per l'artigianato (D3B, D3B(1) e D3F)*

1. Le zone D per l'artigianato si suddividono in due categorie:

a) zone per artigianato e residenza (D3B); in esse sono comprese le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al c.2 dell'art.10 delle presenti norme: per l'artigianato 68, 69, 73, 78; per la residenza 11, 12, 14;

b) zone per artigianato ed attività direzionali (D3F); in esse sono comprese le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al c.2 dell'art.10 delle presenti norme: per l'artigianato 68, 69, 73, 78; per il direzionale 15,16,17.

Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015

Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.

2. Le zone D3B per l'artigianato e la residenza sono così individuate:

- quelle già presenti con tale destinazione nei precedenti strumenti urbanistici, ad attuazione diretta;
- zone di nuova individuazione incluse in comparti perequativi, ad attuazione tramite PA;

e prevedono il completamento degli edifici residenziali esistenti e l'insediamento di edifici per attrezzature artigianali a servizio del quartiere, non graveolenti e moleste per dichiarazione delle competenti autorità; il piano attuativo dei comparti perequativi deve definire puntualmente l'equilibrio ambientale e funzionale fra le abitazioni esistenti e le attività produttive.

2.1. Per il completamento degli edifici residenziali esistenti devono intendersi gli interventi, all'interno delle aree di pertinenza, di ampliamento e ristrutturazione che sono attuati applicando l'indice IF = 1.8 mc/mq nel rispetto delle corrispondenti prescrizioni contenute nell'art.55 delle presenti norme.

2.2. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi alle disposizioni dell'art.23 del RR n.2/2015.

2.3. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

2.4. Gli edifici artigianali misti alla residenza, con gli uffici strettamente connessi all'attività produttiva, sono realizzati rispettando i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità (IF): 2.0 mc/mq;
b) numero piani fuori terra: 2 più seminterrato o portico h. 2,50, sono esclusi i volumi tecnici;
c) distanze dai confini, tra edifici, dalle strade, dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie: come da norme vigenti.
d) altezza max del piano terreno (quota calpestio) sul piano di campagna: 0.60 ml;
e) altezza minima interna dei piani destinati ad attività artigianale: 4.00 ml
f) dotazioni territoriali e funzionali minime inerenti le nuove costruzioni: secondo quanto previsto dagli artt.86 ed 87 del RR n.2/2015

2.5. Per la zona con tale destinazione localizzata nel quartiere Campomicciolo ed individuata con D3B(1) le prescrizioni sono le seguenti:

- indice di fabbricabilità (IF): IF 2.0 mc/mq
- destinazioni d'uso: attività artigianale e commerciale; residenza e direzionale per una quantità non superiore al 45% della cubatura totale ammissibile del lotto.

3. Le zone D3F per l'artigianato e le attività direzionali sono quelle con tale destinazione di nuova introduzione nel piano e sono incluse in comparti la cui attuazione avviene con PA.

3.1. Per tali comparti, inclusi nella perequazione, valgono gli indici ed i parametri del precedente c.2.4 e le prescrizioni dei relativi Schemi guida, qualora presenti.

4. Costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento). Tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra, né superare complessivamente la superficie di mq 300. Qualora le abitazioni siano ubicate sopra il fabbricato artigianale esse dovranno essere contenute in un solo piano. La distanza delle costruzioni artigianali e civili dai confini e dal limite della sede stradale dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.
5. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

## OP-**Art.82** *Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)*

1. Le zone per infrastrutture tecniche e per artigianato sono destinate prevalentemente, , ad infrastrutture di interesse pubblico, a servizi all'industria ed all'artigianato e attività produttive di tipo artigianale: in esse sono comprese le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al c.2 dell'art.10 delle presenti norme: 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 32, 36, 41, 42, 44, 62, 68, 70, 73 e 78.
2. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.
Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.
3. E' consentito il mantenimento delle attività commerciali esistenti ed autorizzate anche in deroga alle precedenti limitazioni sui settori merceologici.
4. Nelle nuove costruzioni per infrastrutture e servizi e per attività commerciali si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria (UF) 0.6 mq /mq;
b) Altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici):15 ml;
c) Distanza dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 5;
d) dotazioni territoriali e funzionali minime inerenti le nuove costruzioni: secondo quanto previsto dagli artt.86 ed 87 del RR n.2/2015

5. Nelle nuove costruzioni destinate ad insediamenti produttivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) gli edifici artigianali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0.6 mq /mq ;
b) la distanza dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,.
c) dotazioni territoriali e funzionali minime inerenti le nuove costruzioni: secondo quanto previsto dall'art.86 del RR n.2/2015
d) per ogni azienda è consentita la realizzazione di una abitazione per il titolare o per il custode per una superficie edificata massima di mq 150; le costruzioni per abitazione non possono superare i due piani fuori terra (uno solo nel caso vengano ubicate sopra il fabbricato industriale o artigianale);

6. Le distanze minime fra i fabbricati e dai confini devono essere conformi al disposto degli artt. 23 e 24 del RR n.2/2015.
7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine .
8. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria, gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.
9. Per gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere applicate le normative vigenti al momento del rilascio della licenza/concessione originaria.
10. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni . In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml 1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.
11. L'Amministrazione comunale. promuove uno studio di sistemazione degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, recinzioni, oggettistica ecc.); dopo la sua approvazione gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno adeguarsi alle indicazioni in esso contenute.

12. Per la Fabbrica d'Armi (D4F4) è prescritta la conservazione degli edifici produttivi esistenti e, per eventuali esigenze della produzione, è consentita la redazione di PA che definisca eventuali ampliamenti o ristrutturazioni.
13. Per la zona di Cervara (D4F6), in caso di dismissione delle attuali funzioni produttive, è consentito con PA un aumento del 30% delle superfici utili e la conversione ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ricreativi e per il benessere fisico, attività museali e direzionali; i manufatti industriali dovranno essere conservati, pertanto le categorie di intervento ad essi riferite, sono quelle di cui all'art.11 fino alla lettera d) con l'esclusione della demolizione.
14. Nella zona di Sabbioni è individuata un'area D4F7 denominata "Zona per insediamento BIC" (Business Innovation Center) che è destinata alla costruzione di un complesso di edifici e di strutture tra loro complementari e destinate, secondo il modello C.E.E., alla costituzione di nuove imprese e al supporto della loro fase di avviamento nonché alla rilocalizzazione e sostegno di imprese esistenti.
Gli edifici del "Centro Servizi" saranno destinati alle attività di Marketing, di consulenza e di informazione, ai servizi infrastrutturali comuni di area (mensa, manutenzione, stoccaggi, sale esposizioni, etc.) e a quant'altro necessario alla gestione di tutte le attività del BIC.
Gli edifici del Workshop (laboratori) saranno destinasti ad ospitare le attività produttive nascenti di varia natura.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: minimo 0.2 mq/mq, max 0.6 mq/mq
- altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici) 15 mt
- distanza dai confini e dal limite della sede stradale: pari alla altezza con un minimo di ml 5,00;
- dotazioni territoriali e funzionali minime inerenti le nuove costruzioni: secondo quanto previsto dall'art.86 del RR n.2/2015

La costruzione del complesso B.I.C. può avvenire per stralci funzionali purché vengano realizzate le necessarie infrastrutture e parcheggi tali da consentire la perfette agibilità delle strutture.
15. La zona individuata come D4F8, adiacente allo svincolo tra la superstrada Terni-Orte e la direttrice di collegamento con la Flaminia, è destinata esclusivamente alla realizzazione di un impianto di recupero, trattamento e riciclaggio di rifiuti inerti provenienti dall'attività edilizia. Tale zona è inclusa in un comparto perequativo a distanza che collega la realizzazione dell'intervento sopra detto alla cessione gratuita all'AC delle aree di parco fluviale comprese nel comparto.
Quantità ammesse: UF 0.2 mq /mq;
Oltre a quanto previsto nell'art.76 devono essere realizzati opportuni schermi di vegetazione per mitigare l'impatto visivo dell'impianto dalla superstrada.
16. La zona individuata come D4F10, adiacente al raccordo tra la SP Marattana e la SS Flaminia ed al fiume Nera, nella quale insistono impianti di trattamento inerti condonati, è destinata esclusivamente al consolidamento delle attività presenti. Tale zona è inclusa in un comparto perequativo a distanza che collega la realizzazione dell'intervento sopra detto alla cessione gratuita all'AC delle aree di parco fluviale comprese nel comparto secondo modalità da definire in apposita convenzione che dovrà inoltre precisare gli obiettivi di riambientazione della parte destinata a parco fluviale attualmente occupata anche da un bacino artificiale in corso di riempimento.
Quantità ammesse: UF 0.2 mq /mq Per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 5, 7, 8 e 9.

## OP-**Art.87** *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))*

1. Tali zone sono destinate ad attività turistiche, alberghiere, extralberghiere comprensive di ristorazione, e a pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, per concerti, spettacoli, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, gelaterie, pasticcerie, locali in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, ed esercizi similari, servizi ricreativi e per il benessere fisico; è ammessa la realizzazione di impianti sportivi annessi alle strutture turistiche.
2. Sono inoltre ammesse, previo parere del Consiglio Comunale, strutture per la protezione civile quali caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc) e presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari.
3. Per le attività turistiche si rinvia alle disposizioni contenute nella LR n.13/2013.

4. E' ammesso l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri, fatte salve le diverse prescrizioni di cui al successivo c.8:

a) UF= 0.4 mq/mq ;
b) numero dei piani fuori terra: 4 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
c) IP = 20%;
d) A = 3 alberi/100 mq; Ar = 6 arbusti/100 mq E' comunque fatto salvo quanto prescritto al comma 5.
e) distanza minima dai confini: come previsto dall'art.24 del RR n.2/2015
f) distanze minime tra edifici: come previsto all'art.23 del RR n.2/2015
g) distanza dal limite della sede stradale: come previsto all'art.25 del RR n.2/2015
h) per quanto riguarda la distanza dalle ferrovie dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali e dai laghi deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.33 e 34.
i) costruzioni per abitazioni sono consentite per il gestore o per il personale di custodia per complessivi 150 mq.

Commento [CC13]:

5. Dotazione territoriali e funzionali minime come da art.86 del RR n.2/2015. 5.
6. All'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni. Tale requisito deve essere accertato dal Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.
7. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche se eseguiti senza opere edilizie, sono ammessi previo contestuale adeguamento del numero dei posti auto in conformità a quanto previsto al comma 4.
8. Si riportano di seguito le schede specifiche di alcune zone FD1 per le quali vengono definite alcune modalità di intervento e quantità ammesse:
8.1. Nella zona contrassegnata con FD1(1) presso Cesi, con PA di iniziativa pubblica, privata o mista esteso all'intero comparto, è ammessa la realizzazione di mc 5.000; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.
8.2. Nella zona contrassegnata con FD1(2) sono ammessi, con PA di iniziativa pubblica, privata o mista, interventi per la realizzazione di attrezzature a servizio dell'Aviosuperficie e di tutte le destinazioni di cui al comma 1 del presente articolo nonchè le sottoindicate:

- sedi di imprese finanziarie( banche ed assicurazioni), sedi di società pubbliche e private;
- uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, altri servizi pubblici e privati;
- esercizi commerciali con superfici di vendita fino a 250 mq e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato; l'aggregazione di più esercizi di vicinato, che comunque non prefiguri un centro commerciale, sarà definita dal piano attuativo.
- esposizioni, fiere mercato;
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- residenza fino al 5% delle superfici realizzabili;
- servizi per lo sport( spogliatoi, doccie, club house, bar, biglietterie..).

Il numero di piani fuori terra ammesso è 3 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 del presente articolo con l'esclusione della lettera b) del c.3.
8.3. Nella zona FD1(3) a Colle dell'Oro è consentito un ampliamento di 2000 mc delle strutture esistenti.
8.4. Nella zona contrassegnata con FD1(4) sulla strada Marattana, dedicata allo sviluppo ed alla trasformazione delle attività agrituristiche già presenti, sono ammesse nuove volumetrie per un massimo di mc 7.000; l'intervento dovrà essere attuato tramite PA di iniziativa privata; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.
8.5. Nella zona contrassegnata con FD1(5) nelle vicinanze di Villa Palma ed in adiacenza alla superstrada Terni-Spoleto e a strada del Cerqueto, è prevista, tramite redazione di Piano Attuativo di cui al c.3 dell'art.23 della LR n.11/2005, la realizzazione di un intervento che comprende una superficie di 3.000 mq con destinazione per attività direzionali (art.10, c.2 n.17) ed espositive (art.10, c.2 nn.37 e 42) e 9.000 mc con destinazione residenziale e ricettiva (art.10, c.2 nn.11, 12, 13, 14, 21 e 22); deve essere ceduta gratuitamente all'AC l'area per verde pubblico individuata all'interno del comparto; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.

8.6. Nelle zone contrassegnate con FD1(6) di colle dell'Oro è consentita la realizzazione da parte di privati di costruzioni per attività pararicettive, attrezzature turistico-ricettive e attività sportive e sociali. Per tali attrezzature e relativi locali di servizio, è consentita una superficie massima complessiva, riferita alla superficie fondiaria, pari a 0.2 mq/mq ; per gli impianti scoperti l'indice è UF 0,6 mq/mq
Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito costruire un appartamento per il custode che non potrà superare la superficie abitabile netta di mq 150.
L'altezza massima complessiva fuori terra non deve superare i mt 7,50.
La distanza delle costruzioni dai confini e dal limite della sede stradale dovrà essere pari all'altezza con un minimo di mt 5,00.
Dovranno essere previsti parcheggi inerenti le nuove costruzioni per un minimo di mq 40,00 ogni mq 100,00 di superficie utile edificata e tutti quelli richiesti dalle norme vigenti per le destinazioni d'uso consentite dal presente articolo.
8.7. Nelle zone contrassegnate con la sigla FD1(7) è consentita la realizzazione di nuove costruzioni per le attività di cui al c.1 del presente articolo. La realizzazione di tali attrezzature e dei locali di servizio necessari è consentita fino ad una superficie massima complessiva, riferita alla superficie fondiaria, con UF pari a 0.1 mq/mq escluse le superfici completamente interrate. L'altezza massima complessiva fuori terra non deve superare i mt 7,50.
E' consentito ricavare nell'interno del fabbricato destinato alle attività previste un appartamento per il titolare o per il custode che non potrà superare complessivamente la superficie abitabile netta di mq 150.
8.8. Nella zona contrassegnata FD1(8) in Voc. Crapiano di Collestatte, è ammessa la realizzazione di mc 5.000; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.
8.9. Nella zona contrassegnata FD1(9) Ex Snia Viscosa, per servizi complessi, si prevedono le seguenti modalità di trasformazione:
1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Rifunzionalizzazione di un'area industriale dismessa attraverso il riuso delle strutture esistenti considerate di maggior pregio, la demolizione di quelle non di pregio, precarie e in cattivo stato di conservazione e la nuova edificazione.
Intervento di notevole complessità per l'estensione del comparto, per le problematiche ambientali e paesistiche sollevate dalla sua localizzazione nei pressi della Cascata delle Marmore e all'inizio della Valnerina e per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici e d'uso.
2) PROCESSO D'ATTUAZIONE
Il piano si attua con Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.
Il piano di recupero dovrà essere riferito all'intero nucleo e potrà individuare più ambiti ed unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario complessivo.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici specialistici, per attività terziarie ed ad uso misto commerciale e direzionale.
4) DESTINAZIONI D'USO
- *Rispetto alla superficie complessiva dell'area inclusa in Zona di Recupero:*
Attività ricettive e pubblici esercizi - Commercio (con esclusione delle medie strutture commerciali oltre mq 901 di superficie di vendita ed in genere delle rivendite di tipo hard-discount) - Direzionale - Attività e servizi culturali: 30%
Attività sportive e ricreative: 45%
Artigianato di servizio - Attrezzature tecnologiche: 7%
Parcheggi di piano: 18%
- *Rispetto alla volumetria complessiva (esistente da mantenere e da demolire e ricostruire v. punto n.6):*
Il rapporto percentuale tra le destinazioni ammesse sarà definito nel Piano di Recupero con la precisazione che la destinazione per attività ricettive e pubblici esercizi non dovrà essere inferiore al 51% della volumetria complessiva.
5) INTERVENTO EDILIZIO
Ristrutturazione urbanistica.
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; demolizione e nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Per gli edifici da conservare è ammesso l'aumento delle superfici utili, ferme restando le volumetrie esistenti.
La volumetria massima complessiva da ricostruire è pari a mc 19.474, corrispondente alla volumetria esistente di cui è prevista la demolizione.
Incrementi volumetrici sono ammissibili esclusivamente per servizi tecnologici, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Le altezze dei nuovi edifici non dovranno superare quella dell'edificio centrale da conservare; gli altri parametri dovranno essere precisati nel piano di recupero.
V. p.9
8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti
Verde pubblico: 12.5 mq/ab
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Recupero e riuso di alcuni manufatti individuati nella planimetria di piano; tali edifici ed in modo particolare quello centrale con i due corpi aggiunti che risulta maggiormente rappresentativo della qualità di insediamento industriale del comprensorio, devono essere conservati e recuperati mantenendone le caratteristiche peculiari. Le caratteristiche del recupero e la suddivisione delle destinazioni d'uso saranno definite dal piano di recupero.
Area compresa tra l'edificio principale da conservare e il limite dell'intervento verso la Cascata: recupero ambientale attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e salvaguardia assoluta dell'apertura visiva verso la Cascata, creazione di un parco con strutture per lo spettacolo, impianti sportivi scoperti.
Sponde fluviali: totale inedificabilità, progetto di riambientazione con mantenimento, valorizzazione ed eventuale inserimento di vegetazione tipica ed autoctona; potrà essere creato un invaso derivante dalle acque del fiume Nera, destinato alla pesca sportiva ed alla balneazione nella parte nord-est dell'intervento. Visibilità del fiume dalla strada Valnerina e quindi permeabilità visiva delle strutture per attrezzature sportive e dei parcheggi da prevedere.
Potrà essere previsto lo spostamento del depuratore comunale attualmente localizzato al centro dell'area, per ottenere un migliore assetto della medesima; tale intervento dovrà essere oggetto di specifica convenzione tra il soggetto proponente e l'AC. Intorno all'impianto di depurazione dovrà essere osservata una fascia di rispetto di almeno 100 ml, secondo quanto previsto dalla delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4.02.77.
8.10. Nella zona contrassegnata FD1(10) in loc. S.Maria del Caso di Collestatte, attività produttiva dismessa nei pressi del fiume Nera inclusa nel parco naturale, è ammessa la trasformazione nelle attività di cui al c.1 del presente articolo senza aumento di cubatura; sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
8.11. Nella zona contrassegnata FD1(11) posta nella zona sottostante Villa Lago è ammessa la realizzazione di un ampliamento degli edifici esistenti fino a 1.500 mc di cui 1/3 destinati a residenza; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.
8.12. Nella zona contrassegnata FD1(12) posta nella zona sottostante Villa Lago è ammessa la realizzazione di un ampliamento degli edifici esistenti fino a 1.500 mc; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.
8.13. Nella zona contrassegnata FD1(13) Osteria, Valle Spoletina di Piediluco, è prevista la realizzazione con intervento edilizio diretto di strutture che completino l'attuale insediamento nel rispetto delle tipologie e dei materiali già usati.
L'edificazione si attua sulla base delle seguenti prescrizioni:
- il volume edificabile fuori terra non può superare il rapporto di 0.35 mc/mq rispetto alla superficie disponibile;
- la superficie coperta non deve superare 1/5 del lotto;
- l'altezza massima degli edifici non deve superare 7,50 metri con due piani fuori terra; é ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc.);
- gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino ed attrezzature per il tempo libero e comunque alberati con essenze tipiche ed autoctone.
8.14. Nella zona contrassegnata FD1(14) Ara Marina di Piediluco, divisa in due nuclei, è prevista, tramite intervento edilizio diretto convenzionato riferito a ciascun nucleo, la realizzazione di strutture tipo bungalow o monolocali, per attività di ristorazione e pubblici esercizi, piazzole di sosta per camper e per case mobili giusto disposto al Titolo II, Capo III della LR n.13/2013, con le seguenti prescrizioni:
- la superficie utile coperta è pari a mq 417 (corrispondente ad 1/50 della superficie complessiva della zona) ed è attribuita a ciascun nucleo per mq 208.5.
- è ammesso esclusivamente un piano fuori terra;
- i bungalow o monolocali devono avere pianta quadrilatera e le superfici accessorie non costituenti volumetria, quali verande ecc., non devono superare il limite di 1/3 della superficie del bungalow;
- gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino ed attrezzature per il tempo libero e comunque alberati con essenze tipiche ed autoctone.

8.15. La zona contrassegnata FD1(15) “Miralago” comprende le attività turistiche ricettive e pararicettive di proprietà del Dominio Collettivo di Piediluco.
La norma si attua mediante la presentazione di un Piano di Recupero generale dell’area, degli edifici e delle strutture presenti. E’ ammessa la totale demolizione e ricostruzione degli edifici; l’altezza della nuova costruzione non dovrà superare la quota della soprastante via Noceta ed il solaio di copertura dovrà essere adibito a spazio di uso pubblico per costituire un affaccio verso il lago accessibile dalla viabilità pubblica.
E’ ammesso un aumento della cubatura pari al 10% dell’esistente per adeguamenti igienici e funzionali (depositi, servizi igienici, cabine e spogliatoi ecc.).
E’ ammessa la realizzazione di manufatti legati alle attività turistiche che non producano cubatura, quali piccole piscine, porticati (con superficie non superiore al 45% della superficie utile del costruito), gazebi ( altezza massima consentita mt 4,50) ecc. È consentito il cambio di destinazione d’uso parziale o totale degli edifici, solo nell’ambito delle destinazioni ammesse al c.1 del presente articolo.
8.16. La zona contrassegnata FD1(16) “Monte Caperno-Eco” di Piediluco è destinata ad attrezzature turistiche non ricettive. È prevista la redazione di un Piano attuativo (PdiR) comprendente, i fabbricati esistenti, la viabilità di accesso, i parcheggi, le attrezzature tecnologiche, il parco di Monte Caperno, le aree sistemate a verde e la sentieristica per consentire un corretto inserimento ambientale.
Nei manufatti esistenti, è consentito un aumento della cubatura pari al 10% per adeguamenti, igienici, e funzionali (depositi, servizi igienici, spogliatoi ecc.). È ammessa la realizzazione di manufatti legati alle attività turistiche che non producano cubatura, quali piccole piscine, porticati, gazebi ecc.
E’ consentito il cambio di destinazione d’uso parziale o totale degli edifici, solo nell’ambito di destinazioni legate ad attività turistiche o ricreative.
8.17. Nella zona contrassegnata FD1(17) Collesanto di Piediluco è consentito, con intervento edilizio diretto, realizzare 300 mc di nuova edificazione destinata alle attività alberghiere ed extralberghiere di cui ai commi da 1 a 7 del presente articolo.
8.18. Nella zona contrassegnata FD1(18) Casalago di Piediluco, è prevista la conservazione dei volumi esistenti e sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
8.19. La zona contrassegnata FD1(19) “Cannaiola-Lago della Volta” di Piediluco comprende le attività turistiche private poste sulla riva sud del canale di collegamento tra il Lago di Piediluco e il Fiume Velino.
La norma si attua mediante la presentazione di un Piano attuativo (PdiR) generale dell’area comprendente i fabbricati esistenti, la viabilità di accesso, i parcheggi, le attrezzature tecnologiche, un studio per la rinaturalizzazione del Lago della Volta, le aree sistemate a verde e la sentieristica per consentire un corretto inserimento ambientale.
È ammessa la totale demolizione e ricostruzione degli edifici con un aumento della cubatura pari al 10% dell’esistente per adeguamenti, igienici, e funzionali (depositi, servizi igienici, cabine e spogliatoi ecc.).
E’ ammessa la realizzazione di manufatti legati alle attività turistiche che non producano cubatura, quali piccole piscine, porticati, gazebi ecc.
È consentito il cambio di destinazione d’uso parziale o totale degli edifici, solo nell’ambito di destinazioni legate ad attività turistiche, o ricreative.
8.20. Nella zona contrassegnata FD1(20) “I Quadri” di Piediluco sono previsti impianti per attrezzature pararicettive e turistiche quali club-house (compresi spogliatoi e abitazione per il custode), circoli nautici, culturali, per lo spettacolo e tempo libero. La superficie copribile dei suddetti impianti non potrà essere maggiore a 1/4 rispetto alla superficie totale disponibile.
L’edificazione deve avvenire attraverso la redazione di un PA di iniziativa pubblica o privata esteso all’intero comparto e nel rispetto dei seguenti parametri:
- l’altezza delle costruzioni non deve superare i 6,00 metri con un solo piano fuori terra. Non sono ammessi piani interrati;
- la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi alberate con essenze tipiche ed autoctone di esclusiva pertinenza dell’impianto.
8.21. Nella zona contrassegnata FD1(21), Albergo Velino di Marmore, si prevede il consolidamento dell’attività esistente. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o in alternativa un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione degli edifici, dovrà essere redatto un Piano attuativo (PdiR) esteso all’intero nucleo.

8.22. Le zone contrassegnate con FD1(22) per attrezzature turistiche di Marmore comprendono i fabbricati ed i complessi edilizi ubicati nel centro abitato destinati ad uso commerciale, turistico ricettivo di tipo extralberghiero e pararicettivo.
In queste aree sono consentite destinazioni residenziali per una quantità massima pari al 50% del volume complessivo. Nella quantità indicata, devono essere incluse anche le volumetrie residenziali esistenti.
In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 300.
Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.
Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un altezza massima consentita di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.
Le aree di pertinenza devono essere utilizzate a giardino, verde privato e anche per attività commerciali e/o turistiche; possono inoltre essere realizzati manufatti e attrezzature di servizio come piscine, campi da tennis, barbecue, gazebi, pergole e similari, nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente.
In tali aree possono essere localizzati parcheggi viabilità di accesso ed i manufatti non residenziali esterni all'abitazione come portici, logge, verande, tettoie e simili.
8.23. Nella zona contrassegnata FD1(23) in voc. Toro è ammessa la trasformazione ed integrazione della struttura agrituristica presente al fine della sua dotazione di nuovi spazi per camper e per bungalow per complessivi mc1.500; nell'attuazione dell'intervento devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
1 - limitare i movimenti di terra;
2 - per le aree di sosta utilizzare materiali permeabili;
3 - utilizzare i materiali stabiliti dal manuale di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Provincia di Terni;
4 - le alberature devono essere autoctone;
5 - non deve essere effettuato alcun intervento all'interno del perimetro definito a rischio molto elevato dal P.S.T. dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere approvato il 29.10.1999 con delibera n.85.
Per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo.
8.24. La zona FD1(24) in loc. Larviano per attrezzature turistiche è soggetta a conservazione della volumetria esistente con categoria di intervento ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura (per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi da 1 a 7 con l'esclusione delle lettere a) e b) del c.3 del presente articolo).
8.25. Nella zona FD1(25) a Gabelletta è prevista la trasformazione dell'area individuata nel comparto per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 4.000 mc oltre a quella esistente; gli spazi per i parcheggi possono essere reperiti nell'adiacente area di proprietà ricadente nel Comune di Sangemini, f.19 p.lla 144; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da b) ad h) e ai commi da 4 a 7.
8.26. Nella zona FD1(26), Garden Hotel, è previsto un ampliamento di 2.000 mc della struttura esistente; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad h) e ai commi da 4 a 7.
8.27. Nelle zone FD1(27) è prevista la realizzazione di 1.500 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.28. Nelle zone FD1(28) è prevista la realizzazione di 3.000 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.29. Il comparto individuato nella tavola B con sigla CS4, è composto da due aree di compensazione a distanza: 1) area situata in loc.Forca di Piediluco, FD1(29), destinata alle attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo in cui si prevede il recupero delle volumetrie esistenti e la realizzazione della nuova cubatura derivante dall'indice espresso dall'area collegata; 2) area a Piediluco destinata a verde pubblico, adiacente alla centrale telefonica, con indice pari a quello della perequazione, 0,5 mc/mq, da realizzare nell'area collegata 1). L'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.30. Nelle zone FD1(30) è prevista la trasformazione delle aree individuate nei comparti per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 1.500 mc oltre a quella esistente; l'altezza

massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.31. Nelle zone FD1(31) è prevista la trasformazione delle aree individuate nei comparti per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 3.000 mc compresa quella esistente; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.32. Nella zona FD1(32) a voc. Mazzelvetta di Piediluco è prevista la trasformazione delle aree individuate nel comparto per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 3.000 mc oltre a quella esistente; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.33. Nella zona FD1(33) comprendente villa Graziani a Papigno, è consentito un ampliamento di 3.700 mc delle strutture esistenti; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da b) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.34. Nella zona FD1(34) a Marmore è consentita la realizzazione delle attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere a) e da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.35. Nella zona FD1(35) in strada di S.Bartolomeo è prevista la realizzazione di 700 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.36. Nella zona FD1(36) a Colleluna (torre) si prevedono le seguenti modalità di trasformazione:
1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione con ristrutturazione di parte dell'esistente e nuova edificazione previa demolizione delle parti più degradate. Intervento di notevole complessità per l'estensione del comparto, per la sua localizzazione in zona di notevole interesse ambientale, per la presenza dell'edificio storico della torre di Colleluna e per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici e d'uso.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
PA di iniziativa pubblica, privata o mista.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici specialistici.
4) DESTINAZIONI D'USO
rif. c.1 del presente articolo
5) INTERVENTO EDILIZIO
Ristrutturazione urbanistica ed edilizia, demolizione e nuova edificazione.
Restauro e risanamento conservativo per la torre di Colleluna.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
mc 4.000 in aggiunta alla volumetria esistente.
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima ammessa: ml 6,50
L'allineamento dei fabbricati non deve superare verso sud quello del fabbricato esistente e la loro dislocazione non può avanzare in direzione est rispetto alla zona attualmente occupata dalle strutture esistenti. Per le altre prescrizioni, si rinvia ai c.3 lettere da c) a i).
8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
Parcheggi e verde pubblico secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Per la torre storica, al fine di impedirne ulteriori degradi e preventivamente alla realizzazione dell'intervento, si prevede o la cessione gratuita all'AC della stessa, sottoposta ad intervento di consolidamento, e di una porzione di area adiacente che consenta la creazione di un giardino pubblico dedicato, o il recupero mediante restauro e risanamento scientifico con il mantenimento della proprietà privata e, tramite convenzione da inserire nel PA, la definizione di opportune modalità di uso pubblico.
Rispetto delle alberature esistenti individuate dalla destinazione filari arborei
8.37. Nella zona FD1(37) a Voc. S.Biagio di Cesi è prevista la trasformazione per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo delle strutture esistenti comprensive degli ampliamenti e dei recuperi volumetrici consentiti nelle zone agricole; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.

8.38. La zona FD1(38) in strada di S.Rocco, f.182 p.lla 819, è destinata alle attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo con categoria di intervento ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.39. La zona FD1(39) in voc. Tiro a Segno di Collestatte è destinata alle attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e senza ampliamenti, con categoria di intervento ristrutturazione edilizia; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.40. La zona FD1(40) inb voc. Tiro a Segno di Collestatte è prevista la realizzazione di 1.500 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo tramite redazione di PA che può precisare i limiti dell'area di intervento in relazione ad una indagine vegetazionale e morfologica finalizzata alla salvaguardia dell'assetto ambientale; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.41. Nella zona FD1(41), nei pressi di strada di Contea di Collescipoli, è prevista la realizzazione di 1000 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.42. Nella zona FD1(42) in zona Sabbioni è prevista la trasformazione delle aree individuate nei comparti per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 1.500 mc oltre a quella esistente; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.43. Nella zona FD1(43) a voc. Macchia Grossa sulla Marattana è prevista la trasformazione delle aree individuate nei comparti per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 3.000 mc oltre a quella esistente; deve essere lasciata una fascia con destinazione a parco fluviale per garantire la continuità dello stesso; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.44. Nella zona FD1(44) a Colleluna è prevista la trasformazione delle aree individuate nei comparti per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e per una cubatura massima di 1.500 mc oltre a quella esistente; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.
8.45. Nella zona FD1(45) in Loc. Lo Schioppo si prevedono le seguenti modalità di trasformazione, individuate anche nella scheda grafica allegata alle NTA:
1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Rifunzionalizzazione di un'area in cui è presente un complesso di edifici rurali di particolare interesse, già parzialmente trasformati per attività ricettive, attraverso il riuso delle strutture esistenti e la nuova edificazione.
Intervento di notevole complessità per l'estensione del comparto, per le problematiche ambientali (zona SIC IT5220014 Valle del torrente Serra) e paesistiche sollevate dalla sua localizzazione in zona alto collinare della Valserra circondata da boschi e per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici e d'uso.
L'utilizzazione e l'integrazione del futuro complesso immobiliare, al fine della realizzazione della struttura ricettiva di tipo alberghiera, si esplicita, nella sua funzionalità e nella sua destinazione d'uso, nella ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione della *reception*, di camere a tipologia "suite" per il pernottamento, degli uffici amministrativi e servizi, e nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica per la realizzazione di ulteriori camere per il pernottamento, di una sala congressi, del ristorante e dei servizi ad essi di supporto.
Una serie di opere esterne sia al complesso edilizio che all'esistente viabilità di accesso, devono consentire all'intera struttura un'adeguata integrazione organica con l'ambiente naturale circostante.
2) PROCESSO D'ATTUAZIONE
Il piano si attua con intervento edilizio diretto sulla base della presente scheda e delle previsioni planovolumetriche allegate alla medesima.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
v. punto 9)
4) DESTINAZIONI D'USO
Attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.
5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica.
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; demolizione e nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Per quanto riguarda gli edifici esistenti, gli interventi consentiti sono: restauro e risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso da edifici rurali a ricettivi turistico – alberghiero.
La nuova edificazione consentita è pari ad una volumetria fuori terra di 4.800 mc Il nuovo corpo edificatorio si sviluppa su tre livelli nella conformazione e nella sagoma in pianta ed in alzato così come riportato nelle previsioni planovolumetriche allegate alla scheda.
Il calcolo della nuova volumetria di progetto, quest'ultima indicata nella sua conformazione e sagoma nelle tavole allegate, deve essere fatto secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio.
Il nuovo edifico si deve presentare, nella sua conformazione volumetrica e nell'integrazione con l'edificato esistente, architettonicamente coerente con l'intorno, evitando la creazione di "falsi storici" e utilizzando materiali del luogo unitamente a quelli contemporanei quali metallo e cristallo.
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
7.1)*Sedimi e ingombri*
Il sedime ed il posizionamento del nuovo corpo di fabbrica, rispetto agli edifici ed alle sistemazioni esterne esistenti, deve essere conforme a quanto riportato nelle Tavole planimetriche di progetto allegate.
Nella fase di presentazione del progetto per il rilascio al Permesso a Costruire, si potranno apportare spostamenti del sedime della nuova edificazione nell'ambito della perimetrazione d'intervento, così come indicato nelle tavole allegate, sia nel caso in cui l'amministrazione comunale lo dovesse richiedere e sia per eventuali e comprovate esigenze statiche, geologiche o morfologiche e compositive sotto il profilo architettonico.
7.2) *Altezze degli edifici e numero dei piani.*
L'altezza massima del nuovo edificio, misurata dalla linea di terra di riferimento degli edifici attualmente demoliti, è fissata in mt 6,50 sottogronda.
Il numero dei piani ammesso è di 2 piani fuori terra più eventuali semi-interrati e/o interrarti destinati a servizi e pernottamento, così come riportato nelle tavole allegate.
8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO
8.1)*Parcheggi*
I parcheggi e le aree a verde devono essere dimensionati e calcolati secondo gli standard previsti per gli insediamenti produttivi – turistici ai sensi dell'art.61 della LR n.27/2000.
Le aree per i parcheggi (BP) sono state individuate e dimensionate nella tavola di piano e possono subire limitate variazioni planimetriche purché mantengano le quantità necessarie e rimangano ubicate nella stessa area d'ambito prevista; la loro sistemazione non deve portare a sconvolgimenti dell'assetto planoaltimetrico del terreno e deve consentire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze tipiche ed autoctone.
*8.2) strade e accessi carrabili.*
Le viabilità vicinali di accesso al complesso immobiliare devono essere sistemate nel fondo di scorrimento e nelle banchine laterali in modo tale da mantenere inalterato il loro tracciato originario e limitatamente adeguate alla loro funzione mediante l'utilizzo di materiali naturali permeabili.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
9.1) La nuova edificazione deve essere realizzata secondo le tecniche costruttive di bioedilizia indicate dal PTCP .
9.2) *Interventi sugli edifici esistenti*
I fabbricati esistenti devono essere restaurati e conservati nell'aspetto estetico esistente e cioè con pietra a faccia vista. Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, può essere variata la disposizione interna degli ambienti in funzione della destinazione d'uso alberghiera.
Gli infissi esterni devono essere in legno naturale nelle tonalità del marrone opaco.
Le coperture devono essere mantenute nell'attuale conformazione, a falde e/o a padiglione; può essere consentita l'eliminazione delle eventuali superfetazioni esistenti.
Il manto di copertura degli edifici esistenti deve essere in coppi di laterizio, di recupero od anticati, le trasanne in vergoli di legno e pianelle, i discendenti e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare.

9.3) *Nuovo corpo di fabbrica*
Il nuovo corpo di fabbrica deve essere realizzato, nell'aspetto esteriore, con materiali naturali che tengano conto delle caratteristiche degli edifici rurali tipici del luogo, mediante l'utilizzo della pietra a faccia vista uguale a quella esistente con parziali inserimenti di materiali quali legno, vetro, ferro e/o acciaio evitando la realizzazione di "falsi storici".
Gli infissi esterni devono essere in legno e/o in metallo compatibili alla composizione progettuale dell'intero complesso; la scelta tra questi materiali deve essere concordata con l'AC
La copertura deve conformarsi così come previsto nella simulazione virtuale di progetto, e cioè in parte piana, organizzata a giardino e a piazza (corpo A) e in parte a padiglione (corpo B).
9.4) *Recinzioni e muri di contenimento*
Le sistemazioni esterne quali muretti dei vialetti pedonali esistenti ed i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra locale, nell'aspetto e nelle tecniche costruttive simili a quelle delle sostruzioni esistenti.
Le ringhiere in ferro devono avere un'altezza massima di mt 1,00 ed essere verniciate nelle tonalità dei grigi scuri e/o in acciaio "corten".
Per quanto riguarda gli interventi sulle scarpate, dovranno essere usate le tecniche descritte nel Manuale di Ingegneria Naturalistica della Provincia di Terni approvato con DGP n.15 del 04.02.2003.
9.5) *Sistemazioni aree a verde*
Le aree a verde esistenti e limitrofe all'intervento devono essere sistemate e mantenute cosi come allo stato attuale, i manti erbosi devono essere realizzati tramite seminagione appropriata secondo le tecniche descritte nel Manuale di Ingegneria Naturalistica della Provincia di Terni
Gli arbusti, le essenze arboree ed erbacee, messe a dimora, devono rispettare le caratteristiche di quelle autoctone e dovranno essere usate le tecniche di lavorazione descritte nel manuale di ingegneria naturalistica della Provincia di Terni.
Il verde pertinenziale deve essere organizzato, con percorsi pedonali e con sistemazioni del terreno tali da non alterare l'aspetto naturale esistente.
Tutte le alberature di alto fusto presenti di particolare pregio devono essere salvaguardate, è vietato l'abbattimento ed ogni indebolimento della capacità vegetativa degli alberi di valore naturalistico così come previsto dalla LR n.49/1978.
9.6) *Attrezzature pertinenziali*
E' consentita la costruzione di piscina e/o attrezzature similari come pertinenze del complesso turistico, tali attrezzature devono essere realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando opere di sbancamento che alterino gravemente lo stato dei luoghi ed opportunamente ambientate.
9.7) *Smaltimento delle acque*
Il sistema delle acque bianche deve prevedere il collettamento e/o il trattamento differenziato, privilegiando per le acque piovane sistemi a dispersione e/o di recupero al fine dell'irrigazione delle aree a verde.
Il sistema di smaltimento delle acque nere deve essere ubicato nel territorio di proprietà, in una zona adeguata alla sua funzione; è progettato e realizzato secondo le specifiche normative vigenti in merito e a seguito nulla osta degli organi competenti.
9.8) *Approvvigionamento idrico*
Il sistema di approvvigionamento idrico avverrà tramite bottino di presa da sorgenti potabili esistenti nel territorio di proprietà, migliorando la sua funzione esistente sia per quanto riguarda la potenzialità mediante realizzazione di serbatoi di raccolta e sia mediante sistemi piezometrici; deve essere progettato e realizzato secondo le specifiche normative vigenti in merito e a seguito nulla osta degli organi competenti.
9.9) *Approvvigionamento e deposito gas*
Il sistema di approvvigionamento e del deposito del gas gpl deve essere progettato, ubicato e realizzato secondo le specifiche normative vigenti in merito e previo nulla osta degli organi competenti, e posto in funzione previo rilascio del CPI del comando provinciale dei vigili del fuoco.
9.10) *Approvvigionamento energia elettrica*
Il sistema di approvvigionamento dell'energia elettrica avverrà mediante opportuno allaccio alla linea elettrica esistente.
9.11) *Illuminazione esterna*
Il sistema di illuminazione esterna delle aree a verde e dell'edificato deve avere come funzione primaria quella di rendere fruibile tali ambienti nelle ore serali migliorando la sicurezza dei visitatori, nonché quella di

esaltarne le qualità architettoniche e naturalistiche con scenari luminosi, gradevoli e discreti, evitando effetti scenografici drammatici che possano smorzare e cancellare i contrasti di luci e ombre.

8.46. Nella zona FD1(46) in strada del Gioglio in loc. Colle dell'Oro è prevista la realizzazione di 800 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e di 300 mc per residenze; l'altezza massima è fissata in ml 6,50 dal piano di campagna, devono essere rispettati i filari arborei presenti, i nuovi volumi, inseriti nella vegetazione e da essa schermati, devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche dei casali agricoli umbri, privilegiando soluzioni che riducano al minimo i movimenti di terra; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.

8.47. Nella zona FD1(47) in Loc. La Palmetta si prevedono le seguenti modalità di trasformazione, individuate anche nella scheda grafica allegata alle NTA:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Rifunzionalizzazione di un'area in cui è presente un complesso di edifici rurali di impianto tipico, parzialmente trasformati per attività diverse - convitto, attraverso il riuso delle strutture esistenti e la nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di una struttura con funzioni economico-sociali.

Intervento di notevole complessità per l'estensione del comparto, per le problematiche ambientali (zona sottoposta a vincolo paesaggistico) e paesistiche sollevate dalla sua localizzazione in zona pedecollinare, circondata da boschi e per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici e d'uso.

2) PROCESSO D'ATTUAZIONE

Il piano si attua con intervento edilizio diretto sulla base della presente scheda prescrittiva e delle previsioni planovolumetriche allegate alla medesima.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

v. punto 9)

4) DESTINAZIONI D'USO

Attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e fattoria sociale.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica.

Per l'edificio individuato nella tav.B con la sigla Bb(1) è ammesso il restauro e risanamento conservativo.

Per gli altri edifici: ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione come indicato nell'allegato planovolumetrico.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

L'ampliamento complessivo previsto è pari ad una volumetria fuori terra di 1.400 mc

Le nuove volumetrie si sviluppano su due livelli ad ampliare l'edificio esistente; nella sagoma in pianta ed in alzato così come riportato nell'allegato planovolumetrico. La restante volumetria viene utilizzata per la trasformazione degli annessi.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

7.1)*Sedimi e ingombri*

Il sedime ed il posizionamento del nuovo corpo di fabbrica, rispetto agli edifici ed alle sistemazioni esterne esistenti, deve essere conforme a quanto riportato nell'allegato planovolumetrico.

Nella fase di presentazione del progetto per il rilascio del Permesso a Costruire, si potranno apportare spostamenti del sedime della nuova edificazione nell'ambito della perimetrazione d'intervento, sia nel caso in cui l'amministrazione comunale lo dovesse richiedere e sia per eventuali e comprovate esigenze statiche, geologiche o morfologiche e compositive sotto il profilo architettonico.

7.2) *Altezze degli edifici e numero dei piani.*

L'altezza massima del nuovo edificio, misurata dalla linea di terra, è fissata in mt 6,50 sottogronda.

Il numero dei piani ammesso è di 2 piani fuori terra più eventuali semi-interrati e/o interrati destinati a servizi.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

8.1)*Parcheggi*

I parcheggi e le aree a verde devono essere dimensionati e calcolati secondo gli standards previsti per gli insediamenti produttivi – turistici ai sensi dell'art.61 della LR n.27/2000.

Le aree per i parcheggi sono state individuate e dimensionate nell'allegato planovolumetrico e possono subire limitate variazioni planimetriche purché mantengano le quantità necessarie e rimangano ubicate nella stessa area d'ambito prevista; la loro sistemazione non deve portare a sconvolgimenti dell'assetto

**Commento [CC14]:** 03-OP-003 Variante parziale in Loc.Lo Schioppo – SUAP

**Commento [CC15]:** 03-OP-007 Variante Parziale al PRG parte Operativa- loc. Palmetta-Carone-Gioglio

planoaltimetrico del terreno e deve consentire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze tipiche ed autoctone.

*8.2) strade e accessi carrabili.*

Le viabilità vicinali di accesso al complesso immobiliare devono essere sistemate nel fondo di scorrimento e nelle banchine laterali in modo tale da mantenere inalterato il loro tracciato originario e limitatamente adeguate alla loro funzione mediante l'utilizzo di materiali naturali permeabili.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9.1) La nuova edificazione si deve presentare, nella conformazione volumetrica e nell'integrazione con l'edificato esistente, architettonicamente coerente con l'intorno, evitando la creazione di "falsi storici" e utilizzando materiali del luogo.

9.2) La nuova edificazione deve essere realizzata secondo le tecniche costruttive di bioedilizia indicate dal PTCP.

9.3) *Interventi sugli edifici esistenti*

I fabbricati esistenti devono essere recuperati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; può essere variata la disposizione interna degli ambienti in funzione dell'ampliamento e della nuova destinazione.

Gli infissi esterni devono essere in legno nelle tonalità concordata con l'AC.

Le coperture devono essere mantenute nell'attuale conformazione, a falde e/o a padiglione; può essere consentita l'eliminazione delle eventuali superfetazioni esistenti.

Il manto di copertura degli edifici esistenti deve essere in coppi di laterizio, di recupero od anticati, le trasanne in vergoli di legno e pianelle, i discendenti e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare.

9.4) *Nuovo corpo di fabbrica*

Il nuovo corpo di fabbrica, quale ampliamento dell'edificio esistente, deve essere ad esso integrato e realizzato con materiali naturali che tengano conto delle caratteristiche degli edifici rurali tipici del luogo.

Gli infissi esterni devono essere in legno e/o in metallo compatibili alla composizione progettuale dell'intero complesso; la scelta tra questi materiali deve essere concordata con l'AC

La copertura, così come previsto nella simulazione virtuale di progetto, è in parte piana.

9.5) *Recinzioni e muri di contenimento*

Le sistemazioni esterne quali muretti dei vialetti pedonali esistenti ed i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra locale, nell'aspetto e nelle tecniche costruttive simili a quelle delle sostruzioni esistenti.

Le ringhiere in ferro devono avere un'altezza massima di mt 1,00 ed essere verniciate nelle tonalità dei grigi scuri e/o in acciaio "corten".

Per quanto riguarda gli interventi sulle scarpate, dovranno essere usate le tecniche descritte nel Manuale di Ingegneria Naturalistica della Provincia di Terni approvato con DGP n.15 del 04.02.2003.

9.6) *Sistemazioni aree a verde*

Le aree a verde esistenti e limitrofe all'intervento devono essere sistemate e mantenute cosi come allo stato attuale, i manti erbosi devono essere realizzati tramite seminagione appropriata secondo le tecniche descritte nel Manuale di Ingegneria Naturalistica della Provincia di Terni

Gli arbusti, le essenze arboree ed erbacee, messe a dimora, devono rispettare le caratteristiche di quelle autoctone e dovranno essere usate le tecniche di lavorazione descritte nel manuale di ingegneria naturalistica della Provincia di Terni.

Il verde pertinenziale deve essere organizzato, con percorsi pedonali e con sistemazioni del terreno tali da non alterare l'aspetto naturale esistente.

Tutte le alberature di alto fusto presenti di particolare pregio devono essere salvaguardate, è vietato l'abbattimento ed ogni indebolimento della capacità vegetativa degli alberi di valore naturalistico così come previsto dalla LR n.49/1978.

9.7) *Attrezzature pertinenziali*

E' consentita la costruzione di piscina e/o attrezzature similari come pertinenze del complesso turistico, tali attrezzature devono essere realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando opere di sbancamento che alterino gravemente lo stato dei luoghi ed opportunamente ambientate.

9.8) *Smaltimento delle acque*

Il sistema delle acque bianche deve prevedere il collettamento e/o il trattamento differenziato, privilegiando per le acque piovane sistemi a dispersione e/o di recupero al fine dell'irrigazione delle aree a verde.
Il sistema di smaltimento delle acque nere deve essere ubicato nel territorio di proprietà, in una zona adeguata alla sua funzione; è progettato e realizzato secondo le specifiche normative vigenti in merito e a seguito nulla osta degli organi competenti.
9.9) *Approvvigionamento idrico*
Il sistema di approvvigionamento idrico avverrà tramite bottino di presa da sorgenti potabili esistenti nel territorio di proprietà, migliorando la sua funzione esistente sia per quanto riguarda la potenzialità mediante realizzazione di serbatoi di raccolta e sia mediante sistemi piezometrici; deve essere progettato e realizzato secondo le specifiche normative vigenti in merito e a seguito nulla osta degli organi competenti.
9.10) *Approvvigionamento e deposito gas*
Il sistema di approvvigionamento e del deposito del gas gpl deve essere progettato, ubicato e realizzato secondo le specifiche normative vigenti in merito e previo nulla osta degli organi competenti, e posto in funzione previo rilascio del CPI del comando provinciale dei vigili del fuoco.
9.110) *Approvvigionamento energia elettrica*
Il sistema di approvvigionamento dell'energia elettrica avverrà mediante opportuno allaccio alla linea elettrica esistente e/o tramite impianto di produzione con pannelli fotovoltaici.
9.12) *Illuminazione esterna*
Il sistema di illuminazione esterna delle aree a verde e dell'edificato deve avere come funzione primaria quella di rendere fruibile tali ambienti nelle ore serali migliorando la sicurezza dei visitatori, nonché quella di esaltarne le qualità architettoniche e naturalistiche con scenari luminosi, gradevoli e discreti, evitando effetti scenografici drammatici che possano smorzare e cancellare i contrasti di luci e ombre.
8.48. Nella zona FD1(48), nei pressi di strada delle Querce, è prevista la realizzazione di 800 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è condizionato al versamento, da parte del richiedente, degli oneri di compensazione secondo le modalità attuative precisate con DGC n. 376 del 13/11/2013. Si prescrivono tutte le cautele di natura geologica, quali ad esempio eventuali ulteriori indagini specifiche e verifiche di stabilità, da effettuarsi in fase esecutiva del progetto edilizio, in ottemperanza alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia geotecnica e geologica.

**Commento [CC16]:** 03-OP-030
Variante Parziale al PRG Parte Operativa – Attrezzature turistiche Palmetta

**Commento [CC17]:** **03-OP-055**
VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
Zona strada delle Querce

## OP-**Art.92** Porte urbane (FD3)

1. Le porte urbane sono zone di ingresso al territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi per la sosta l'orientamento e l'assistenza alla mobilità che conduce al territorio comunale e lo attraversa. Per i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali nonché per le dotazioni territoriali minime richieste si fa riferimento alle destinazioni d'uso previste in ogni singola zona. Si riportano, nelle successive pagine, le schede con le prescrizioni relative alle seguenti porte urbane:
PORTA URBANA – E45
PORTA URBANA – RACCORDO TERNI-ORTE
PORTA URBANA – FLAMINIA SUD
PORTA URBANA – FLAMINIA NORD

### PORTA URBANA – E45

1. **Superficie fondiaria SF** : 34.700 mq

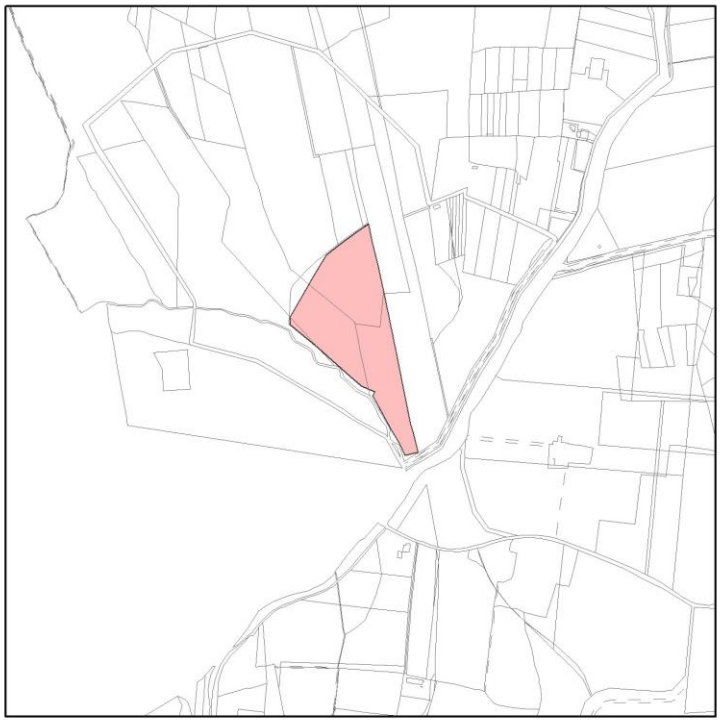
2. **Destinazioni d'uso**: sono compatibili nelle zone di porta urbana le destinazioni relative ai distributori di carburante per autotrazione di cui al c.9 dell'art.91, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali di tipo compatibile con la vocazione delle strutture e del territorio in cui sono inserite, escludendo comunque l'alimentare superiore a 250 mq, ed attività direzionali. Le dimensioni delle attività commerciali sono precisate dal CC con l'approvazione del piano attuativo. Il piano attuativo prevedrà inoltre il sistema di accessibilità alle aree interessate dall'intervento. Nelle zone

di porta urbana va previsto un giardino o verde attrezzato per la sosta in misura non inferiore al 30% degli spazi aperti previsti dallo standard urbanistico.

3. **Quantità realizzabili:** applicazione della normativa sui distributori di carburanti (fascia di 80 m, con indice 0.6 mq/mq).

4. **Modalità di attuazione** : piano attuativo

Porta urbana E45



PORTA URBANA – RACCORDO TERNI-ORTE

1. **Superficie fondiaria SF** : mq 50.808 + mq 30.036

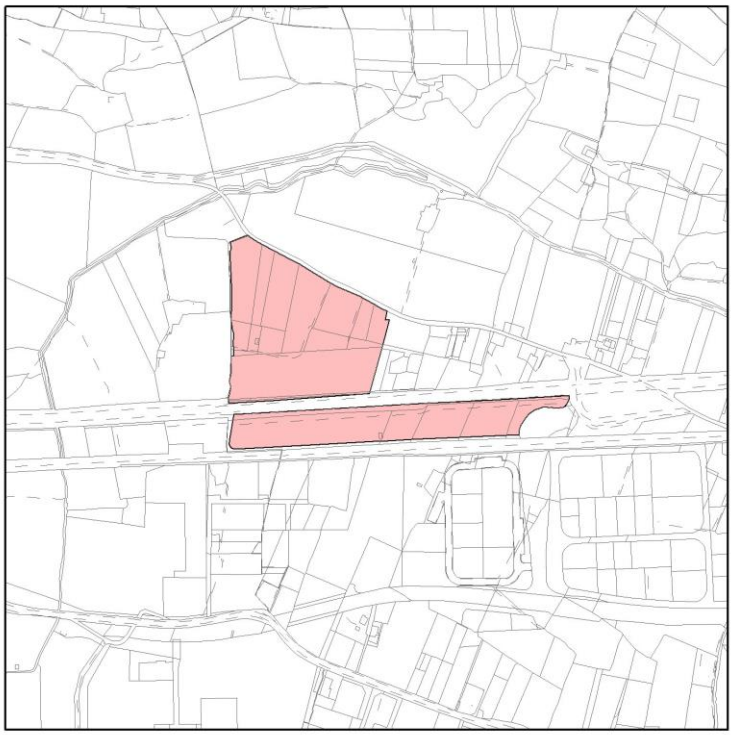
2. **Destinazioni d'uso**: sono compatibili nelle zone di porta urbana le destinazioni relative ai distributori di carburante per autotrazione di cui al c.9 dell'art.91, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali di tipo compatibile con la vocazione delle strutture e del territorio in cui sono inserite, escludendo comunque l'alimentare superiore a 250 mq, ed attività direzionali. Le dimensioni delle attività commerciali sono precisate dal CC con l'approvazione del piano attuativo. Nelle zone di porta urbana va previsto un giardino o verde attrezzato per la sosta in misura non inferiore al 30% degli spazi aperti previsti dallo standards urbanistico.

3. **Quantità realizzabili:** applicazione della normativa sui distributori di carburanti (fascia di 80 m, con indice 0.6 mq/mq).

4. **Modalità di attuazione** : piano attuativo per ognuna delle due zone individuate come porta urbana.

5. **Altezza massima** dell'area verso Colleluna: tre piani fuori terra.

Porta urbana RACCORDO TERNI-ORTE



PORTA URBANA – FLAMINIA SUD

1. **Superficie fondiaria SF** : mq 15.170 + 13.960 = 29.130 mq

2. **Destinazioni d'uso**: sono compatibili nelle zone di porta urbana destinazioni connesse alla mobilità e agli impianti tecnologici, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali eccetto i commi 25, 26 e 27 dell'art 10 delle presenti Norme, destinazioni direzionali. Nelle zone di porta urbana le destinazioni direzionali sono previste in misura non superiore al 15% della nuova edificazione di previsione.
   Nelle zone di porta urbana va previsto un giardino o verde attrezzato per la sosta in misura non inferiore al 30% degli spazi aperti previsti dallo standards urbanistico.

3. **Indice di utilizzazione fondiaria UF**: 0.2 mq/mq

**Modalità di attuazione** : piano attuativo per per ognuna delle due zone individuate come porta urbana.Flaminia sud.

Porta urbana FLAMINIA SUD

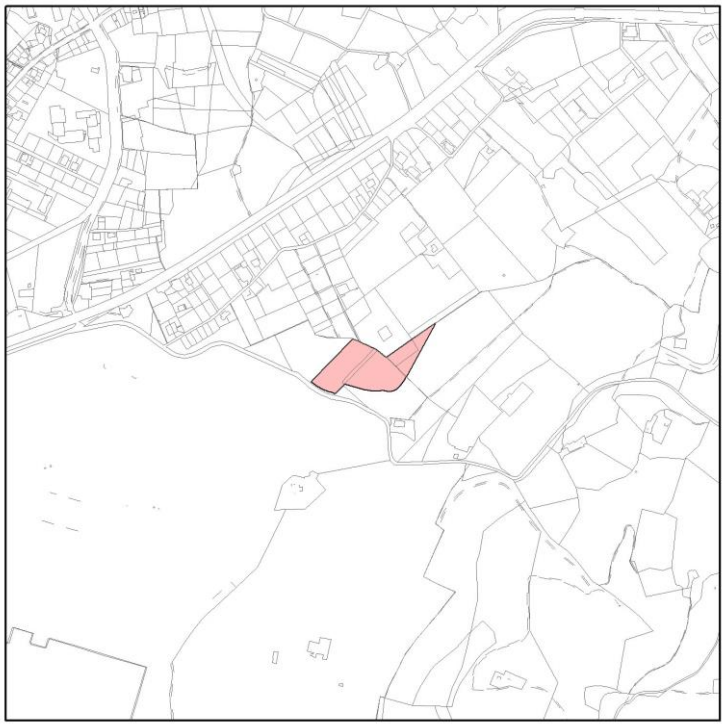
PORTA URBANA – FLAMINIA NORD

1. **Superficie fondiaria SF** : 6.560 mq
2. **Destinazioni d'uso**: sono compatibili nelle zone di porta urbana destinazioni connesse alla mobilità e agli impianti tecnologici, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali eccetto i commi 25, 26 e 27 dell'art.10 delle presenti Norme, destinazioni direzionali. Nelle zone di porta urbana le destinazioni direzionali sono previste in misura non superiore al 15% della nuova edificazione di previsione. Nelle zone di porta urbana va previsto un giardino o verde attrezzato per la sosta in misura non inferiore al 30% degli spazi aperti previsti dallo standards urbanistico.

3. **Indice di utilizzazione fondiaria UF** : 0.2 mq/mq

4. **Modalità di attuazione** : piano attuativo

Porta urbana FLAMINIA NORD



## OP-**Art.94** *Zone E spazio rurale*

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.88 della LR n.1/2015 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo III della LR n.1/2015. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e negli articoli da 99 a 106, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone E di recupero e trasformazione delle costruzioni esistenti (E8), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B).

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. Nelle aree comprese nello spazio rurale di cui al c.1 del presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico e la ristrutturazione degli impianti esistenti, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;

b) rilievo planoaltimetrico del terreno;

c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;

d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;

e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;

f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;

g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 e dai confini a ml 10,00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml 50,00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.
4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml 10.
4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.
5. 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 delle presenti norme.
6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml 5,00 e dai fabbricati di abitazione è di ml 10,00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml 20,00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.
7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.
8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.
9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.
10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm 20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).
11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:
11.1. SCHEDA EF(1)
La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:
1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.
4) DESTINAZIONI D'USO
Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale.
1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)
5) INTERVENTO EDILIZIO
Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento fino al 25% della volumetria esistente (per volumetria esistente si intende quella realizzata al 15.12.2008). La realizzazione dell'ampliamento è sottoposta alle modalità compensative di cui alla DGC n.376 del 13.11.2013.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezze: H min.m 3,50, H max m 6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate)

Distanze: pari all'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio.

A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione:

- l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica.

## 11.2. SCHEDA EF(2)

La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

## 11.3. SCHEDA EF(3)

La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

## OP-**Art.95** *Zone E di particolare interesse agricolo (E2)*

1. Nell'elaborato A sono riportate le aree di particolare interesse agricolo così come delimitate nel PRG parte strutturale. In queste aree sono consentiti l'attività agricola, le destinazioni d'uso di cui al c.2 del precedente art.94 e gli interventi di cui agli articoli 89, 90 e 91 della LR n.1/2015 nonché gli interventi previsti dalla LR n.2/2000, con le modalità ivi indicate.
3. In queste aree sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'ultimo periodo del c.2 dell'art.94 delle presenti norme.4. Queste aree, così come individuate e destinate dal presente PRG, non possono essere modificate salvo per i casi di cui al comma 3 ed a quanto previsto al c.2 dell'art.89 della LR n.1/2015. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purché non venga ridotta la superficie complessiva delle aree individuate nel PRG parte strutturale salvo per la realizzazione di opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico.

## OP-**Art.96** *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))*

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs n.42/2004, il PA dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei.
Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del PA, che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità.
Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte compensative che comportino la cessione di aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione o la corresponsione del plusvalore definito sulla base delle procedure previste dalla DGC n.376 del 13.11.2013, a giudizio dell'AC, può essere presentata una proposta riguardante la utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona, nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa, da attuarsi tramite piano attuativo o intervento edilizio diretto convenzionato tenuto conto di quanto previsto dall'art.101 del RR n.2/2015.Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi PA e le modalità di intervento fino alla loro adozione.
3. Le zone R(.) sono le seguenti:
R(A): Zona di Colle dell'Oro
R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;
R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;
R(D): Zona di Colleluna;
R(E): Zona di strada di S.Filomena;
R(F): Zona di Collescipoli;
R(G): Zona collinare di S.Rocco;

R(H): Zona di S.Maria Maddalena;
R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;
R(L): Zona collinare prospicente le Acciaierie – Pentima;
R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore
R(N): Zona de La Fossa a Marmore
R(O): Zona di Voc. Toro
R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:
R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KV denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"
R(R): Zone di S.Carlo e Prisciano
R(S): Zona di Toano
R(T): Zona di Miranda
R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"
R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino
R(W): Zona Tuillo
R(X): Zona dei Santi di Battiferro
R(Y): Zona della stazione di Cesi

4. **R(A): Zona di Colle dell'Oro**

Per tale zona, tenuto conto delle particolari valenze ambientali e della necessità del mantenimento delle caratteristiche di parco agricolo a contatto con la città, il piano operativo definisce previsioni dettagliate che possono essere attuate con intervento edilizio diretto; le prescrizioni per la realizzazioni di interventi sono le seguenti:

4.1. La zona di salvaguardia e recupero ambientale di Colle dell'Oro (R(A)) è destinata esclusivamente al mantenimento ed incremento della produzione agricola secondo le seguenti indicazioni:

- vocazione dell'area per la vite e l'olivo (seminativo arborato);
- possibilità di trasformazione dei seminativi semplici in vigneti ed oliveti;
- divieto di trasformazione dei vigneti ed oliveti specializzati in seminativi semplici;
- nei seminativi semplici sono da consentire, principalmente, coltivazioni di colture di interesse faunistico quali, medica, favino, lupinella, sorgo, girasole, ecc. per il sostegno della piccola fauna stanziale e dell'avifauna;
- divieto di adeguamento plano altimetrico dei terreni con eliminazione delle scarpate, siepi ecc. se non sono funzionali alla costituzione e/o potenziamento di colture specializzate a vite ed olivi;
- divieto di introduzione di essenze arboree ed arbustive esotiche anche nei giardini di stretta pertinenza della casa;
- reimpianto di essenze come sopra;
- nessun ampliamento della viabilità esistente se non è prevista la salvaguardia totale ed integrale delle essenze arboree ed arbustive esistenti;
- studi e progetti specializzati per l'adeguamento e lo sviluppo delle reti tecnologiche;
- sono raccomandate forme di concimazione organica (letamazioni, composti da residui vegetali ed agricoli, zootecnici trattati, sovesci di leguminose) ed uso della lotta biologica integrata per il contenimento delle parassitosi e delle crittogame e/o accordi con Consorzi ed aziende per il conferimento dei prodotti vinicoli ed olivicoli ed altri, come pure per la lavorazione dei terreni e per le altre operazioni colturali, ciò soprattutto per fondi che non hanno adeguata organizzazione aziendale.
- a meno della costituzione di un consorzio di produttori della zona, non saranno rilasciate autorizzazioni per insediamenti produttivi di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

4.2. Annessi agricoli e strutture per la residenza:

Ove mancanti, e limitatamente alle aree di pertinenza dei singoli edifici, possono essere realizzati forni e camini. Gli annessi, i magazzini e le tettoie esistenti ed autorizzati, qualora in cattivo stato di conservazione, potranno essere demoliti e ricostruiti, con materiale adatto così come appresso specificato, mantenendo inalterati posizione, ingombro e volume. Quelli realizzati, ed autorizzati, in materiali provvisori, lamiera, con strutture portanti in legno, tamponature non in muratura, dovranno essere adeguati a quanto specificato al comma 7, punti 5 e 6.

La realizzazione di nuove attrezzature tecniche del fondo ed annessi avviene con intervento edilizio diretto ed è sottoposta alle seguenti prescrizioni:
1) Relazione tecnico-illustrativa: alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegata una relazione che descriva il tipo di coltivazione, le modalità di gestione della stessa e attesti la superficie del lotto realmente utilizzata ai fini agricoli.
2) Dimensionamento: per lotti fino a 5.000 mq non è consentito realizzare alcuna volumetria; per lotti tra 5.000 mq e 10.000 mq sono consentite costruzioni fino a 20 mq; per lotti superiori a 10.000 mq sono consentite costruzioni per 25 mq/ha fino ad un massimo di 100 mq a meno che non venga presentato un P.S.A. sulla base delle indicazioni sopra riportate e comprovante la necessità di superfici maggiori per le attività proposte; nel caso due o più proprietari confinanti presentino un progetto unitario per un'unica costruzione, possono realizzare quanto consentito per la superficie complessiva dei lotti di loro proprietà.
Dalle superfici consentite vanno sottratte quelle relative ad annessi già esistenti nell'area di proprietà.
3) Altezze: Altezza massima consentita ml 2,50 misurata all'estradosso del tetto, salvo presentazione di P.S.A. come detto al punto 2.
4) Distanze: distanza minima dai fabbricati residenziali ml 6; non sono consentite pensiline e tettoie di collegamento con gli stessi; distanza minima dai confini ml 10; sono consentite costruzioni a confine con il consenso dei proprietari confinanti o secondo quanto previsto dal punto 2 (progetto unitario con unica costruzione); per la distanza dalle strade è comunque d'obbligo l'osservanza delle disposizioni di legge.
5) Materiali: non sono consentite strutture metalliche; le costruzioni dovranno essere in muratura intonacata e tinteggiata (colore realizzato con tonalità leggere -pastello- sulle scale dal verde alle terre e sabbie); per le coperture, a due falde, il manto dovrà essere realizzato in coppi tradizionali o coppi e embrici;
6) Schermature: è fatto obbligo di schermare i manufatti con essenze tipiche ed autoctone indicate sugli elenchi 1,2 e 3 allegati alla relazione di piano.
4.3.La viabilità di piano si classifica:
A) Locale: si tratta di viabilità esistente o di nuovi tratti di raccordo sia all'interno della zona sia con quella prevista nelle zone limitrofe.
Nei tratti consentiti e previsti, ove ciò non arrechi danno alle alberature classificate tipiche, la viabilità esistente sarà adeguata alle dimensioni di seguito stabilite, negli altri tratti manterrà la larghezza esistente; la larghezza è di mt 6,50.
B) Interna: ha funzione di ingresso ai nuclei residenziali Bm e Be e di distribuzione interna dei lotti edificatori; la larghezza minima è di mt 5,00.
4.4. Aree per percorsi naturalistici:
Sono definiti tali, quei percorsi che collegano le aree destinate ad attrezzature per il tempo libero; sono riservati prevalentemente ad essere utilizzati per equitazione. La larghezza sarà di m 3.
I tratti dei percorsi compresi o tangenti alle aree di intervento di cui agli artt. 87 e 117 dovranno essere realizzati a carico dei proprietari delle stesse e resi usufruibili dal pubblico.
4.5. Aree per la residenza: Non sono consentiti nuovi interventi edificatori di tipo residenziale ma sono individuate le zone di conservazione degli edifici esistenti R(A)b1, b2, b3,b4
Gli edifici così classificati sono soggetti alla conservazione della volumetria esistente e su di essi sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004; per gli edifici indicati in planimetria con lettera x è ammessa la nuova edificazione, spostamento del sedime, solo in caso di demolizione dell'edificio esistente, pertanto, oltre a quanto sopra previsto, sono ammessi gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.3 della LR n.1/2004.
L'incremento di volume, ove previsto, e qualsiasi altra opera edilizia sono ammessi solo entro l'area di pertinenza così come individuata nella planimetria di progetto con l'obbligo dell'osservanza delle norme sulle distanze dalle strade. L'obbligo dell'osservanza delle norme sulle distanze dai confini si applica quando l'area di pertinenza confina con un'area di altra proprietà. L'intervento non dovrà comunque comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
Gli edifici sono suddivisi ed individuati con le seguenti lettere e numeri a seconda degli interventi ammessi:

- ristrutturazione edilizia - incremento 0 R(A)b1
- ampliamento di 180 mc R(A)b2
- ampliamento di 300 mc R(A)b3
- ampliamento fino a 5oo mc (compreso volume esistente) R(A)b4
- ampliamento di 500 mc R(A)b5

Le distanze minime tra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art.9 del DM n.1444/1968.
Le distanze dai confini non dovranno essere inferiori a mt 5,00.
La superficie coperta interrata può estendersi fino a mt 1,50 dal confine ad eccezione dei lati che fronteggiano strade locali (art.8); è ammessa invece su strade di penetrazione ai nuclei residenziali.
4.6. Prescrizioni tecniche relative all'esecuzione degli interventi:
a - Rifiniture e decorazioni esterne ed interne
Gli intonaci esterni, ove presenti, vengono conservati con l'insieme delle decorazioni, cornici, marcapiani etc.
Ove necessario saranno integrati e tinteggiati.
Quei paramenti esterni realizzati con materiali moderni o comunque estranei all'ambiente (forati etc.) dovranno essere intonacati.
Le tinteggiature dovranno essere realizzate preferibilmente a malta o a calce, con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata, o tinte acriliche diluite.
Il colore da usarsi deve essere riferito:
1) alla valutazione globale dell'ambiente nel quale è inserito l'edificio.
2) al recupero (per quanto è possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulla facciata.
Tutti quegli immobili che sono stati intonacati e tinteggiati di recente in maniera contrastante con il paesaggio circostante dovranno essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
Le facciate originariamente in pietra a faccia vista saranno conservate di tale aspetto, operando ove necessario il consolidamento e la stuccatura dei giunti in profondità con malta di calce e sabbia.
E' comunque vietata la distruzione di edicole, lapidi, fontane, cornici, marcapiani, elementi decorati in genere, mensole, elementi lapidei significativi per forma, dimensione e particolari incisioni.
Ringhiere ed inferriate saranno tinteggiate di colore scuro e opaco: nero, grigio, marrone, senza policromie.
I manufatti esistenti dovranno essere adeguati a quanto prescritto al comma precedente qualora difformi da esso. Inferriate e cancelli in metallo dovranno essere realizzati in ferro, ma comunque non del tipo "brollo" o tubolari, con esclusione di qualsiasi altro materiale non tradizionale e tinteggiate di colore scuro ed opaco.
Le canne fumarie non potranno essere realizzate all'esterno degli edifici.
E' fatto divieto dell'uso di intonaci plastici.
b - Infissi e serramenti
Gli infissi esterni saranno realizzati in legno, in essenze resinose di colore chiaro o scuro lasciato naturale o trattato a mordente di colore non lucidato.
Gli infissi realizzati in altre essenze dovranno essere tinteggiati in smalto di colore variabile sulle tonalità del marrone e del verde.
Qualora già presenti, i dispositivi di oscuramento esterni alle finestre potranno essere sostituiti con persiane realizzate in essenza a vista o tinteggiati come sopra indicato.
E' fatto divieto dell'uso di infissi metallici di qualsiasi tipo.
c - Coperture
Gli sporti di gronda in legno vanno conservati.
La sostituzione di parti degradate dovrà essere fatta con materiale dello stesso tipo. In caso di sostituzione e modifica essi dovranno essere realizzati con vergoli in legno e pianelle in laterizio o tavolato.
I manti di copertura restano quelli esistenti.
Nella sostituzione e nella ricostruzione, il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi in laterizio, preferibilmente di recupero.
E' fatto divieto di usare tegole marsigliesi od altri tipi di manto di copertura.
d - Tettoie
E' ammessa la costruzione di tettoie sopra gli ingressi.
Esse verranno realizzate su mensole e orditura in legno naturale o trattato a mordente e verranno coperte esclusivamente con coppi.
Negli edifici costruiti di recente potrà essere utilizzato materiale diverso sia per la loro realizzazione che per il manto di copertura.
4.6. Zone agricole di salvaguardia e recupero ambientale R(A).
Tali zone sono destinate esclusivamente al mantenimento ed incremento della produzione agricola secondo le seguenti indicazioni:
- vocazione dell'area per la vite e l'olivo (seminativo arborato);
- possibilità di trasformazione dei seminativi semplici in vigneti ed oliveti;

- divieto di trasformazione dei vigneti ed oliveti specializzati in seminativi semplici;
- nei seminativi semplici sono da consentire, principalmente, coltivazioni di colture di interesse faunistico quali, medica, favino, lupinella, sorgo, girasole, ecc. per il sostegno della piccola fauna stanziale e dell'avifauna;
- divieto di adeguamento plano altimetrico dei terreni con eliminazione delle scarpate, siepi ecc. se non sono funzionali alla costituzione e/o potenziamento di colture specializzate a vite ed olivi;
- divieto di introduzione di essenze arboree ed arbustive esotiche anche nei giardini di stretta pertinenza della casa;
- reimpianto di essenze come sopra;
- nessun ampliamento della viabilità esistente se non è prevista la salvaguardia totale ed integrale delle essenze arboree ed arbustive esistenti;
- studi e progetti specializzati per l'adeguamento e lo sviluppo delle reti tecnologiche;
- sono raccomandate forme di concimazione organica (letamazioni, composti da residui vegetali ed agricoli, zootecnici trattati, sovesci di leguminose) ed uso della lotta biologica integrata per il contenimento delle parassitosi e delle crittogame e/o accordi con Consorzi ed aziende per il conferimento dei prodotti vinicoli ed olivicoli ed altri, come pure per la lavorazione dei terreni e per le altre operazioni colturali, ciò soprattutto per fondi che non hanno adeguata organizzazione aziendale.
- a meno della costituzione di un consorzio di produttori della zona, non saranno rilasciate autorizzazioni per insediamenti produttivi di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

5. **R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo**

Tali zone sono state individuate come pause con le zone BA immediatamente sovrastanti il quartiere di Borgo Rivo nelle quali devono essere protetti i filari arborei lungo le strade che si inerpicano in collina e la vegetazione ripariale.

5.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo e del paesaggio.

5.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.5.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).

6. **R(C): Zone collinari a nord di Gabelletta**

Tali zone configurano un cambiamento del paesaggio e delle colture rispetto a quelle individuate come R(B), essendo in esse presenti coltivazioni più fitte e compatte, divise da filari arborei; si è ritenuto di particolare interesse proporre la salvaguardia di tale assetto pur con le problematiche presenti relative alla consistenza dell'edificazione residenziale.

6.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo e del paesaggio.

6.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.6.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).

7. **R(D): Zona di Colleluna;**

La zona di Colleluna si configura come un comprensorio di notevole complessità in relazione alle sollecitazioni che derivano dall'essere circondato da zone estremamente antropizzate, da infrastrutture importanti sia esistenti che di progetto e dalla presenza al suo interno di zone soggette a cave e successivamente a discariche da rinaturalizzare.

7.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati con particolare attenzione al recupero del paesaggio ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo.

7.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
7.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
8. **R(E): Zona di strada di S.Filomena**
Tale zona è compresa tra la ferrovia, il quartiere di Cospea ed il parco fluviale; presenta fenomeni di degrado legato alla fatiscenza di alcune strutture produttive e residenziali; deve essere ristabilita la sua funzione di area di protezione e divisione tra la città e la zona industriale. Rispetto ai fenomi sopra indicati, può essere suddivisa in due parti: una ad est, più vicina alla zona residenziale, in cui il degrado è più consistente e che comprende anche l'area occupata dai pozzi ASM ed una ad ovest, verso la zona industriale, in cui prevale la connotazione agricola. Si è ritenuto pertanto suddividerla e consentire modalità di trasformazione diverse.
8.1.1. **R(E1): Zona di strada di S.Filomena est:**
Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed in particolare alla riqualificazione della zona, al fine di ridefinirne le caratteristiche ambientali e ricomporre e riordinare le strutture sia residenziali che produttive esistenti.
8.1.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari a complessivi 15.000 mc
8.1.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
8.2.1. **R(E2): Zona di strada di S.Filomena ovest:**
Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati con particolare attenzione alla riqualificazione delle attività presenti, al recupero del paesaggio ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo.
8.2.2 Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
8.2.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
9. **R(F): Zona di Collescipoli**
Tale zona comprende l'immediato intorno del centro storico di Collescipoli e la fascia di territorio agricolo a ridosso della nuova viabilità prevista alternativa alla via Flaminia; per tale comprensorio è previsto il mantenimento della destinazione agricola con la particolare conformazione dei filari arborei e la suddivisione dei campi e la salvaguardia delle visuali dalla nuova viabilità ed in genere dell'abitato a valle verso Collescipoli.
9.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
9.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
9.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
9.4. Nella zona situata a Cospea Alta, F.155, p.lle 12 e 13, denominata R(F)(1)X e delimitata in comparto, in cui sono inoltre comprese le fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia ed una zona R(F), è consentita previa redazione di PA, la demolizione delle costruzioni esistenti e la ricostruzione anche di più organismi edilizi, con destinazione residenziale, entro l'area di massimo sedime indicata con R(F)(1)X, per una superficie pari a 387 mq ; per quanto non precisato, si rinvia agli articoli 99 e 102 delle presenti norme.

**Commento [CC18]:** 03-OP-021 Variante Parziale al PRG Parte Operativa - Località Cospea

10. **R(G): Zona collinare di S.Rocco**
Tale zona comprende due comprensori separati dalla strada per Stroncone: uno a destra uscendo da Terni, di fondovalle con il fosso di Stroncone fino alle prime pendenze collinari e l'altro a sinistra con le prime pendici collinari. Si tratta di aree comunque simili per problematiche legate all'urbanizzazione consistente ed alla necessità di prevedere infrastrutture di servizio che non alterino l'assetto agricolo della zona.
10.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
10.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
10.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
11. **R(H): Zona di S.Maria Maddalena**
E' costituita da un'insieme di aree agricole interstiziali che si pongono come pause di salvaguardia tra le zone residenziali e la vicina grande industria; ne devono quindi essere mantenute le funzioni agricole con particolare riferimento allo sviluppo di vegetazione di alto fusto per la creazione di una barriera all'inquinamento visivo, acustico ed atmosferico. Di notevole rilevanza sono inoltre gli aspetti relativi alle riscontrate carenze della viabilità esistente ed alla necessità di individuare collegamenti stradali anche in funzione della sicurezza degli abitanti.
11.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
11.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
11.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
12. **R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina - Cervara**
Si tratta di una zona di limitate dimensioni che si configura come un'isola circondata dal fiume Nera e dalla strada Valnerina: è adiacente alle strutture produttive di Cervara; per essa valgono le medesime considerazioni di cui alla successiva zona R(L).
12.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
12.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
12.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
13. **R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima**
E' una zona in parte boscata ed in parte coltivata sulla quale insistono strutture dell'AST, numerosi elettrodotti ed alcune abitazioni; l'obiettivo è il recupero e la salvaguardia dell'assetto agricolo in funzione di corridoio ambientale tra la discarica, la struttura delle Acciaierie e la città.
13.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

13.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
13.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d), f) e g).

14. **R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore**

Devono essere considerate aree di salvaguardia paesistico ambientale e comprendono le zone agricole di valore ambientale e paesaggistico poste al di fuori dal perimetro del centro abitato di Marmore destinate alla salvaguardia e al recupero ambientale. Costituiscono singolarità geologica e sono soggette alle disposizioni dell' art.41.
14.1. Tali aree devono essere conservate nella loro consistenza geo-morfologica, idrogeologica e vegetazionale. E' vietata la costruzione di nuovi fabbricati o manufatti di carattere stabile, è sempre consentita l'attività agricola e quella agropastorale.
14.2 L'area del *Cor delle Fosse* con la *Fossa o Pozzo Pianciani* deve essere oggetto di un progetto di riqualificazione ambientale, all'interno del piano di recupero dell'area dove sorgono gli impianti di lavorazione della cava e della sua riambientazione di cui all'art.85. Il piano di recupero può prevedere interventi di valorizzazione e fruizione nel rispetto dei c.14 e 14.1.
14.3. *La Fossa o Pozzo Pacelli* e il *Cor delle Stelle* devono mantenere l'attuale destinazione agricola nel rispetto dei c.14 e 14.1. Sono ammessi eventuali interventi di restauro ambientale e di rinaturalizzazione tesi a ripristinare particolari ambienti lacustri e fluviali scomparsi a causa degli interventi antropici.

15. **R(N): Zona de La Fossa;**

L'area de *La Fossa* è compresa nel perimetro del parco Fluviale del Nera di cui alla LR n.9/1995 e all'interno dell'area individuata come Sito d'Interesse Comunitario (SIT), codice identificativo sito n.IT 5220017 (PUT Regione Umbria).
15.1. In tale zona deve essere salvaguardato, recuperato e restaurato il particolare ambiente agricolo, caratterizzato dal sistema di terrazzamenti con muri di sostegno in "pietra sponga", con ripiani coltivati ad orto irrigati da un complesso sistema di canalette, che garantisce anche il deflusso delle acque meteoriche.
15.2. È consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme, con le destinazioni d'uso ammissibili per la zone agricole.
15.3. E' vietata l'apertura di nuove strade e sentieri, ma devono essere recuperati e valorizzati i tracciati esistenti, finalizzandoli alla fruizione turistica e allo svolgimento delle altre attività compatibili disciplinate dal Regolamento del Parco.

16. **R(O): Zona di Voc. Toro**

Si tratta di due aree, a nord ed a sud delle strada Valnerina con consistenti problematiche di accessibilità e di recupero in quanto sono state soggette a trasformazione con la realizzazione di edifici residenziali senza le opportune infrastrutturazioni.
16.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
16.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
16.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).

17. **R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore (comprensive delle zone umide (E6) e lacustri)**

Tali zone comprendono aree di valore ambientale e paesistico in cui le norme sono finalizzate al mantenimento ed incremento della produzione agricola, e comunque a garantire la compatibilità degli interventi rispetto alla funzione di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e storico-culturali del paesaggio.

17.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
17.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
17.3. Fino all'approvazione del PA, sono ammessi i seguenti interventi:
17.3.1. Negli immobili ubicati nella zona agricola è possibile eseguire gli interventi di cui all'art.94, nonché gli interventi di qualificazione e ampliamento della ricettività nel turismo di cui alla LR 12/09/94 n.33 e gli interventi agrituristici di cui alla LR n.23/1984 e s.m.i.
17.3.2. I fabbricati esistenti e quelli di nuova edificazione devono essere destinati:
- ad uso agricolo e/o ad attività connesse;
- ad uso residenza e ad attività connesse con la residenza;
- ad uso agrituristico ai sensi della LR n.23/1984;
- ad uso ricettivo extralberghiero di cui alla LR n.8/1994.
17.3.3. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammessa con le seguenti prescrizioni:
- per i lotti al di sotto dei 2.500 mq non è consentita nessuna volumetria, da 2.500 mq a 20.000 sono consentite costruzioni fino ad un massimo di 25 mq, da 20.000 fino a 50.000 mq sono consentite costruzioni fino ad un massimo di 60 mq, oltre i 50.000 mq si rinvia alle prescrizioni dell'art.90 della LR n.1/2015.
- altezza massima assoluta al colmo pari a metri 3,00 e non superiore ai metri 2,40 alla linea di gronda;
- la distanza minima dai fabbricati residenziali è di metri 6,00, non sono consentite pensiline, tettoie, portici di collegamento con gli stessi, la distanza minima dai confini è pari a 10,00 metri, per le distanze dalle strade è obbligo l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti,
17.3.4. La realizzazione di forni e camini o porticati solo nelle aree di pertinenza dei fabbricati e la realizzazione di strutture e manufatti connessi con l'attività agricola quali recinti, abbeveratoi, fienili, legate all'allevamento del bestiame ed alla pastorizia;
17.3.5. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli annessi e manufatti esistenti e la demolizione degli annessi e dei manufatti regolarmente autorizzati qualora sono in cattivo stato di manutenzione o quando sono realizzati con materiali provvisori e la loro ricostruzione con i materiali di cui all'art.101, mantenendo inalterati superficie e volume;
17.3.6. L'ampliamento o la modifica della viabilità esistente, le sistemazioni esterne, la costruzione di eventuali muri di contenimento o di terrazzamento realizzati, ove possibile, con pietrame a secco (macere) e con altezza massima di metri 1,20.
17.3.7. Dove presenti, vanno conservati come limite di proprietà eventuali fossi o siepi naturali e tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario locale.
17.3.8. Gli interventi sui fabbricati esistenti ad uso abitazione esistenti alla data di entrata in vigore della LR n.31/1997 e sugli annessi rurali secondo la normativa prevista dall'art.8 della LR n.53/1974 e s.m i.
17.3.9. Per gli edifici e manufatti storici esistenti nell'area agricola di salvaguardia individuati con R(P)b2 nella tavola A sono consentiti i seguenti interventi:
a) Per tali fabbricati e manufatti esistenti, costruiti prima dell'impianto del N.C.T.(casali, fabbricati rurali, ville, cappelle, ecc.), si applica il vincolo di conservazione; non possono essere demoliti o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia pesante o di ristrutturazione urbanistica.
b) Per questi fabbricati si applicano le disposizioni sui materiali di cui all'art.101.
c) Sono consentiti la demolizione parziale (singoli elementi strutturali) con ricostruzione per provati motivi statici e l'ampliamento ai sensi dell'art.8 della Legge regionale n° 53 del 2 settembre 1974, testo vigente al momento dell'adozione del piano (ampliamento di 180 mc); nel secondo caso l'intervento è subordinato alla redazione di un apposito piano di recupero.
d) Per i fabbricati individuati nelle tavole di piano che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia pesante che ne hanno alterato le caratteristiche tipologiche ed i materiali, in caso di nuovi interventi edilizi si prescrive l'adeguamento del fabbricato alle disposizioni sui materiali di cui all'art.101.
e) Si possono ricostruire vecchi casolari o antichi manufatti, anche non presenti nella mappa di impianto del N.C.T., secondo le tipologie tradizionali, a condizione che venga eseguito uno studio dettagliato che ne dimostri l'esistenza storica attraverso le tavole grafiche del catasto gregoriano (1819-1859) e la consistenza

volumetrica e distributiva storica attraverso un rilievo critico dei ruderi. In questi casi non è consentito l'ampliamento del fabbricato.
f) In conformità di quanto previsto dalla Giunta regionale con deliberazione n.4282/1996, per gli interventi edificatori e/o infrastrutturali ricadenti nelle zone agricole, prima del rilascio delle singolo concessioni e/o autorizzazioni, dovrà essere acquisito presso il competente Ufficio regionale, limitatamente ai corsi d'acqua demaniali, specifico parere ai fini idraulici presentando a corredo della domanda adeguata documentazione.
17.3.10. Per gli interventi consentiti sugli edifici con sigla Ea seguita da un numero da 1 a 4 e da un ulteriore numero tra parentesi che individua la relativa scheda, catalogati come beni culturali, si rinvia all'art.98.
17.3.11. Nell'area dell'*Antico alveo del fiume Velino* è prevista la salvaguardia degli elementi morfologici e vegetazionali delle antiche sponde del fiume, attraverso la conservazione e l'integrazione dei resti della vegetazione ripariale. Nell'antico alveo parzialmente interrato possono essere previsti percorsi attrezzati e aree di sosta anche in relazione alla adiacente area destinata ad attività ed attrezzature per il tempo libero di cui all'art.117.
17.3.12. *Sponde e zone umide(E6):* Le zone spondali del lago, le rive del fiume Velino e le zone umide (paludi) devono essere conservate nello stato naturale esistente.
Gli interventi sulle sponde del lago e sulle rive del fiume Velino dovranno perseguire:
- la tutela dei valori naturalistici esistenti e la salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi ripariali;
- la salvaguardia idraulica e obiettivi di equilibrio ecologico ed ambientale.
Sono consentiti:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini e opere di difesa spondale;
- interventi di restauro ambientale e di rinaturalizzazione tesi a ripristinare particolari ambienti lacustri e fluviali scomparsi a causa degli interventi antropici (Lago della Volta, paludi Agnese, vecchio corso del Velino);
I porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, ed indicati nelle tavole di piano di norma devono essere conservati e mantenuti a tale uso.
17.3.13. *Lago e Fiume Velino:* Nell'ambito lacustre e fluviale è prevista la conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti.
Gli interventi devono essere finalizzati ad aumentare il livello di qualità delle acque e degli attuali ecosistemi lacustri consentendone al contempo una funzione ottimale anche a scopi ricreativi.
È consentito:
- Effettuare interventi di risanamento delle acque e dei fondali compreso il dragaggio del fondo del lago finalizzato al miglioramento complessivo degli equilibri ecologici complessivi.
- Interventi finalizzati a funzioni ricreative, balneari, sportive (Canottaggio, canoa, vela, ecc..) e culturali.
d) fasce di rispetto
17.3.14. Fuori dal centro storico di Piediluco è prevista una zona di salvaguardia per una fascia profonda 20 metri dal lago nella quale è vietata qualsiasi costruzione permanente, con eccezione delle zone sportive per le quali la deroga è ammessa, fino ad un minimo di ml 10 dalla linea di battigia, solo per la realizzazione di impianti legati alle attività sportive di cui all'art.32 comma "a".
Per gli edifici esistenti sono consentite solo le opere descritte nell'articolo 31 commi a,b,d, della legge n.457/1987.
17.3.15. Nella zona di Piediluco è possibile localizzare un campo da golf tramite presentazione di PA che deve sottostare ai seguenti criteri: le nuove volumetrie consentite devono essere limitate alla sola club-house e le residenze eventuali devono essere prevalentemente ottenute con il recupero dei casolari e delle volumetrie esistenti.
18. **R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KV denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"**
La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S.Liberatore, Madonnuccia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese.

18.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate, verificando anche le facoltà introdotte della LR n.11/2005, al fine di valutare gli effetti sugli insediamenti residenziali e sul paesaggio agrario tradizionale, ridefinendone l'assetto insediativo e garantendo la tutela e la ricomposizione ambientale.
18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
18.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
19. **R(R): Zone di S.Carlo e Prisciano**
Sono un'insieme di zone rurali o semirurali di passaggio tra l'edificato urbano e le zone propriamente agricole; si configurano come zone di salvaguardia per il mantenimento delle caratteristiche vegetazionali per formare una fascia di rispetto tra l'edificato urbano e l'asse viario della Terni-Rieti.
19.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
19.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
19.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
20. **R(S): Zona di Toano**
E' un'insieme di zone rurali o semirurali di passaggio tra l'edificato urbano e le zone propriamente agricole; si ritiene importante salvaguardarne la consistenza vegetazionale e recuperare le attività agricole.
20.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
20.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
20.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
21. **R(T): Zona di Miranda**
E' una zona di limitate dimensioni attraversata dall'ultima parte della viabilità di accesso al centro di Miranda, finalizzata alla salvaguardia delle visuali e complessivamente deell'ambiente naturale presente.
21.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
21.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
21.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
22. **R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"**
Tale zona, è caratterizzata dalla presenza dell'Aviosuperficie, dalla previsione di ampliamento della stessa e dalla realizzazione della strada di collegamento "Maratta- Gabelletta"; sono presenti numerosi fabbricati rurali dei quali alcuni si trovano in prossimità del confine dell'Aviosuperficie, il centro di un azienda agricola di notevole estensione, terreni prevalentemente seminativi, l'area del Lagarello di proprietà della Fondazione Carit.
22.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica, privata o mista finalizzato al mantenimento e salvaguardia della naturale destinazione agricola della zona e all'adozione di interventi che tengano conto, in

termini di funzionalità e di sicurezza, della presenza dell'Aviosuperficie, del suo ampliamento già progettato e di necessità future.
22.2. Fino all'approvazione del PA sono ammessi i seguenti interventi:
a) E' ammesso intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.8 della LR 53/1974 e s.m.i., con esclusione di quelli ricadenti nella fascia di 75 metri dal confine nord dell'Aviosuperficie di cui alla successiva lettera c), e per quelli censiti quali immobili sparsi costituenti beni culturali, secondo le prescrizioni di cui all'art.98 delle presenti norme.
b) E' consentita, tramite approvazione di PA di iniziativa privata, la realizzazione su iniziativa della Fondazione Carit una serie di interventi con varie finalizzazioni:

I) Zona di ripristino storico-ambientale (ripristino dello scomparso laghetto di Lagarello)
II) Restauro e recupero dell'edificio rurale e del mulino storico;
III) Zona con varie finalità che comprenderà la maggior parte della proprietà (tra queste: recupero sociale mediante Pet Therapy; educazione ambientale, alimentare, sanitaria e veterianria; colture biologiche e relative zootecnie biologiche compatibili; attività di coltivazione ortofrutticola e/o simili, destinate a persone con caratteristiche socio-economiche svantaggiate e/o portatori di handicap; studi ed attività agrarie-zootecniche di ricerca, con collegamento ad istituti del settore anche universitario; aree ed impianti, anche sperimentali, di fitodepurazione e smaltimento reflui oleari.
IV) Zona per centri di coordinamento e ricerca.

La nuova volumetria ammessa è per le zone I) e III) IF 0.05 mc/mq , per la zona II) è previsto un ampliamento del 10% della volumetria esistente e per la zona IV) IF 0.80 mc/mq

c) E' consentito, tramite approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata, il trasferimento, previa demolizione, di ciascun fabbricato ricadente nella fascia di territorio di 75 metri di profondità dal confine nord dell'Aviosuperficie.
La cubatura da trasferire in altra area della stessa zona, fuori della fascia di 200 mt a nord dell'Aviosuperficie, è pari al diritto di cubatura competente ad ogni fabbricato, calcolato come previsto dalla LR n.1/2015 con una maggiorazione/fabbricato del 50% della cubatura esistente.
Il premio di cubatura tiene conto del danno economico, per effetto della demolizione, ed è pertanto connesso alla cubatura esistente dello stesso.
23. **R(V) Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino**
Zona compresa tra i due corsi d'acqua Serra e Tescino, di passaggio tra aree residenziali e l'insediamneto della grande industria; il piano prevede piccoli completamenti residenziali al fine di consentirne un'utilizzazione che mantenga comunque caratteristiche rurali.
23.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
23.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
23.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
**24. R(W): Zona Tuillo**
Zona semi rurale compresa tra l'abitato di Tuillo e i nuovi insedimenti di via della Civitella; il piano prevede completamenti residenziali pur mantenendone le caratteristiche naturali.
24.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
24.2. Nel piano attuativo possono essere localizzate nuove costruzioni di 300 mc ciascuna a 10-15 ml massimo di distanza dagli edifici esistenti con particolare riferimento alle richieste presentate in sede di pubblicazione del presente piano; per l'area individuata al f.87, p.lle 268 (parte) e 271 il PA deve prevedere una volumetria adeguata, in coerenza con il costruito circostante.
24.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).

**25. R(X): Zona dei Santi di Battiferro**
Zona collinare di particolare interesse paesaggistico con presenza di manufatti di valore storico-architettonico; il piano ha come finalità la conservazione e la tutela integrale del comprensorio con la possibilità di valorizzarne la fruizione a livello turistico.
25.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
25.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.25.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
**26. R(Y): Zona della stazione di Cesi**
Ricomposizione dell'edilizia residenziale esistente e riqualificazione complessiva della zona, al fine di ridefinirne le caratteristiche ambientali e creare servizi in relazione alla stazione ferroviaria.
26.1.Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato agli obiettivi di cui al comma precedente.
26.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari a complessivi 10.500 mc
26.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).

## OP-**Art.100** *Zone E - annessi agricoli (E1)*

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.90 della LR n.1/2015.
2. Per la realizzazione di annessi si rinvia all'art.90 della LR n.1/2015.
3. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti si rinvia all'art.91 della LR n.1/2015.
4. Le rate di terreno non finitime, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.
5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.
6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:
   -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
   -intonaci interni del tipo "civile";
   -rivestimenti di pareti interne;
   -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
   -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
   -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
   -cucina;
   -stanza da bagno.
7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato

circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.
8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla Sezione III del capo I del Titolo IV della LR n.1/2015.

## OP-**Art.107** *Zone E boscate (E5)*

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla LR n.28/2001 e relativo RR n.7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art.5 della LR n.28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del DLgs n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del PTCP e dell'art.85 della LR n.1/2015
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. A protezione delle zone boscate, nelle aree extraurbane, è determinata una fascia di transizione di profondità non inferiore a ml.20.
4. Nelle aree boscate e in quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane è stabilito il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi; nelle aree boscate e nelle fasce di transizione sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 con le prescrizioni di cui agli artt.99, 100 e 101 delle presenti norme, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo; è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, comprese quelle della rete escursionistica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative fermo restando quanto previsto dall' articolo 7, comma 2 della LR n.28/2001 per gli interventi di compensazione ambientale, nonché la realizzazione di parchi territoriali, di opere di sistemazione idraulica e forestale e gli interventi previsti dalla LR n.2/2000 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni) con le modalità ivi indicate.
5. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art.99 delle presenti norme.
6. Le fasce di transizione sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

## OP-**Art.108** *Zone E a pascolo (E4)*

1. Sono destinate al pascolo degli animali selvatici ed all'allevamento zootecnico. Le aree destinate a pascolo individuate nell'elaborato A, posti al di sotto dei 1.300 metri di altitudine sul livello del mare, sono comunque consentiti gli interventi di cui alla Sezione III della LR n.1/2015, computando a tal fine anche l'indice di utilizzazione territoriale di qualsiasi altra area nella disponibilità dell'impresa agricola o proprietà fondiaria..
2. Nelle aree a pascolo è vietato ogni intervento a carattere edificatorio fatta eccezione per quelli diretti alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla zootecnia. La realizzazione di tali strutture è vincolata alla presentazione di un adeguato piano di sviluppo aziendale sul quale dovrà esprimere il proprio parere vincolante l'Ufficio Ambiente.
3. gli interventi di cui al c.1 sono sottoposti alle prescrizioni di cui agli artt.99, 100, 101 e 102. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'ultimo periodo del c.2 dell'art.94 delle presenti norme. Le aree a pascolo, che ricadono entro i limiti dei Parchi Naturali Comunali e Territoriali, sono comunque assoggettate alle norme che regolano gli interventi nei parchi stessi.

OP-**Art.117** *Zone F attrezzature sportive e per il tempo libero private (FD4)*

1. Tali zone sono destinate allo sport e al tempo libero, è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.
2. Le attrezzature per ogni zona e le modalità di attuazione saranno precisati con deliberazione del Consiglio comunale.
3. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.
4. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
5. 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). IP = 20%. A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha.

**Commento [CC19]:**

6. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq /mq compresi i parcheggi richiesti.
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 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
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 dagli artt. 30 e 34.
12.

Parcheggi privati inerenti i fabbricati: come previsto dal RR n.2/2015. Parcheggi pubblici: 1,00 mq./5,00 mq. per gli impianti scoperti e per quelli coperti come previsto dal RR n.2/2015.

13. Le zone non edificate devono essere sistemate a parco attrezzato e verde, le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate, le aree che ne sono prive devono essere piantumate secondo la destinazione e le condizioni del terreno mediante progetto di piantumazione costituente parte integrante dei progetti.
14. Le aree incluse nella zona "Le Sore" denominate FD4(1) sono destinate allo sport e al tempo libero; in esse è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport all'aria aperta (piscine, campi da gioco e simili, per il golf, per equitazione, servizi per il benessere fisico anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione) tramite intervento edilizio diretto e secondo le seguenti prescrizioni.

14.1. Complessivamente gli impianti scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq/mq compresi i parcheggi richiesti; IP = 20%, A = 20 alberi/ha, Ar = 40 arbusti/ha.

**Commento [CC20]:**

14.2. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml 5,00 e comunque nel rispetto delle norme vigenti e da quanto prescritto dagli artt. 30 e 34.
14.3. Parcheggi pubblici: 1,00 mq/5,00 mq per gli impianti scoperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.
14.4. Le zone non destinate ad impianti devono essere sistemate a parco attrezzato e verde, le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate, le aree che ne sono prive devono essere piantumate secondo la destinazione e le condizioni del terreno mediante progetto di piantumazione costituente parte integrante dei progetti.
14.5. E' consentita la costruzione di fabbricati per servizi, spogliatoi, docce, necessari per le attività sportive e di altezza non superiore a mt 3,50.

14.6. Prescrizioni particolari: nella zona è possibile allestire strutture temporanee legate a manifestazioni o eventi sportivi, come tribune prefabbricate, servizi prefabbricati, tensostrutture, gazebi, ecc. Dette strutture dovranno essere smantellate al termine delle stesse ed il terreno ripristinato.
15. Per le aree delimitate nella zona di Piediluco i nuovi interventi, quelli di completamento e/o di ristrutturazione devono rispettare i seguenti parametri:
15.1 Per gli impianti sportivi al coperto la superficie edificatoria non deve essere superiore a 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni non deve superare i metri 7,50 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda o alla quota del terrazzo per le coperture piane; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
15.2 Per gli impianti all'aperto è consentita la costruzione di fabbricati accessori (quali spogliatoi, magazzini, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, Club House, biglietteria, gradinate, bar, ecc.), tali fabbricati non debbono coprire un'area maggiore di 1/30 della superficie totale con esclusione della sottozona e) "Restano" per la quale si applica l'indice IF di 0.009 mc/mq; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i metri 4; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte la massima altezza della costruzione;
15.3 Per gli impianti sportivi al coperto e all'aperto, la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi alberate con essenze autoctone pertinenti, esclusivamente, l'impianto.
15.4 Prescrizioni particolari per sottozona:
*a) Sottozona "Centro Nautico"* (F53)
In questa zona è previsto il completamento degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi secondo le disposizioni dei precedenti punti 12.1, 12.2 (escluso altezza massima) e 12.3.
L'altezza massima non dovrà essere superiore a quella attuale, tranne per la torre di gara per la quale si applicano le dimensioni standards internazionali.
È inedificabile una fascia profonda 20 metri dalle sponde del lago.
La fascia e le sponde del lago devono essere mantenute a verde, con la possibilità di realizzare percorsi pedonali e pontili, è fatto divieto di attrezzarle con sabbia di mare o di fiume.
Nella zona è possibile allestire strutture temporanee legate a manifestazioni o eventi sportivi, come tribune prefabbricate, servizi prefabbricati, tensostrutture, gazebi, ecc. Dette strutture possono essere allestite anche all'interno della fascia di 20 metri dalle sponde e dovranno essere smantellate al termine delle stesse ed il terreno ripristinato.
Le zone non costruite devono essere sistemate a parco pubblico, le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate, è consentito, in caso di necessità, il taglio periodico dei canneti presenti ma non la completa estirpazione.
16. Nelle aree di Colle dell'Oro definite per attrezzature per il tempo libero è consentito l'intervento da parte di privati per realizzare attrezzature per il tempo libero compatibili con il parco: quali ad esempio sede del circolo, abitazione custode, spogliatoi, docce, ufficio, bar, attrezzature per la ristorazione e turistico-ricettive, bocce, spazi polifunzionali, minigolf, per servizi connessi all'equitazione quali ricovero animali, depositi, tettoie, etc.
Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:
-Indice di utilizzazione fondiaria UF=0.3 mq/mq
-Distanza dai confini e dalle strade mt 5,00
-Altezza massima mt 3,50
-Parcheggi secondo le norme vigenti
17. Nella zona con tale denominazione situata in voc. S.Maria del Caso a Collestatte, f.148 p.lla 196 e 197, sono ammessi esclusivamente impianti scoperti.
18. Nella zona con tale denominazione situata a Carone di Collescipoli, denominata FD4(2), oltre a quanto previsto dal presente articolo, è consentita la realizzazione di mc 3.000 per le attività di cui ai commi 1 e 2 dell'art.87; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad h) e ai commi da 4 a 7 dell'art.87.
19. Nella zona denominata FD4(3), in strada di Palmetta a Colle dell'Oro, è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (piscine, palestre, campi da gioco e simili e relativi servizi).
Il piano si attua con intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:

-Indice di utilizzazione fondiaria UF=0.3 mq/mq
-Distanza dai confini e dalle strade mt 5,00
-Altezza massima mt 3,50
-Parcheggi secondo le norme vigenti

**Commento [CC21]:** 03-OP-004
Variante al PRG zona Colle dell'Oro –SUAP
Ditta Magi Maurizio

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.
2. Per la zona di Colle dell'Oro, nelle aree indicate con il codice G2B nelle tavole A , oltre alle attrezzature di interesse comune di cui al c.5 del precedente art.124, è consentito realizzare una quota di residenza fino ad un massimo del 50% della superficie complessiva edificabile. Tali zone, anche se divise da una strada di piano, sono da considerarsi finitime e quindi accorpabili ai fini della cubatura realizzabile. L'attuazione avviene tramite PA, altezza massima fuori terra mt 7,50; per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 2 e 4 dell'art.124.
3. Nelle zone PEEP, fino alla scadenza del piano si applicano le norme vigenti.
4. Nella zona di Borgo Bovio si distinguono alcuni nuclei di completamento a progettazione unitaria quali parti del territorio inedificate o parzialmente edificate nelle quali gli interventi sono rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' previsto l'intervento edilizio diretto esteso ad un intero nucleo. I nuclei individuati nelle planimetrie costituiscono l'ambito minimo di intervento. All'interno dei nuclei sono delimitate le aree di massimo sedime dell'edificato; gli eventuali allineamenti interni sono da considerarsi come il massimo ingombro degli edifici fuori terra.

Le modalità di intervento ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati nelle seguenti norme relative a ciascun nucleo:

*Nucleo G2(1) a progettazione unitaria a destinazione mista servizi e residenze (PEEP)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso ed il recupero ambientale finalizzato alla creazione di un insediamento misto con forti connotazioni di sostenibilità ambientale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
PEEP, intervento pubblico o privato, tramite planovolumetrico, esteso ai nuclei adiacenti classificati BBV, S e G3

3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici a palazzina ed in linea.

4) DESTINAZIONI D'USO
Servizi, direzionale, artigianato di servizio, istruzione.
Residenza.

5) INTERVENTO EDILIZIO
Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI
Edificio per centro culturale (progetto approvato con del.G.C. n.296 del 18.07.01)
Intervento edilizia pubblica Contratto di Quartiere mc 14.934
(suddivisi tra residenza n.36 alloggi, mc 10.534 e Servizi mc 4.400)

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI
Altezze: - Per gli edifici residenziali: 3 piani f.t., h.max: m 10.00
- Per gli edifici a servizi: h.max: m 10.00
Distanze e allineamenti: nel rispetto delle indicazioni planimetriche relative al sedime ed agli allineamenti dei fabbricati.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
- parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali;

- per gli insediamenti di carattere Commerciale e/o Direzionale valgono le norme di cui al DM n.1444 del 2.4.1968 aggiornate dalla LR n.31/1997.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli obiettivi del progetto in merito alla sostenibilità ambientale ed ai principi di risparmio energetico sono contenuti nel "Contratto di quartiere" approvato con Decreto CER n.191 del 25.02.1999.

La realizzazione della piazza, che ricade nei nuclei 1, 3 e 4, dovrà essere coordinata dall'AC e potrà prevedere l'utilizzazione del sottosuolo per parcheggi.

*Nucleo G2(2) a progettazione unitaria per attrezzature di interesse comune (PEEP)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricomposizione e qualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso ed il recupero ambientale, finalizzato all'inserimento di servizi a livello urbano e di residenze.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PEEP, Intervento pubblico o privato, tramite planovolumetrico, esteso al comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici a palazzina ed in linea. Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Sono destinate a centri civici e circoscrizionali, centri culturali, cinematografici, teatri, sedi di partito, di organismi sindacali, di associazioni culturali e ricreative, chiese ed attrezzature religiose, uffici, centri commerciali, strutture ricettive e pararicettive, attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie ed eventualmente a residenza così come di seguito specificato.

E' consentito realizzare una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; qualora sia utilizzata questa facoltà, la restante volumetria consentita non potrà essere destinata esclusivamente al commercio.

Le destinazioni d'uso, per ogni zona, e le modalità di attuazione saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

Indice UF massimo è di 0.80 mq/mq e comunque non inferiore a 0.60 mq/mq

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende la superficie coperta di ogni piano misurata all'esterno dei muri perimetrali. Sono esclusi i piani seminterrati o totalmente interrati destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici. Sono altresì esclusi i piani pilotis, i porticati ed i volumi tecnici.

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Il disegno degli edifici interno al sedime edificabile è indicativo e potrà essere variato nel planovolumetrico di cui al p.2).

La delimitazione della piazza è vincolante.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali.
- Per gli insediamenti di carattere Commerciale e/o Direzionale valgono le norme di cui al DM n.1444 /1968 aggiornate dalla LR n.31/1997.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Dovrà essere realizzato il parcheggio delimitato in planimetria e gli spazi di verde pubblico attrezzato cedendo gratuitamente all'AC le aree relative.

*Nucleo G2(3) a progettazione unitaria a destinazione mista servizi e residenze.*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricomposizione e qualificazione dell'assetto urbanistico finalizzato alla realizzazione di residenze ed all'inserimento di servizi.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento di iniziativa privata, tramite planovolumetrico e convenzione attuativa, esteso al comparto definito in planimetria; il planovolumetrico sarà approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edificio a torre con piastra per servizi.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza: 70% della volumetria realizzabile

Servizi (attività commerciali, pubblici esercizi, attività alberghiere), direzionale, artigianato di servizio, istruzione: 30% della volumetria realizzabile

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

mc 11.566 comprese le volumetrie da demolire

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Altezza: 9 piani fuori terra; h.max: m 28.

Gli allineamenti sono indicati all'interno del sedime edificabile

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali.
- per gli insediamenti di carattere Commerciale e/o Direzionale valgono le norme di cui al DM n.1444/1968 aggiornate dalla LR n.31/1997.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Per la trasformazione dell'area, in relazione all'attuazione dell'intervento di edilizia pubblica del Contratto di Quartiere, rimangono validi gli schemi di accordo allegati alla variante parziale al P.diR. delle zone S.Agnese, vie Regionali e Borgo Bovio ed al PEEP adottata con DCC n.5 del 20.01.03. L'attuazione dell'intervento relativo al nucleo è subordinato al rispetto dell'accordo sopra richiamato.

La realizzazione della piazza, che ricade nei nuclei 1, 3 e 4, dovrà essere coordinata dall'AC e potrà prevedere l'utilizzazione del sottosuolo per parcheggi.

*Nucleo G2(4) a progettazione unitaria a destinazione mista servizi e residenze*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico ed urbanistico finalizzato alla realizzazione di residenze ed all'inserimento di servizi.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento di iniziativa privata, tramite planovolumetrico e convenzione attuativa, esteso al comparto definito in planimetria; il planovolumetrico sarà approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edificio a completamento della schiera esistente.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza: 49% della volumetria realizzabile

Servizi (attività commerciali, pubblici esercizi, attività alberghiere), direzionale, artigianato di servizio, istruzione: 51% della volumetria realizzabile

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

mc 1.000 comprese le volumetrie da demolire.

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Altezza: 2 piani fuori terra; h.max: m 8.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali.
- Per gli insediamenti di carattere Commerciale e/o Direzionale valgono le norme di cui al DM n.1444/1968 aggiornate dalla LR n.31/1997.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

La realizzazione della piazza, che ricade nei nuclei 1, 3 e 4, dovrà essere coordinata dall'AC e potrà prevedere l'utilizzazione del sottosuolo per parcheggi.

5. Sono di seguito riportate le norme prescrittive relative ad aree di ristrutturazione urbanistica richiamate con il codice G2(n.) relative alle zone Borgo Rivo, Campitelli,.

*COMPARTO G2(5)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Rifunzionalizzazione e recupero di un'area industriale dismessa attraverso la demolizione delle strutture esistenti e la nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la realizzazione dell'intervento suddivisa per stralci funzionali.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali e per l'istruzione.

4) DESTINAZIONI D'USO

Istruzione dell'obbligo e scuola materna. Residenza

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Istruzione: mq 830;

Residenza: volumetria pari a quella degli edifici da demolire: mc 14.500 a cui aggiungere il 10% per volumi tecnici pari a complessivi mc 15.950

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Numero dei piani:

Edifici a nord: 5 più portico e sottotetto;

Edifici a sud (PT scuola materna ed asilo nido): 6 piani più sottotetto

Tutti gli altri parametri sono definiti nel progetto nel rispetto delle norme del PRG.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

All'interno del comparto devono essere reperite le aree per gli standards per parcheggi secondo quanto disposto dall'art.31 delle norme di PRG.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La trasformazione in residenziale della volumetria così come definita al punto 6, è vincolata alla cessione gratuita all'AC di una superficie di ca mq 830, mq 662,34 coperti e mq 167,06 scoperti, da destinare ad asilo nido e scuola materna, ubicata al piano terra degli edifici residenziali con le modalità contenute nella nota di accettazione sottoscritta dalla Società proprietaria in data 2.11.2007, prot.n.191976 della valutazione economica predisposta dalla Direzione Patrimonio in data 9.10.2007 prot.n.177193, allegate alla presente normativa e parte integrante della medesima. In alternativa sarà possibile monetizzare e cedere all'AC il valore dell'immobile da cedere sulla base della valutazione economica già predisposta opportunamente rivalutata secondo i principi della compensazione previsti dall'art.39 della LR n.1/2015.
- verso via del Pino deve essere realizzato un parcheggio a raso di mq 180 e spazi di verde, privati di uso pubblico, per mq 390;
- nella parte a valle dell'intervento deve essere studiato e realizzato il collegamento con il parco comunale.

*COMPARTO G2(6)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di nuova edificazione su area con quota trascurabile di edificazione, riorganizzazione e ristrutturazione urbanistica; di notevole complessità per l'estensione del comparto e per la molteplicità dei contenuti urbanistici in ordine alla contiguità con la ferrovia, alla necessità di razionalizzare la viabilità e alla presenza di aree libere di notevole interesse pubblico.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso all'intero comparto definito in planimetria; tale progetto, con la precisazione delle destinazioni d'uso, sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale così come detto al successivo punto 4.

L'attuazione del progetto unitario, oltre a rispettare quanto prescritto al punto 9.1, potrà avvenire per stralci funzionali all'interno dei quali, salvo quello di completamento dell'intervento, non dovrà essere superata la percentuale massima di residenza indicata al punto 4.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici per servizi, ad uso residenziale. Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso saranno precisate con Deliberazione del Consiglio Comunale nell'ambito di quelle indicate di seguito:

- con riferimento all'art.124:

- direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 21, 22, 23, 24, 29, 30;
- per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 34, 35, 36, 37, 45, 46,
- per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

- attività sportive.
- residenza: fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva del comparto.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Servizi: UF MAX 0.6 mq/mq, MIN.0.3 mq/mq calcolato sul 70% dell'area di comparto

Residenza: UF= 0.6 mq/mq calcolato sul 30% dell'area di comparto

E'esclusa dal calcolo dell'indice, l'area di proprietà comunale su cui insistono il campo sportivo ed il verde pubblico realizzato.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza: per la residenza 2 piani più attico o portico, per i servizi 5 piani.

Tutti gli altri parametri saranno definiti nel progetto secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

Verde pubblico attrezzato: dovranno essere realizzati gli spazi con tale destinazione definiti in planimetria.

Parcheggi pubblici: dovranno essere realizzati gli spazi con tale destinazione definiti in planimetria.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Stante pressanti ragioni di interesse pubblico, lo sfruttamento edificatorio del comparto è subordinato alla preventiva o contestuale riorganizzazione e realizzazione della viabilità principale, via dell'Aquila e via della Pernice, così come individuata in planimetria e indipendentemente dalla presentazione del progetto unitario dell'intero comparto; in caso di mancato intervento da parte dell'AC è prevista la realizzazione di detta riorganizzazione da parte di soggetti privati interessati, previa convenzione accessiva o, in alternativa, assunzione di formale obbligo a cedere gratuitamente all'AC l'opera realizzata e le superfici su cui insiste.
2. Dovrà rimanere inalterata la destinazione ad attrezzature sportive di quartiere e verde pubblico attrezzato dell'area già espropriata dall'AC ed attrezzata per quegli usi. Nell'ambito dello studio unitario del comparto e con precise motivazioni, previo assenso dell'Ente proprietario e con oneri a carico dei proponenti, potrà esserne ristudiata la giacitura fatte salve le quantità.
3. La fascia di rispetto della ferrovia dovrà essere lasciata libera da impianti fissi per consentire la realizzazione di una struttura da adibirsi a stazione a seguito della trasformazione della linea della Ferrovia Centrale Umbra in metropolitana di superficie.

*COMPARTO G2(7)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di nuova edificazione, riorganizzazione e ristrutturazione urbanistica; di notevole complessità per l'estensione del comparto e per la molteplicità dei contenuti urbanistici in ordine alla contiguità con la ferrovia, alla necessità di utilizzare spazi di notevole valenza ambientale e di interesse pubblico interclusi tra zone residenziali.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso all'intero comparto definito in planimetria: tale progetto, con la precisazione delle destinazioni d'uso, sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale così come detto al successivo punto 4.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici per servizi e ad uso residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso saranno precisate con Deliberazione del Consiglio Comunale nell'ambito di quelle indicate di seguito:

- Tutte le destinazioni ammesse al c.1.1 dell'art.124.
- Verde pubblico attrezzato per una quantità non inferiore al 45% della superficie di comparto.

- Residenza: fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva di comparto salvo quanto previsto al successivo punto 9.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Servizi: UF MAX 0.6 mq/mq, MIN.0.3 mq/mq calcolato sul 70% dell'area di comparto

Residenza: UF 0.6 mq/mq calcolato sul 30% dell'area di comparto

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Numero di piani ammesso: 5

Per gli altri parametri: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste. V. punto 9.

Verde pubblico attrezzato (art.31): dovrà essere realizzato nella quantità prevista al p.4 e localizzato in adiacenza alla zona sportiva già esistente per consentire continuità tra le due aree.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La trasformazione in residenziale di una quota pari al 50% della superficie edificabile del comparto destinata a servizi di cui ai punti 4 e 6, è vincolata alla cessione gratuita all'AC di una superficie coperta di mq 220 da destinare a centro sociale ubicata all'interno della struttura per servizi con le modalità contenute nell'atto d'obbligo sottoscritto dalla Società proprietaria in data 1.07.2005, n.prot.111884, allegato alla variante approvata con DCC n.162 del 22.05.2006.

La fascia di rispetto della ferrovia e l'area destinata a parcheggio devono essere lasciate libere da impianti fissi per consentire la realizzazione di una struttura da adibirsi a stazione e del parcheggio pubblico, a seguito della trasformazione della linea della Ferrovia Centrale Umbra in metropolitana di superficie.

*COMPARTO G2(8)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Comparto di ristrutturazione urbanistica di particolare complessità per le diverse destinazioni d'uso previste e per i servizi e le infrastrutture da realizzare.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA. di iniziativa pubblica, privata o mista esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici specialistici e per attività terziarie.

4) DESTINAZIONI D'USO

Strutture di accoglienza, per conferenze, attività turistiche alberghiere (G2).

Attrezzature per lo sport (GV).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Zona G2: 0.6 mq/mq

Zona GV per verde e sport: v. art.127

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

V. Articoli relativi alle diverse zone.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. Nella zona di <u>S.Valentino:</u>

*COMPARTO G2(9)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di nuova edificazione su area con quota trascurabile di edificazione, riorganizzazione e ristrutturazione urbanistica; di notevole complessità per l'estensione del comparto e per la molteplicità dei contenuti urbanistici in ordine alla contiguità con la ferrovia ed alla necessità di realizzare una porzione dell'asse di collegamento tra la zona di Cospea alta e quella di S.Valentino.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un planovolumetrico esteso all'intero comparto definito in planimetria; il planovolumetrico è approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici per servizi, ad uso residenziale. Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, con riferimento all'art.10 ed all'art.124, sono di seguito precisate:

- direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 23, 24, 25 (nel rispetto del Piano del Commercio), 31;
- per servizi di quartiere: 48, 54, 56;
- residenza: fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva del comparto.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Sulla base della previgente previsione di piano e del Contratto di Quartiere 2, i cui interventi sono stati approvati con DGC n.102 del 2.03.2006:

Superficie edificabile massima fuori terra: mq 3.132 nella proporzione di 70% a servizi e 30% per residenze;

Superficie interrata destinata a servizi (esclusi parcheggi, garages, cantine, magazzini ed impianti tecnici): mq 1.670

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza: 3 piani più attico.

Tutti gli altri parametri saranno definiti nel progetto secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Lo sfruttamento edificatorio del comparto è subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione della viabilità pubblica inclusa nel comparto.
2. Devono essere realizzati 1.000 mq di parcheggi pubblici posti sul fronte strada.

7. Nella zona Polymer, via Natta:

*COMPARTO G2(10)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di nuova edificazione previa demolizione di strutture artigianali le cui attività devono essere delocalizzate. Intervento di ricucitura con l'intorno a destinazione mista con prevalenza di residenziale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con atto d'obbligo o convenzione accessiva.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici per servizi, ad uso residenziale. Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, con riferimento all'art.10 ed all'art.124, sono di seguito precisate:

- direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 24, 25 (nel rispetto del Piano del Commercio), 31;
- residenza: fino ad un massimo del 70% della superficie complessiva del comparto.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Indice UF: 0.6 mq/mq

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza: 3 piani, h. max. 10,50 mt

Tutti gli altri parametri saranno definiti nel progetto secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La nuova edificazione, tenendo conto della visuale privilegiata verso Collescipoli, deve lasciare spazi aperti sui fronti di via Natta e via Morelli in modo da consentire una permeabilità visiva, tenendo conto anche degli allineamenti del vicino insediamento residenziale.
- Gli spazi di verde pubblico devono essere collocati sul lato est del lotto in modo da costituire un unico giardino con accesso sia da via Natta che da via Morelli.
- La porzione di proprietà destinata a viabilità deve essere ceduta gratuitamente all'AC.

8. Sono di seguito riportate le norme prescrittive relative ad un'area di ristrutturazione urbanistica richiamata con il codice G2(11) relativa alla zona Fiori:

*COMPARTO G2(11)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricomposizione e qualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso ed il recupero ambientale, finalizzato al recupero di servizi a livello urbano e di residenze.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici a palazzina. Strutture per lo sport.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza, v. art.55 delle presenti NTA. Impianti sportivi, v. art.127.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

Cubatura massima ammessa: mc 2.300.

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Altezza: 3 piani.

Tutti gli altri parametri saranno definiti nel progetto secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi: secondo le norme vigenti riferite alle destinazioni previste.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Deve essere realizzato un campo di calcio e relativi servizi nella zona GV e ceduto gratuitamente all'AC.

*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 n.451 del 17.02.2014. 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

**Commento [CC22]:** 03-OP-002 Variante parziale Polymer - pasticceria Santangelo

**Commento [CC23]:** 03-OP-019 Variante Parziale al PRG Parte Operativa - Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 1 - Terreno in via Colle dell'Oro, 2 - Ex scuola elementare Zona Fiori, 3 - Ex scuola elementare Via del Convento, 4 - Ex scuola per l'infanzia Strada di San Carlo, 5 - Ex scuola per l'infanzia Via Trevi.

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.

**Commento [CC24]: 03-OP-065**
VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA
ZONA FIORI E STAZIONE DI TERNI

9 . nella zona di Borgo Trevi:

*NUCLEO G2(12)*

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ampliamento della struttura esistente

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici per servizi ed ad uso residenziale

4) DESTINAZIONI D'USO

Precisazioni della destinazione urbanistica come da Delibera di Consiglio Comunale n. 363 del 12.12.1994 - 1/3 Residenziale, 2/3 destinate alle funzioni previste come prevalenti dalla norma stessa (PP in variante al PRG di Rocca S.Zenone: art. 8 *Aree per attrezzature di interesse collettivo* che recita: In tali aree possono essere edificati, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, complessi di edifici a destinazione prevalente di uso pubblico, o per uffici di interesse pubblico.) e che all'interno di queste, le attività commerciali non possono superare la metà.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia, ampliamento.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

Incremento della SUC di 330 mq (chiusura di parte della superficie porticata)

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Come da progetto approvato

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Dovranno essere integrati in relazione alla nuova superficie utile coperta.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

L'attuazione dell'intervento è sottoposta al pagamento, alla presentazione dell'istanza finalizzata al rilascio del titolo abilitativo edilizio, degli oneri compensativi concordati nella nota di accettazione prot. 35316 del 04.03.2013.

10. Nella zona G2(13) è consentita una quota residenziale fino ad un massimo del 70% della superficie massima edificabile. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è condizionato al versamento, da parte del richiedente, degli oneri di compensazione secondo le modalità attuative precisate con DGC n. 376 del 13/11/2013.

**Commento [CC25]: 03-OP-032**
VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
Area destinata a G2 in Rocca San Zenone

**Commento [CC26]: 03-OP-046**
VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE PARTE OPERATIVA
Zona Fiori

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

1. Nelle zone per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi 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); è inoltre consentita la realizzazione di orti urbani secondo quanto disposto dall'AC in materia.
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. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi.
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
3.3. Per le zone di cui al presente articolo incluse negli interventi soggetti a convenzionamento è confermato il regime proprietario e d'uso previsto nelle relative convenzioni ancorché scadute.
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- UF per gli impianti coperti: 0.3 mq./mq. per un'occupazione massima del 60% della superficie del lotto comprese le dotazioni territoriali e funzionali al servizio degli impianti di cui al RR n.2/2015; la restante parte dello stesso deve essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco.
- UF per gli impianti scoperti: 0.6 mq./mq. per un'occupazione massima dell'80% della superficie del lotto compresi le dotazioni territoriali e funzionali al servizio degli impianti di cui al RR n.2/2015; la restante parte dello stesso deve essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco.
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. con le modalità indicate nelle prescrizioni per gli impianti scoperti di cui al precedente comma. Gli spazi pubblici attrezzati a parco possono essere integrati con gli impianti.
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 gaerantita 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 DM 02.04.1968 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.

**Commento [CC27]: 03-OP-063**
Variante parziale all'arti 127 delle NTA del nuovo PRG

**Commento [CC28]:**

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: come previsto dal RR n.2/2015. Parcheggi pubblici: 1,00 mq./5,00 mq. per gli impianti scoperti e per quelli coperti come previsto dal RR n.2/2015.
13. L'area con tale destinazione compresa tra l'abitato di Papigno e la zona industriale dismessa potrà essere utilizzata per le attività di produzione cinematografiche e per lo spettacolo all'aperto.
14. Per le aree delimitate nella zona di Piediluco i nuovi interventi, quelli di completamento e/o di ristrutturazione devono rispettare i seguenti parametri:
14.1 Per gli impianti sportivi al coperto la superficie edificatoria non deve essere superiore a 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni non deve superare i metri 7.50 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda o alla quota del terrazzo per le coperture piane; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
14.2 Per gli impianti all'aperto è consentita la costruzione di fabbricati accessori (quali spogliatoi, magazzini, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, Club House, biglietteria, gradinate, bar, ecc.), tali fabbricati non debbono coprire un'area maggiore di 1/30 della superficie totale con esclusione della sottozona e) "Restano" per la quale si applica l'indice IF di 0.009 mc/mq; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i metri 4; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte la massima altezza della costruzione;
14.3 Per gli impianti sportivi al coperto e all'aperto, la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi alberate con essenze autoctone pertinenti, esclusivamente, l'impianto.
14.4 Prescrizioni particolari per sottozona:
*a) Sottozona "Quadri 1"*
In questa zona è previsto il completamento degli impianti comunali e provinciali esistenti e la realizzazione di nuovi, secondo le disposizioni dei precedenti punti 14.1, 14.2 (escluso altezza massima) e 14.3. L'altezza massima non dovrà essere superiore a quella attuale.
Nella zona è possibile allestire strutture temporanee legate a manifestazioni o eventi sportivi, come tribune prefabbricate, servizi prefabbricati, tensostrutture, gazebi, ecc. che dovranno essere smantellate al termine delle stesse ed il terreno ripristinato.
Le zone libere devono essere sistemate a parco pubblico, con previsione di percorsi pedonali ed aree di sosta attrezzate, le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate ed integrate con specie autoctone.
*b) Sottozona "Quadri 2"*
In questa zona è prevista la realizzazione di nuovi impianti sportivi privati a servizio della adiacente zona alberghiera, tali impianti devono essere all'aperto con le relative costruzioni accessorie secondo i parametri di cui al punto 14.2 del presente articolo.
*c) Sottozona "Ponticelli"*
In questa zona è previsto il mantenimento e l'ampliamento degli impianti pubblici esistenti (campo di calcio e spogliatoi); la realizzazione di nuovi manufatti ad ampliamento di quelli esistenti devono rispettare i parametri per gli impianti all'aperto di cui al punto 14.2.
15. Nella zona di Piediluco le aree destinate destinate a verde pubblico e parchi pubblici attrezzati, previste su luoghi di proprietà pubblica di particolare interesse ambientale e turistico, sono articolate in tre sottozone:
*a) Verde pubblico*
In tali zone, sono consentite opere esclusivamente destinate al tempo libero con impianti ricreativi come minigolf, piste da pattinaggio, gioco delle bocce e servizi, nel rispetto dei seguenti parametri:
- conservazione delle caratteristiche naturali dei siti;
- i manufatti coperti, anche se provvisori, non devono superare il rapporto di 1/100 dell'area a disposizione;
- le alberature esistenti d'alto fusto dovranno essere conservate e tutelate; le aree che ne fossero prive dovranno essere piantumate a seconda della destinazione e delle condizioni di terreno mediante progetto di piantumazione costituente parte integrante del piano di attrezzature della zona.
*b) Parco pubblico di Villalago*
L'area di Villalago**,** è destinata a parco pubblico attrezzato e deve essere mantenuta nel suo assetto naturale.

In tale area sono consentite opere esclusivamente destinate al tempo libero, allo spettacolo (teatro all'aperto) ed alla cultura, con impianti ricreativi, servizi, nel rispetto dei seguenti parametri:
- conservazione delle caratteristiche naturali dei siti;
- i manufatti coperti, anche se provvisori, non devono superare il rapporto di 1/100 dell'area a disposizione compresi quelli esistenti;
- la pineta e tutte le alberature esistenti d'alto fusto dovranno essere conservate e tutelate.

Per la ex Villa Franchetti, i fabbricati accessori e il teatro all'aperto di Villalago, il piano recepisce il progetto di restauro e ristrutturazione per ospitare la sede dell'Istituto per la storia e la cultura dell'impresa "Franco Momigliano" (ICSM) redatto dalla Provincia di Terni

*c) Parco pubblico di Monte Caperno*

L'area di Monte Caperno, è destinata a parco pubblico e deve essere mantenuta nel suo assetto naturale.

In tale area sono consentiti:
- rimboschimento e manutenzione del bosco da parte degli enti preposti mediante tagli programmati delle alberature esistenti: il rimboschimento dovrà avvenire con l'inserimento di specie arboree tipiche ed autoctone;
- opere di sistemazione, ampliamento (nuovi tratti) ed arredo del sentiero che collega la struttura turistica dell'Eco al rudere della Chiesa di Sant'Egidio, alla statua della Madonna dell'Eco, senza modificare sostanzialmente il tracciato esistente;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e interventi di valorizzazione della scultura della Madonna dell'Eco;
- recupero e restauro dell'antica Chiesa di Sant'Egidio, previo progetto di recupero che ne preveda una destinazione compatibile con la tipologia e il parco pubblico;
- l'installazione di tabelle segnaletiche, e cestini porta rifiuti;
- la creazione di piccole aree di sosta con panche.

E' fatto divieto di pavimentare con qualsiasi materiale percorsi e suolo nudo, nonché modificare l'andamento naturale del terreno.

16. Per le aree delimitate nella zona di Marmore gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

16.1. In tali aree è possibile allestire strutture temporanee legate a manifestazioni o eventi sportivi, come tribune prefabbricate, servizi prefabbricati, tensostrutture, gazebi, ecc.

16.2 Per una fascia profonda 30 metri dalle sponde del fiume non è consentita l'edificazione. Tale fascia deve essere mantenuta a verde, con la possibilità di realizzare percorsi pedonali, attracchi e pontili.

16.3 Prescrizioni particolari per sottozona:

*a) Sottozona Mazzelvetta 1 "Campo di calcio"*

Comprende la zona dell'attuale campo di calcio e dei relativi servizi. In questa zona il piano si attua con intervento edilizio diretto.

E' consentito l'ampliamento degli impianti e dei fabbricati accessori esistenti. Per i fabbricati accessori si applica l'UF di 0.1 mq/mq, l'altezza massima non può superare i ml 4.5. E' vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

*b) Sottozona "Mazzelvetta 2"*

Comprende la zona adiacente all'attuale campo di calcio. In questa zona è prevista la realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto, sia pubblici che privati, previa la redazione di un planivolumetrico assistito da atto d'obbligo (intervento edilizio diretto) contenente la localizzazione e il dimensionamento dei manufatti e delle strutture di servizio, comprensivo delle sistemazioni esterne legate a tale attività, dei percorsi, della viabilità di accesso e dei parcheggi. È consentita la costruzione di fabbricati accessori (quali spogliatoi, magazzini, servizi per il pubblico, Club House, bar, ecc.). Per tali strutture si applica un indice UF di 0.1 mq/mq. E' vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

*c) Sottozona "Fiume Velino"*

Comprende l'area tra il canale "Drizzano" e l'antico alveo del fiume Velino, è destinata ad attività ed attrezzature per il tempo libero. Sono consentite opere espressamente ed esclusivamente destinate agli usi sopraindicati quali cabine, servizi igienici, gazebi, bar e similari. La superficie coperta complessiva degli eventuali fabbricati accessori non deve superare l'indice UF di 0.1 mq/mq dell'area a disposizione, con un'altezza massima di ml 3.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. E' vietata la realizzazione

di piani interrati o seminterrati. Deve essere redatto un planovolumetrico assistito da atto d'obbligo (intervento edilizio diretto), per la localizzazione e il dimensionamento dei manufatti e delle strutture di servizio, comprensivo delle sistemazioni esterne legate a tale attività, dei percorsi, della viabilità di accesso e dei parcheggi che dovrà contenere un progetto di riqualificazione ambientale, esteso all'area di salvaguardia ambientale dell'antico alveo del fiume Velino.
17. Nella zona di Marmore il *Parco urbano dei Campacci* comprende l'area sulla destra idrografica del Velino già utilizzata a verde pubblico. Per tale aree deve essere redatto un apposito planovolumetrico assistito da atto d'obbligo (intervento edilizio diretto), che deve tenere conto:
- della sentieristica interna e dei collegamenti anche meccanizzati con il parco attrezzato della Cascata (Piazzale Byron) e con il centro abitato di Marmore, con particolare riferimento anche ai tracciati per disabili ai sensi delle disposizioni vigenti;
- del restauro e recupero dei fabbricati e dei manufatti esistenti, in particolare quelli legati alle opere idrauliche dismesse (Opere di presa, canali sotterranei, condotte e similari);
- dei progetti di valorizzazione della rupe e dell'area della cascata redatti e approvati dagli enti competenti (Regione, Provincia, Comunità Montana e Comune);
- della possibile utilizzazione del laghetto delle acciaierie (ex fossa di Collestatte) e relativa area di pertinenza ad uso pubblico compatibilmente con l'attività industriale attualmente svolta;
- della tutela, del recupero e valorizzazione delle grotte, delle cavità e delle singolarità geologiche presenti nel sottosuolo del parco;
- della dotazione di adeguati servizi igienici e strutture di servizio del parco (bar, spogliatoio attività sportive esistenti, ecc);
- della definizione della tipologia, dell'ubicazione e del numero delle attività commerciali di tipo ambulante attualmente esistenti;

Fino alla redazione ed approvazione del planovolumetrico in tale area sono consentiti:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per i fabbricati e i manufatti esistenti;
- interventi di rimboschimento e manutenzione del bosco da parte degli enti preposti mediante potature, tagli programmati delle alberature esistenti e piantumazione di nuove essenze con l'inserimento di specie arboree tipiche ed autoctone;
- opere di sistemazione, ampliamento ed arredo dei sentieri esistenti senza modificare sostanzialmente i tracciati attuali;
- l'installazione di tabelle segnaletiche, e cestini porta rifiuti;
- la creazione di piccole aree di sosta con panche.

È fatto divieto di pavimentare con qualsiasi materiale percorsi e suolo nudo, nonché modificare l'andamento naturale del terreno.
17. Nella zona di Marmore il *Parco pubblico della cava Gregoriana* è costituito dalla striscia di terreno lungo il sedime dell'antica Cava Gregoriana. Tale area, attualmente utilizzata a verde privato, è destinata a parco pubblico allo scopo di ripristinare, restaurare e tutelare l'alveo originario dell'antica Cava. In tale area è vietata l'edificazione ed il piano si attua con apposito planovolumetrico assistito da atto d'obbligo (intervento edilizio diretto) che dovrà tener conto:
- del recupero e restauro dell'antica Cava, che ne preveda una destinazione compatibile con la tipologia di parco pubblico;
- della possibile realizzazione, compatibilmente con l'opera restaurata, di un sentiero pedonale e/o ciclabile senza alterare il tracciato della Cava;
- dell'installazione di tabelle segnaletiche, e cestini porta rifiuti;
- della creazione di piccole aree di sosta con panche;
- della messa a dimora da parte degli enti preposti di nuove essenze arboree ed arbustive con l'inserimento di specie arboree tipiche ed autoctone.

### OP-**Art.137** *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
B) Intervento edilizio diretto
5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L n.457/1978.
5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.
5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0 (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2,5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.
5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici Bb(1) nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.
5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.
5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai PP già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.
5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore gli incrementi volumetrici e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015.

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'AC prima dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:
**Piano Attuativo BV(1)**
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc 3.552
ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi
PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione
**Piano Attuativo BV(2)**
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale, direzionale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc 3.500
ALTEZZA: max 4 piani f.t. – H max = m.9,95
PRESCRIZIONI:
- Restauro e risanamento conservativo della Torre medievale;
- Ricostruzione sulla partic. 148 dell'edificazione preesistente agli eventi bellici (H max = m. 9.95) con obbligo di mantenere i relativi allineamenti su vico Possenti;
- Recupero delle volumetrie esistenti sulle partic. 150-151;
- Realizzazione del tratto parzialmente coperto del percorso pedonale pubblico che collega via Mazzini con via Angeloni;
- Obbligo di sistemazione delle aree pubbliche di vico Possenti, circostanti il comparto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

**Piano Attuativo BV(3)**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc 1.316
ALTEZZA: 2 piani
PRESCRIZIONI: sopraelevazione
**Piano Attuativo BV(4)**
DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico
QUANTITA' REALIZZABILI: mc 6.652
ALTEZZA: 2 piani
PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art.57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al PRG delle Aree Centrali, che sono le seguenti:

**NUCLEO Bc(2.1)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
   Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
   PA di iniziativa pubblica o privata.
   E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
   Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.
4) DESTINAZIONI D'USO
   Residenza.
   Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).
5) INTERVENTO EDILIZIO
   Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
   IF 8.0 mc/mq
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
   Da definirsi nel progetto.
   Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato.
8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
   Parcheggi secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
   Nessuna.

**NUCLEO Bc(5.1)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
   Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
   Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
   Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici.
   Edifici specialistici.
4) DESTINAZIONI D'USO
   Residenza.
   Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).
   Attività alberghiera o para alberghiera.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 3.0 mc/mq esteso all'area di comparto.

Parcheggi - v. art.31.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto unitario.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria.

**NUCLEO Bc(12.2)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto

Verde pubblico: v. art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da stabilire con il PA.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vedi punti 6 e 8.

**NUCLEO Bc(12.10)**

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell’assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l’intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimomiale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all’intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D’USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA’ REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq limitato all’area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).

Verde pubblico: v.art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di reperire le aree destinate a parcheggio all'interno delle aree di intervento, è possibile procedere alla loro monetizzazione, nel rispetto della normativa di riferimento e sulla base dei criteri stabiliti dall'AC.

7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al PRG delle Aree Centrali allegata al presente piano:

1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art.31 della L n. 457/1978, vedi art.3 DPR 6.6.2001 n.380);

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)

3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3);

4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc - Bb(4);

5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc - Bb(5);

6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc - Bb(6);

7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L n.122/1989).

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;
- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc , è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso;
- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;
- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle

prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

### OP-**Art.170** *Aree per servizi di interesse comune (AG2)*

1. Ricomprendono aree ed edifici destinati a:
- Pubblica amministrazione (Comune, Provincia, circoscrizioni, uff.periferici dello Stato e della Regione).
- Culto (chiese, conventi, seminari ecc.)
- Attività culturali (biblioteca, musei, pinacoteca, teatri, gallerie d'arte, spazi espositori, circoli ricreativi , ecc.)
- Pubblici servizi (poste, farmacie ecc.)
- Mercati di quartiere o cittadini.

2. Le trasformazioni ammesse sono indicate alla Tav A attraverso la lettera minuscola, aggiunta alla sigla generale, che individua le categorie di intervento di cui all'art.163 e potranno essere attuate tramite intervento edilizio diretto.

3. La realizzazione del palazzo adiacente a palazzo Spada, il cui sedime indicativo è individuato con sigla AG2c nella tav.A di piano sulla base del progetto dell'Arch.M.Ridolfi, deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche volumetriche ed architettoniche del progetto esecutivo già approvato.

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

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
18) Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali)
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
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)

4. Per la zona sovrastante il parcheggio interrato di Largo Manni si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.175 del 7.07.2008.

5. Nella zona in via Manassei individuata con sigla AG2Bb2(1) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con riferimento all'art.10 delle presenti NTA:
- Destinazioni Residenziali: 11), 12), 13) e 14) fino ad un massimo del 70% della volumetria esistente;
- Destinazioni Direzionali: 15), 16) e17);
- Destinazioni per Esercizi pubblici e commerciali: 18), 19), 23) e 24);
- Destinazioni per Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 34), 35) e 36).

**Commento [CC29]:** 02-OP-041 Variante Parziale al PRG Parte Operativa – Valorizzazione Beni comun 1-Via Rossini 2-Via Pestalozzi 3-via Manassei 4-via del Centenario

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | | **(Sz)** Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RES01 | | G2 | 2.504 | | | | |
| RES01 | COMP01 | C2 | 15.772 | 1,4 | 22.080 | | |
| RES01 | COMP01 | GV | 8.835 | | | | |
| RES01 | COMP01 | GV1 | 210 | | | | |
| RES01 | COMP01 | sss | 3.928 | | | | 31.249 |
| RES02 | | GV | 883 | | | | |
| RES02 | COMP02 | C2 | 6.334 | 1,4 | 8.868 | | |
| RES02 | COMP02 | GV | 9.008 | | | | |
| RES02 | COMP02 | sss | 2.100 | | | | 18.325 |
| RES03 | | GV | 2.375 | | | | |
| RES03 | | sss | 760 | | | | |
| RES03 | COMP03 | C2 | 11.140 | 1,4 | 15.596 | | |
| RES03 | COMP03 | G3 | 102 | | | | |
| RES03 | COMP03 | GV | 3.827 | | | | |
| RES03 | COMP03 | sss | 740 | | | | |
| RES03 | COMP04 | C2 | 12.084 | 1,4 | 16.918 | | |
| RES03 | COMP04 | sss | 2.191 | | | | 33.219 |
| RES04 | COMP05 | C3 | 12.520 | 1,8 | 22.536 | | |
| RES04 | COMP05 | GV | 18.960 | | | | |
| RES04 | COMP05 | sss | 1.222 | | | | 32.702 |
| RES05 | COMP06 | C2 | 14.946 | 1,4 | 20.924 | | |
| RES05 | COMP06 | GV | 2.467 | | | | |
| RES05 | COMP07 | C2 | 10.340 | 1,4 | 14.476 | | |
| RES05 | COMP07 | G1 | 2.794 | | | | |
| RES05 | COMP07 | G2 | 800 | | | | |
| RES05 | COMP07 | G3 | 238 | | | | |
| RES05 | COMP07 | GV | 4.695 | | | | |
| RES05 | COMP07 | sss | 1.200 | | | | 37.480 |
| RES06 | | G3 | 710 | | | | |
| RES06 | | GV | 1.710 | | | | 2.420 |
| RES07 | | GV | 9.950 | | | | 9.950 |
| RES08 | | GV | 24.250 | | | | 24.250 |
| RES09 | | GV | 44.586 | | | | |
| RES09 | | GV1 | 4.460 | | | | |
| RES09 | | S1 | 21.290 | | | | |
| RES09 | | sss | 23.420 | | | | |
| RES09 | COMP08 | C5 | 39.314 | 3,0 | 117.942 | | |
| RES09 | COMP08 | GV | 39.880 | | | | |
| RES09 | COMP08 | sss | 6.360 | | | | |
| RES09 | COMP09 | C5 | 27.817 | 3,0 | 83.451 | | |
| RES09 | COMP09 | GV | 29.090 | | | | |
| RES09 | COMP09 | sss | 5.400 | | | | |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | | **(Sz)** Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RES09 | COMP10 | C5 | 35.565 | 3,0 | 106.695 | | |
| RES09 | COMP10 | GV | 29.190 | | | | |
| RES09 | COMP10 | sss | 7.900 | | | | 314.272 |
| RES10 | | GV | 9.108 | | | | 9.108 |
| RES11 | COMP11 | C3 | 6.249 | 1,8 | 11.248 | | |
| RES11 | COMP11 | G3 | 2.256 | | | | |
| RES11 | COMP11 | GV | 9.594 | | | | |
| RES11 | COMP11 | sss | 772 | | | | 18.871 |
| RES12 | COMP12 | C5 | 17.059 | 3,0 | 51.177 | | |
| RES12 | COMP12 | GV | 7.347 | | | | 24.406 |
| RES13 | COMP13 | C1 | 2.695 | 1,0 | 2.695 | | |
| RES13 | COMP13 | GV | 3.020 | | | | |
| RES13 | COMP14 | GV | 1.980 | | | | 7.695 |
| RES14 | | GV | 830 | | | | 830 |
| RES15 | | GV | 1.129 | | | | 1.129 |
| RES16 | | GV | 3.385 | | | | 3.385 |
| RES17 | COMP15 | C1 | 2.814 | 1,0 | 2.814 | | |
| RES17 | COMP15 | GV | 2.852 | | | | 5.666 |
| RES18 | | G3 | 61.505 | | | | 61.505 |
| RES19 | | G1 | 7.804 | | | | |
| RES19 | | GV | 1.193 | | | | 8.997 |
| RES20 | | GV | 14.240 | | | | 14.240 |
| RES21 | | GV | 3.405 | | | | 3.405 |
| RES22 | | GV | 544 | | | | 544 |
| RES23 | | GV | 537 | | | | 537 |
| RES24 | | GV | 1.545 | | | | 1.545 |
| RES25 | | G3 | 1.215 | | | | |
| RES25 | | GV | 1.450 | | | | |
| RES25 | | sss | 206 | | | | 2.871 |
| RES26 | | A#GV | 2.491 | | | | 2.491 |
| RES27 | | GV | 16.640 | | | | |
| RES27 | | GV1 | 130 | | | | |
| RES27 | | sss | 1.660 | | | | 18.430 |
| RES28 | COMP16 | C1 | 3.260 | 1,0 | 3.260 | | |
| RES28 | COMP16 | G3 | 2.180 | | | | |
| RES28 | COMP16 | GV | 4.635 | | | | |
| RES28 | COMP16 | sss | 1.150 | | | | 11.225 |
| RES29 | COMP17 | C2 | 1.490 | 1,4 | 2.086 | | |
| RES29 | COMP17 | G2 | 190 | | | | |
| RES29 | COMP17 | G3 | 350 | | | | |
| RES29 | COMP17 | GV | 1.840 | | | | |
| RES29 | COMP17 | sss | 210 | | | | 4.080 |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | | (Sz) Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RES30 | | GV | 1.594 | | | | 1.594 |
| RES31 | COMP69 | C1 | 1.348 | 1,0 | 1.348 | | |
| RES31 | COMP69 | G3 | 139 | | | | |
| RES31 | COMP69 | GV | 442 | | | | |
| RES31 | COMP69 | sss | 420 | | | | |
| RES31 | | sss | 831 | | | | 3.180 |
| RES32 | | G3 | 482 | | | | |
| RES32 | | GV | 2.898 | | | | |
| RES32 | | sss | 101 | | | | 3.481 |
| RES33 | | G3 | 450 | | | | |
| RES33 | | GV | 11.780 | | | | |
| RES33 | | sss | 260 | | | | |
| RES33 | COMP18 | C2 | 7.925 | 1,4 | 11.095 | | |
| RES33 | COMP18 | G3 | 1.580 | | | | |
| RES33 | COMP18 | GV | 1.730 | | | | |
| RES33 | COMP18 | sss | 3.300 | | | | |
| RES33 | COMP19 | C6 | 6.000 | 5,0 | 30.000 | | |
| RES33 | COMP19 | G3 | 8.500 | | | | |
| RES33 | COMP19 | GV | 24.750 | | | | |
| RES33 | COMP19 | GV1 | 315 | | | | |
| RES33 | COMP19 | S | 5.090 | | | | |
| RES33 | COMP19 | sss | 8.340 | | | | 80.020 |
| RES34 | | GV | 450 | | | | |
| RES34 | COMP20 | C2 | 3.426 | 1,4 | 4.796 | | |
| RES34 | COMP20 | G3 | 1.498 | | | | |
| RES34 | COMP20 | GV | 4.957 | | | | 10.331 |
| RES35 | | GV | 6.930 | | | | 6.930 |
| RES36 | | GV | 3.273 | | | | 3.273 |
| RES37 | COMP21 | C1 | 7.367 | 1,0 | 7.367 | | |
| RES37 | COMP21 | GV | 2.169 | | | | 9.536 |
| RES38 | COMP22 | C1 | 1.855 | 1,0 | 1.855 | | |
| RES38 | COMP22 | GV | 792 | | | | |
| RES38 | COMP22 | sss | 953 | | | | 3.600 |
| RES39 | | GV | 1.576 | | | | |
| RES39 | COMP23 | C2 | 2.266 | 1,4 | 3.172 | | |
| RES39 | COMP23 | GV | 2.058 | | | | |
| RES39 | COMP23 | sss | 221 | | | | 6.121 |
| RES40 | | GV | 1.750 | | | | |
| RES40 | COMP24 | C2 | 1.902 | 1,4 | 2.663 | | |
| RES40 | COMP24 | GV | 1.999 | | | | 5.651 |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | (Sz) Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RES41 | COMP25 | C2 | 2.302 | 1,4 | 3.222 | |
| RES41 | COMP25 | GV | 803 | | | |
| RES41 | COMP25 | sss | 281 | | | 3.386 |
| RES42 | | GV | 7.285 | | | |
| RES42 | COMP26 | C2 | 8.208 | 1,4 | 11.491 | |
| RES42 | COMP26 | GV | 5.500 | | | |
| RES42 | COMP26 | sss | 2.039 | | | 23.032 |
| RES43 | COMP27 | C1 | 3.379 | 1,0 | 3.379 | |
| RES43 | COMP27 | G3 | 1.357 | | | |
| RES43 | COMP27 | GV | 739 | | | |
| RES43 | COMP27 | sss | 873 | | | 6.348 |
| RES44 | | G3 | 1.313 | | | |
| RES44 | | GV | 13.686 | | | |
| RES44 | COMP28 | C2 | 4.545 | 1,4 | 6.363 | |
| RES44 | COMP28 | sss | 1.881 | | | |
| RES44 | COMP29 | C2 | 4.761 | 1,4 | 6.665 | |
| RES44 | COMP29 | GV | 2.980 | | | |
| RES44 | COMP29 | sss | 1.383 | | | 30.549 |
| RES45 | | GV | 9.650 | | | |
| RES45 | COMP30 | C2 | 11.485 | 1,4 | 16.079 | |
| RES45 | COMP30 | GV | 8.288 | | | |
| RES45 | COMP30 | sss | 2.447 | | | 31.870 |
| RES46 | | sss | 52 | | | |
| RES46 | COMP31 | C2 | 12.026 | 1,4 | 16.836 | |
| RES46 | COMP31 | G3 | 303 | | | |
| RES46 | COMP31 | GV | 2.962 | | | |
| RES46 | COMP31 | sss | 3.334 | | | |
| RES46 | COMP32 | C2 | 3.763 | 1,4 | 5.268 | |
| RES46 | COMP32 | sss | 1.151 | | | 23.591 |
| RES47 | | G3 | 1.225 | | | |
| RES47 | COMP33 | C2 | 2.740 | 1,4 | 3.836 | |
| RES47 | COMP33 | GV | 2.257 | | | 6.222 |
| RES48 | COMP34 | G3 | 1.450 | | | 1.450 |
| RES49 | | GV | 977 | | | 977 |
| RES50 | | G1 | 1.925 | | | 1.925 |
| RES51 | COMP35 | C2 | 1.781 | 1,4 | 2.493 | |
| RES51 | COMP35 | GV | 2.512 | | | 4.293 |
| RES52 | COMP36 | C1 | 1.439 | 1,0 | 1.439 | |
| RES52 | COMP36 | GV | 2.104 | | | 3.543 |
| RES53 | | GV | 102.885 | | | 102.885 |
| RES54 | | GV | 4.519 | | | 4.519 |
| RES55 | | GV | 19.998 | | | 19.998 |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | | **(Sz)** Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RES56 | | GV | 19.092 | | | | |
| RES56 | | GV1 | 435 | | | | |
| RES56 | | sss | 2.066 | | | | |
| RES56 | COMP37 | C2 | 3.726 | 1,4 | 5.216 | | |
| RES56 | COMP37 | G3 | 1.402 | | | | |
| RES56 | COMP37 | GV | 5.072 | | | | |
| RES56 | COMP37 | sss | 214 | | | | |
| RES56 | COMP38 | C2 | 3.127 | 1,4 | 4.378 | | |
| RES56 | COMP38 | G3 | 2.185 | | | | |
| RES56 | COMP38 | GV | 3.387 | | | | |
| RES56 | COMP39 | C2 | 6.204 | 1,4 | 8.686 | | |
| RES56 | COMP39 | GV | 4.934 | | | | |
| RES56 | COMP39 | sss | 536 | | | | 52.380 |
| RES57 | | GV | 6.597 | | | | |
| RES57 | | sss | 448 | | | | |
| RES57 | COMP40 | C2 | 9.830 | 1,4 | 13.762 | | |
| RES57 | COMP40 | GV | 9.715 | | | | |
| RES57 | COMP41 | C1 | 4.140 | 1,0 | 4.140 | | |
| RES57 | COMP41 | C2 | 8.380 | 1,4 | 11.732 | | |
| RES57 | COMP41 | GV | 13.522 | | | | |
| RES57 | COMP41 | sss | 100 | | | | |
| RES57 | COMP42 | C1 | 1.045 | 1,0 | 1.045 | | |
| RES57 | COMP42 | GV | 914 | | | | |
| RES57 | COMP43 | C1 | 3.525 | 1,0 | 3.525 | | |
| RES57 | COMP43 | GV | 3.164 | | | | 61.380 |
| RES58 | | GV | 9.860 | | | | |
| RES58 | | sss | 3.100 | | | | |
| RES58 | COMP44 | C5 | 11.820 | 3,0 | 35.461 | | |
| RES58 | COMP44 | G2 | 4.355 | | | | |
| RES58 | COMP44 | GV | 8.550 | | | | |
| RES58 | COMP44 | sss | 6.110 | | | | |
| RES58 | COMP45 | C5 | 6.718 | 3,0 | 20.154 | | |
| RES58 | COMP45 | GV | 5.386 | | | | |
| RES58 | COMP45 | sss | 6.730 | | | | |
| RES58 | COMP46 | C5 | 8.947 | 3,0 | 26.841 | | |
| RES58 | COMP46 | G3 | 2.550 | | | | |
| RES58 | COMP46 | GV | 29.801 | | | | |
| RES58 | COMP46 | sss | 3.390 | | | | |
| RES58 | COMP47 | GV | 1.012 | | | | |
| RES58 | COMP47 | sss | 2.770 | | | | |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | (Sz) Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RES58 | COMP48 | C1 | 3.044 | 1,0 | 3.044 | |
| RES58 | COMP48 | C2 | 9.728 | 1,4 | 13.619 | |
| RES58 | COMP48 | GV | 3.474 | | | |
| RES58 | COMP48 | sss | 1.330 | | | |
| RES58 | COMP49 | C1 | 3.737 | 1,0 | 3.738 | |
| RES58 | COMP49 | GV | 2.738 | | | |
| RES58 | COMP49 | sss | 910 | | | 136.060 |
| RES59 | COMP50 | C1 | 10.870 | 1,0 | 10.870 | |
| RES59 | COMP50 | GV | 11.799 | | | 22.669 |
| RES60 | COMP51 | C1 | 3.737 | 1,0 | 3.737 | 3.737 |
| RES61 | COMP52 | GV | 5.100 | | | 5.100 |
| RES62 | COMP53 | C2 | 2.178 | 1,4 | 3.049 | |
| RES62 | COMP53 | G3 | 825 | | | |
| RES62 | COMP53 | GV | 1.557 | | | 4.560 |
| RES63 | | GV | 6.527 | | | 6.527 |
| RES64 | COMP54 | C2 | 5.915 | 1,4 | 8.281 | |
| RES64 | COMP54 | G3 | 3.710 | | | |
| RES64 | COMP54 | GV | 3.979 | | | |
| RES64 | COMP54 | sss | 2.958 | | | 16.562 |
| RES65 | | GV | 129.549 | | | |
| RES65 | | GV1 | 520 | | | |
| RES65 | | sss | 14.870 | | | 144.939 |
| RES66 | | G3 | 397 | | | |
| RES66 | | GV | 2.910 | | | |
| RES66 | | sss | 1.618 | | | |
| RES66 | COMP55 | C1 | 5.961 | 1,0 | 5.961 | |
| RES66 | COMP55 | GV | 2.432 | | | |
| RES66 | COMP55 | GV1 | 1.972 | | | |
| RES66 | COMP55 | sss | 1.475 | | | 16.765 |
| RES67 | COMP56 | C1 | 3.426 | 1,0 | 3.426 | 3.426 |
| RES68 | | GV | 1.235 | | | |
| RES68 | COMP57 | C2 | 6.365 | 1,4 | 8.911 | |
| RES68 | COMP57 | GV | 4.224 | | | |
| RES68 | COMP57 | sss | 834 | | | |
| RES68 | COMP58 | C2 | 4.163 | 1,4 | 5.828 | |
| RES68 | COMP58 | GV | 6.456 | | | |
| RES68 | COMP58 | sss | 824 | | | |
| RES68 | COMP59 | C2 | 8.002 | 1,4 | 11.203 | |
| RES68 | COMP59 | sss | 2.652 | | | |
| RES68 | COMP60 | C3 | 1.570 | 1,8 | 2.826 | |
| RES68 | COMP60 | GV | 1.605 | | | 37.930 |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | (Sz) Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RES69 | | GV | 6.610 | | | |
| RES69 | | sss | 640 | | | |
| RES69 | COMP61 | C2 | 3.665 | 1,4 | 5.131 | |
| RES69 | COMP61 | G3 | 589 | | | |
| RES69 | COMP61 | GV | 5.719 | | | |
| RES69 | COMP61 | sss | 760 | | | |
| RES69 | COMP62 | C1 | 1.754 | 1,0 | 1.754 | |
| RES69 | COMP62 | GV | 500 | | | |
| RES69 | COMP62 | sss | 320 | | | 20.557 |
| RES70 | | G1 | 2.247 | | | |
| RES70 | | GV | 955 | | | 3.202 |
| RES71 | | G2 | 940 | | | |
| RES71 | | sss | 224 | | | |
| RES71 | | GV | 360 | | | |
| RES71 | | G3 | 806 | | | 2.330 |
| RES72 | | G3 | 780 | | | |
| RES72 | | GV | 4.222 | | | |
| RES72 | | sss | 111 | | | 5.113 |
| RES73 | | G3 | 105 | | | |
| RES73 | | GV | 891 | | | 996 |
| RES74 | COMP63 | C1 | 2.062 | 1,0 | 2.062 | 2.062 |
| RES75 | COMP64 | C1 | 2.975 | 1,0 | 2.975 | 2.975 |
| RES76 | COMP65 | C1 | 2.226 | 1,0 | 2.226 | |
| RES76 | COMP65 | GV | 1.661 | | | 3.887 |
| RES77 | COMP66 | C1 | 2.136 | 1,0 | 2.136 | 2.136 |
| RES78 | | GV | 8.324 | | | 8.324 |
| RES79 | | GV | 1.655 | | | |
| RES79 | | C2 | 1.482 | 1,4 | 2.075 | |
| RES79 | COMP67 | G3 | 429 | | | |
| RES79 | COMP67 | GV | 2.305 | | | 5.871 |
| RES80 | | GV | 8.393 | | | |
| RES80 | | sss | 1.053 | | | 9.446 |
| RES81 | | GV | 15.177 | | | 15.177 |
| RES82 | | G1 | 19.805 | | | |
| RES82 | | G3 | 4.355 | | | 24.160 |
| RES83 | | GV | 15.363 | | | |
| RES83 | | sss | 640 | | | 16.003 |
| RES84 | | GV | 1.466 | | | 1.466 |
| RES85 | | GV | 795 | | | |
| RES85 | | sss | 175 | | | 970 |
| RES86 | | GV | 1.684 | | | 1.684 |

# PEREQUAZIONE DEGLI INSEDIAMANTI RESIDENZIALI

| PEREQUAZIONE -AREE INCLUSE- | Comparti perequativi | destina-zione | Superficie delle singole destinazioni mq | indice mc/mq | Volume mc | (Sz) Superficie territoriale di zona mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RES87 | COMP68 | C2 | 3.156 | 1,4 | 4.418 | |
| RES87 | COMP68 | G1 | 1.427 | | | |
| RES87 | COMP68 | G3 | 695 | | | 5.278 |
| RES88 | | G1 | 240 | | | 240 |
| RES89 | | GV | 8.570 | | | 8.570 |
| RES90 | | G3 | 1.164 | | | 1.164 |
| RES91 | | GV | 3.370 | | | 3.370 |
| RES92 | | GV | 3.135 | | | 3.135 |
| RES93 | | G3 | 5.040 | | | 5.040 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | 1.768.323 | | 884.345 | 1.768.323 |
| Superficie a disposizione dell'A.C. a seguito di varianti parziali di zone in parequazione | | | 367 | | | 367 |
| | | | | | | |

Nella tabella sono indicate le superfici e la volumetria delle aree incluse nel meccanismo perequativo (RES01-RES02-ecc) suddivise per comparti e singole destinazioni;