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
ED ACCOGLIMENTO DI RICHIESTE AI FINI DELL'OPERATIVITÀ DEL PIANO.

Adozione: Delibera di C.C. n. 234 del 03.06.2015	Versione variata a seguito precisazioni degli uffici	Approvazione: Delibera di C.C. n. 435 del 12.10.2015

Relazione illustrativa	DATA:
	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 parziale alle NTA del PRG Parte Operativa
adeguamento a normative nazionali e regionali ed accoglimento di richieste
ai fini dell'operatività del piano.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - Premessa

Dopo l'approvazione del nuovo PRG, di cui alla DCC n. 307 del 15.12.2008, sono state emanate nuove norme in materia urbanistica ed edilizia sia nazionali che regionali finalizzate alla semplificazione amministrativa e di nuova regolamentazione delle materie relative alla gestione del territorio.
Tali norme, prevalenti sugli strumenti urbanistici comunali, contrastano con alcune prescrizioni contenute nelle normative di piano, determinando difficoltà interpretative più volte rappresentate in fase di istruttoria dei piani attuativi e degli interventi progettuali edilizi.
Occorre, perciò, procedere ad una parziale revisione della normativa comunale per quanto concerne le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione, alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, alla dotazione di standards richiesti ed altre prescrizioni inerenti le zone rurali e quant'altro in adeguamento alla normativa sopravvenuta al fine di escludere eventuali dubbi interpretativi.
Ugualmente, a distanza di sei anni dalla approvazione del PRG, per l'applicazione di alcune norme, è necessario chiarire prescrizioni e finalità, sostenute da opportuni studi preliminari di pianificazione, al fine di consentire la fattibilità di ulteriori interventi, comunque sempre nel rispetto delle quantità e degli obiettivi posti a base delle previsioni del vigente nuovo PRG.
Tenuto conto di tali finalità, la Giunta Comunale, con atto di indirizzo n.81 dell'8.10.2014 ha dato mandato agli Uffici preposti di procedere con la predisposizione della variante alle NTA del PRG Parte Operativa.
Durante la predisposizione della presente variante sono stati approvati e sono entrati in vigore due testi unici della Regione Umbria, la LR n.1 del 21 gennaio 2015 pubblicata il 28.01.2015 denominata *Testo unico governo del territorio e materie correlate* ed il RR n.2 del 18 febbraio 2015 pubblicato il 20.02.2015 denominato *Norme regolamentari attuative della legge regionale n.1 del 21 gennaio 2015* pertanto la variante è stata adeguata, per gli articoli interessati, a questi testi di nuova approvazione.

2 - Riferimenti normativi

Con l'approvazione dei testi unici elaborati dalla Regione dell'Umbria, le normative di riferimento a cui le norme sono state adeguate sono notevolmente diminuite risultando di fatto i tre testi unici che di seguito si riportano:

- LR n.13 del 12 luglio 2013 *Testo unico in materia di turismo*
- LR n.1 del 21 gennaio 2015 *Testo unico governo del territorio e materie correlate*
- RR n.2 del 18 febbraio 2015 *Norme regolamentari attuative della legge regionale n.1 del 21 gennaio 2015*

3 - Contenuti della variante

Al fine di una chiarezza espositiva che si auspica possa essere condivisa, si ritiene opportuno illustrare le variazioni, sia di adeguamento normativo che di nuove prescrizioni in variante, di ogni singolo articolo seguendone la numerazione.

Gli articoli variati, 25, sono i seguenti:

1. OP-**Art.7** *Parametri urbanistici, edilizi e ambientali*
2. OP-**Art.10** *Destinazioni d'uso*
3. OP-**Art.11** *Definizione delle categorie di intervento*
4. OP-**Art.24** *Perequazione*
5. OP-**Art.31** *Norme sui parcheggi e spazi pubblici per le zone residenziali, le zone produttive, per servizi e commerciali*
6. OP-**Art.55** *Zone residenziali: disposizioni generali*
7. OP-**Art.61** *Zone a verde privato (BV)*
8. OP-**Art.76** *Zone D produttive - Disposizioni generali*
9. OP-**Art.77** *Zone D per la grande industria (D1)*
10. OP-**Art.79** *Zone D per l'industria e l'artigianato (D2)*
11. OP-**Art.80** *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)*
12. OP-**Art.81** *Zone D per l'artigianato (D3B, D3B(1) e D3F)*
13. OP-**Art.82** *Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)*
14. OP-**Art.87** *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))*
15. OP-**Art.92** *Porte urbane (FD3)*
16. OP-**Art.94** *Zone E spazio rurale*
17. OP-**Art.95** *Zone E di particolare interesse agricolo (E2)*
18. OP-**Art.96** *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))*
19. OP-**Art.100** *Zone E - annessi agricoli (E1)*
20. OP-**Art.107** *Zone E boscate (E5)*
21. OP-**Art.108** *Zone E a pascolo (E4)*
22. OP-**Art.117** *Zone F attrezzature sportive e per il tempo libero private (FD4)*
23. OP-**Art.127** *Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)*
24. OP-**Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*
25. OP-**Art.137** *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*
26. OP-**Art.170** *Aree per servizi di interesse comune (AG2)*

In conseguenza alle modifiche dell'art.24 sulla perequazione e per una migliore comprensione e precisazione delle stesse, sono state variate inoltre le schede degli interventi perequativi residenziali che compongono l'allegato 1 delle NTA.

- La tabella della perequazione residenziale è stata aggiornata con l'introduzione dei dati derivanti dalle varianti approvate dal 2008 determinando la modifica dei totali di superficie e volumetria del sistema perequativo;
- Non esistono più specifici vincoli di collegamento tra le aree, pertanto sono stati eliminati tutti i valori riportati nelle colonne colorate (giallo, verde, ciano);
- Per una più agevole lettura dei dati di PRG è stato aggiunto il campo "Comparti perequativi" che ha generato una suddivisione delle aree incluse nel sistema, per zona, per comparti e per singole destinazioni.

3.1 - OP-Art.7 *Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali*

L'articolo è stato per la gran parte riformulato in adeguamento al RR n.9/2008 ed in coerenza con il Regolamento Edilizio Comunale: in tal senso sono state mantenute le definizioni utili alla comprensione delle norme di piano, stralciando quelle che si ritrovano più compiutamente nel REC.

Restano invariate le definizioni degli indici di cubatura che si è ritenuto di mantenere nel piano, in modo particolare nel rispetto delle previsioni previgenti; le definizioni di densità arborea ed arbustiva sono state variate al fine di chiarire che il calcolo delle medesime deve anche includere

gli alberi o gli arbusti già presenti nelle zone. Questo perché si determinava talvolta l'impossibilità di collocare le piante previste in assoluto dalla norma, essendo già nell'area presenti alberi o arbusti; devono quindi essere messe a dimora le piante che determinano complessivamente il rispetto dell'indice.

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

La variazioni sono tre:

1) il comma 1 è stato integrato chiarendo le corrispondenze delle categorie d'uso elencate nel primo capoverso con i raggruppamenti delle categorie individuate nel c.3 dell'art.155 della LR n.1/2015 ai fini di una più semplice consultazione.

2) al comma 2, alla voce Destinazioni per Esercizi pubblici e commerciali, n.18 sono state aggiunte le destinazioni *estetista e tatuatore e piercing* a chiarimento della collocazione appunto di tali attività, come di seguito riportato:

18) Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, estetista, tatuatore e piercing, barbieri etc)

3) nel comma 4 viene precisata la definizione di insediamenti produttivi ai sensi del DPR n.160/2010 e smi.

3.3 - OP-Art.11 ***Definizione delle categorie di intervento***

Sono state adeguate le definizioni di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione in adeguamento all'art.7 della LR n.1/2015.

3.4 - OP-Art.24 ***Perequazione***

Negli ormai oltre sei anni trascorsi dall'approvazione del PRG, si è riscontrato che una delle modalità di attuazione dei comparti perequativi previste al c.2.2 non trova reale applicazione e comporta per i proprietari delle aree interessate l'impossibilità di utilizzo delle medesime. In particolare la norma prevede che alcuni comparti di maggiore rilevanza siano collegati, ai fini del raggiungimento della cubatura ammessa, alle aree del parco La Grazie e Staino; si tratta dell'insieme di comparti delimitati a sud di Gabelletta che non trovano attuazione per ragioni collegate alle dimensioni ed alla nota situazione di crisi di tutto il comparto edilizio. Alcuni proprietari di tali aree hanno quindi fatto richiesta di eliminazione del collegamento con le aree di Gabelletta. L'accoglimento di tali richieste comporta una maggiore possibilità di acquisire al patrimonio comunale le aree dei due parchi in quanto anche gli interventi relativi agli altri comparti perequativi potranno acquistarle e cederle all'AC.

Pertanto dal c.2.2 è stata eliminata la categoria b) *insiemi di aree collegate agli insiemi di comparti* e di conseguenza è stato variato anche il c.6.

Oltre a quanto sopra, è stata variata la tabella della perequazione per renderla di più agevole comprensione e aggiornarla rispetto alle varianti approvate:

- La tabella della perequazione è stata aggiornata con l'introduzione dei dati derivanti da singole varianti, determinando questi la modifica dei totali di superficie e volumetria del sistema perequativo.
- Non esistono più specifici vincoli di collegamento tra le aree, pertanto sono stati eliminati tutti i valori riportati nelle colonne colorate (giallo, verde, ciano).
- Per una più agevole lettura dei dati di PRG, nella tabella di perequazione degli insediamenti residenziali è stato aggiunto il campo "Comparti perequativi" che ha generando una suddivisione delle aree incluse nel sistema, per zona, per comparti e per singole destinazioni.

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

L'articolo è stato completamento rivisto, rinviando alla regolamentazione delle dotazioni territoriali minime previste nelle norme regionali. Sono rimaste disposizioni formali sulla modalità di progettazione degli spazi a parcheggio e sulla monetizzazione delle aree.

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

L'articolo è stato per la gran parte rivisto, adeguandolo alla LR n.1/2015 ed al RR n.2/2015; data la consistenza delle variazioni, si riportano i due testi a fronte:

testo approvato

OP-**Art.55** *Disposizioni generali*

1. Le zone residenziali sono destinate alla residenza, considerata quale funzione prevalente, alla quale è riservata la quota minima del 75% del nuovo volume edificabile per ogni zona:

- Abitazioni
- Case albergo
- Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
- Residenze temporanee turistiche

2. Sono consentite altre destinazioni d'uso per attività con essa compatibili di cui vengono elencate le categorie d'uso e corrispondenti destinazioni con riferimento all'art.10 delle presenti norme:

- direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali: 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 31;
- per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 34, 35, 36, 37, 38;
- per servizi di quartiere: 48, 49, 55;
- connesse alla mobilità e impianti tecnologici: 64, 65;
- artigianali: 68.

3. Le zone residenziali sono divise in nuclei o unità di intervento.

4. I criteri di calcolo della volumetria sono fissati dal Regolamento Edilizio; oltre alla volumetria ammessa è consentito usufruire, per servizi generali della casa ed impianti speciali, di una aliquota del 10% per edifici ricadenti in zone con indice (if) compreso tra 0.3 e 1.8 mc/mq, o del 7% per edifici ricadenti in zone con indice compreso tra 3.0 e 7.0 mc/mq Nella volumetria consentita per i servizi può prendere posto l'abitazione del portiere.

5. I portici, le scale aperte e le strutture in aggetto (pensiline, balconi etc.) non costituenti volume possono essere realizzati fino alla distanza di ml 3,00 dal confine.

6. La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore all'inclinata di cinque su due.

7. E' consentita la deroga al rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati nei piani attuativi delle zone omogenee A e di quelle B di conservazione o completamento purché integrati da previsioni planovolumetriche.

8. 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,

variante

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

* variato nelle considerazioni e precisazioni di cui al seguente paragrafo 4.2.

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.
* variato nelle considerazioni e precisazioni di cui al seguente paragrafo 4.2.

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.

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

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.29

9. Per gli interventi ricadenti nei centri storici, i piani attuativi definiscono le distanze tra gli edifici tenuto conto della massima integrazione con gli elementi architettonici e tipologici presenti nel tessuto edilizio adiacente, curando in modo particolare il loro inserimento nel contesto urbano, nel rispetto comunque dei limiti previsti dal codice civile e dal Regolamento edilizio.

10. Per tutte le nuove costruzioni anche su edifici esistenti (ampliamento e/o sopraelevazione), fuori dei centri storici, sono prescritte le seguenti distanze minime:

a) tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml 10,00;
b) dai confini di proprietà e dai limiti delle previsioni dello strumento urbanistico: ml 5,00. Tale disposto non si applica per le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche che prevedono il mantenimento o il miglioramento dell'ubicazione preesistente rispetto ai confini di proprietà ed agli edifici fronteggianti.

11. La disposizione di cui alla lettera a) del precedente comma 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.

12. Nelle zone di espansione (Zone C), tra pareti finestrate di edifici antistanti è altresì prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00.

13. Fermo restando il disposto di cui al comma 10 lett.a), 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 10 lett.b) e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. Nei casi in cui il lotto confinante sia anche solo parzialmente edificato, ferme restando le distanze inderogabili per legge di cui al c.10 lett.a), è ammessa l'edificazione ad una distanza pari a quella tra il fabbricato esistente ed il confine di proprietà.

14. Fermo restando il disposto di cui al precedente 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

comma 10, sulle aree incluse nelle zone edificabili confinanti con zone di non edificazione (parchi, verde pubblico o privato, zone di rispetto marginale di strade, di ferrovie, di corsi d'acqua etc.) o zone agricole possono essere realizzate costruzioni a confine con tali zone purché il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento delle aree non edificabili o agricole sia il medesimo di quelle edificabili o, in caso contrario, ne dia l'assenso con le modalità di cui al precedente comma 13.

15. Sono consentite costruzioni a confine per un'altezza non superiore a ml 4,50, 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.

16. Il limite di altezza di cui al comma precedente non si applica nel caso di costruzioni di case a schiera od in linea, purché la progettazione sia unitaria per l'intero edificio e le testate rispettino le distanze di cui al presente articolo.

17. 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'AC redigerà contestualmente, d'Ufficio, lo studio unitario per i nuclei limitrofi, formalizzandolo quale indicazione planovolumetrica integrativa del Piano attuativo.

18. 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

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

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

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

ZONE CON IF = 1.8 e 2.2:

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

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
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
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

19. 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 per una percentuale fino al 10%, l'intervento può essere realizzato compensando per la superficie mancante con aree da asservire della medesima zona urbanistica.

20. Nella edificazione con tipologia a schiera o in linea o simili, non è vincolante l'individuazione dei lotti minimi e delle relative cubature.

21. 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.

22. Le disposizioni di cui al precedente comma 18 non si applicano agli interventi di ristrutturazione

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
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
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
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
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
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

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.

23. 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.

24. Per le aree incluse negli Schemi guida si rinvia alle rispettive norme.

25. 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 - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) come definite alle lettere a), b) e c) del c.1 dell'art.11;

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - 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 – Bb(2)

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

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.

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

È stato variato il c.4 riferito alle dotazioni territoriali rinviando all'art.31 delle norme che le definisce. Si è inoltre voluto precisare che l'eventuale realizzazione di parcheggi pubblici non deve comportare una trasformazione completa dell'area e quindi deve essere limitata esclusivamente alle quantità minime previste.

- Trasformazioni degli articoli riguardanti le zone produttive

Nel PRG PO approvato le zone produttive sono normate nel capo 3° del Titolo II e gli articoli vanno dal 76 all'86; nell'articolo 76 sono date le disposizioni generali riguardanti le zone produttive anche con finalità di inserimento ambientale della stesse. Gli articoli che seguono sono l'art.77 per le zone di grande industria a cui segue il 78 che riguarda le norme specifiche per le zone di rispetto per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante. I quattro articoli successivi riguardano le zone delle specifiche attività produttive, industriali ed artigianali o miste anche con il commercio o artigianali o per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato. L'art.83 riguarda esclusivamente il Centro logistico di Terni e Narni, l'art.84 l'area industriale dismessa di Papigno e gli artt.85 ed 86 rispettivamente le zone di cava e le discariche.
Il c.6 dell'art. 95 della LR n.1/2015 recita:

6. Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all' articolo 7, comma 1, lettera l) , nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria.

Il c.1 dell'art.7:

l) "attività di servizi", si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali;

Tale variazione essenziale dei principi di pianificazione, che rende indifferente la scelta localizzativa tra attività produttive e per servizi, è stata quindi inserita negli articoli 77, 79, 80, 81 ed 82 come di seguito riportato oltre ad adeguamenti rispetto alle dotazioni territoriali e ad altri parametri urbanistici ed edilizi.

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

Sono state apportate due variazioni in adeguamento alle normative regionali:
1) il c.2, considerata la quantità di spazi pubblici dovuti ai sensi del RR n.2/2015, prescrive che quest'ultimi siano collocati sul fronte stradale. Prescrizione che conferma gli obiettivi del piano di creare una fascia di verde a protezione della viabilità pubblica rispetto alle attività insediate.
2) viene inoltre aggiunto il c.5 che riporta le norme transitorie transitorie e finali in materia edilizia, urbanistica e finanziaria di cui all'art.264 della LR n.1/2015, in modo particolare con riferimento ai PA approvati, adottati o in corso di istruttoria al momento dell'approvazione della legge medesima. Per quanto attiene il PAIP, si è ritenuto di chiarire che gli interventi da realizzare devono essere sottoposti comunque al rispetto del RR n.2/2015 in quanto all'interno del piano non vi è la dimostrazione del rispetto delle dotazioni territoriali.

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

In adeguamento ai contenuti del *Testo unico governo del territorio e materie correlate* sotto citato, è stato aggiunto un comma che recita:

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 per servizi devono avere una superficie minima di 200 mq.

Il secondo capoverso è finalizzato a limitare la frammentazione degli interventi.

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

La medesima prescrizione è stata inserita nel c.2 dell'art.79 e nel c.1 è stata eliminata l'esclusività delle destinazioni produttive dell'articolo.
Sono poi stati variati i commi 7 ed 8 in funzione del nuovo calcolo delle distanze tra edifici con un rinvio all'art.23 del RR n.2/2015.

3.11 - OP-Art.80 ***Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)***
Per questo articolo si è eliminata la quota prevalente di attività produttive (55%) e si è introdotta al c.3 la prescrizione dell'art.95 c.6 della LR n.1/2015.
Nel c.2 , rispetto all'attuazione mediante PA, si è precisata la necessità di rispettare il disposto della norma sull'obbligatorietà dei PA.
Di seguito, nei commi da 5 a 10, sono stati adeguati i riferimenti a distanze tra edifici e dotazioni territoriali minime.

3.12 - OP-Art.81 ***Zone D per l'artigianato (D3B, D3B(1) e D3F)***
Introdotta al c.1 la prescrizione dell'art.95 c.6 della LR n.1/2015.
Di seguito, nei commi 2.2 e 2.4, sono stati adeguati i riferimenti a distanze tra edifici e dotazioni territoriali minime.

3.13 - OP-Art.82 ***Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)***
Per questo articolo si è eliminata la quota prevalente di attività produttive (55%) e si è introdotta al c.2 la prescrizione dell'art.95 c.6 della LR n.1/2015.
Sempre in adeguamento all'articolo di cui sopra ed al regolamento 2/2015 per quanto attiene l'obbligatorietà del PA, è stato eliminato il comma (c.4) che prevedeva la sottoposizione all'approvazione del Consiglio Comunale della proposta per ogni zona dell'individuazione della destinazione d'uso e delle modalità di attuazione.
Nei commi successivi sono stati adeguati i riferimenti a distanze tra edifici e dotazioni territoriali minime.

- Trasformazioni degli articoli riguardanti le zone per servizi
Le trasformazione riguardano l'adeguamento a norme sopravvenute e variazioni di prescrizioni in variante finalizzate alla risoluzione di problematiche di attuazione di alcuni interventi.

3.14 - OP-Art.87 ***Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))***
Sono stati adeguati i riferimenti alle norme che riguardano le attività turistiche riportandole al testo unico LR n.13/2013 oltre ai vari riferimenti alle dotazioni territoriali ed alle prescrizioni sulle distanze con riferimento al RR n.2/2015.
Per la zona FD1(14) Ara Marina di Piediluco si è ritenuto di ampliare le possibili attività ammesse al fine di ottimizzare l'utilizzazione delle aree e consentire di inserire servizi quali quelli della sosta camper, molto richiesti e assenti in zona; restano ferme le quantità di superficie coperta ammesse.
Sono state inserite le schede prescrittive di alcune aree che sono state oggetto di varianti approvate:
FD1(45) 03-OP-003 Variante parziale in Loc. Lo Schioppo – SUAP
FD1(46) 03-OP-007 Variante Parziale al PRG parte Operativa- loc. Palmetta-Carone-Gioglio
FD1(47) 03-OP-030 Variante Parziale al PRG Parte Operativa – Attrezzature turistiche Palmetta
FD1(48) 03-OP-055 Variante Parziale al PRG Parte Operativa - Zona strada delle Querce

3.15 - OP-Art.92 ***Porte urbane (FD3)***
È stato variato il c.1 per ribadire, dato che in ciascuna porta sono previsti una pluralità di destinazioni d'uso, che l'individuazione dei parametri urbanistici, edilizi ed ambientali nonché per le dotazioni territoriali minime richieste si fa riferimento alle destinazioni d'uso previste in ogni singola zona.
A seguito di richiesta da parte del proprietario maggioritario delle aree, nella porta urbana del raccordo Terni-Orte, formata da due zone a nord e a sud della viabilità, è stata variata la modalità di attuazione, sempre tramite piano attuativo, ma esteso ad ogni singola zona in forma separata e non più ad entrambe. Questo per agevolarne l'attuazione resa difficile dalla complessità del tema e tenuto conto anche delle modalità previste per la successiva porta urbana Flaminia sud.

- Trasformazioni degli articoli riguardanti le zone comprese nello spazio rurale

Si tratta di un insieme di trasformazioni che riguardano, oltre all'adeguamento alle norme sopravvenute, sia obiettivi di maggior chiarezza delle norme, sia di presa d'atto di refusi della versione approvata in relazione alle variazioni apportate a seguito dell'esame delle osservazioni al piano, sia infine della variazione di prescrizioni in variante per la risoluzione di problematiche di attuazione di alcuni interventi o per consentire ulteriori possibilità insediative in ordine ad attività già esistenti.

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

Nel c.1 sono adeguati i riferimenti normativi e vengono precisati gli articoli che contengono le diposizioni generali in ordine agli interventi da realizzare nelle zone agricole.

Nel c.2 viene aggiunta la seguente prescrizione:

> 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.

La scheda di cui al c.11.1, EF(1), viene variata consentendo un aumento del 25% della volumetria esistente al momento dell'approvazione del PRG (15 dicembre 2008) e rinviando la realizzazione dell'ampliamento alle modalità compensative di cui alla DGC n.376 del 13.12.2013.

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

L'articolo viene adeguato ai contenuti dell'art.92 della LR n.1/2015. In particolare si evidenzia l'eliminazione del c.2 del precedente dispositivo che non consentiva la nuova edificazione nelle zone di particolare interesse agricolo e l'utilizzazione dell'indice edificatorio risultante solo per nuove costruzioni in zona agricola.

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

L'articolo è stato interessato di importanti variazioni sia di adeguamento alle normative regionale sopravvenute, sia a modalità di attuazione di interventi maggiormente precisate dall'AC a seguito dell'approvazione della legge regionale su perequazione, compensazione e premialità, attraverso una delibera Giuntale, la n.376 del 13 novembre 2013 che definisce le modalità compensative di alcuni interventi già consentiti dalla norma vigente. In particolare viene variato l'ultimo capoverso del c.2:

testo approvato	variante
Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa.	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.

Al c.5.3 era rimasto il riferimento, per le modalità di intervento in zona agricola, alla numerazione degli articoli del piano adottato; viene adeguata a quella del piano approvato.

Nel c.9.4 viene riportata la prescrizione riferita alla variante approvata relativa ad un'area in località Cospea (03.OP.021).

Nel c.13.3, tenuto conto della situazione della zona con riferimento ad attività produttive presenti che necessitano di adeguamenti richieste da norme sulla sicurezza ed ambientali, si è introdotta

la possibilità di intervenire sulle attività esistenti anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica.
Il c.17.2 ed il c.25.2 contengono la prescrizione, introdotta per tutte le zone di riqualificazione a seguito di accoglimento di osservazioni salvo diversa prescrizione, tra l'altro adeguata nei riferimenti normativi:

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.

Nel c.17.3.3 si ovvia ad una imprecisione nella individuazione delle superfici necessarie per la realizzazione di annessi oltre ad aggiornare i riferimenti normativi:

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.

Nel c.18 è stata completata la frase descrittiva degli interventi proposti nella zona R(Q).

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

L'articolo è stato adeguato nei riferimenti normativi ed è stata eliminato il riferimento agli annessi che non costituiscono cubatura, rinviando alla nuova normativa regionale per tutte le prescrizioni che li riguardano.

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

Gli adeguamenti alla nuova normativa regionale hanno comportato notevoli variazioni dell'articolo con particolare riferimento alla possibilità di realizzare gli ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità previste nelle zone agricole ed il maggior dimensionamento delle fasce di transizione, nel PUT precedente non definite, e portate a 20 ml dai 15 ml previsti nel piano approvato.

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

Ugualmente per le zone a pascolo sono stati apportati tutti gli adeguamenti previsti nel TU regionale.

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

Sono stati adeguati gli standards dei parcheggi rinviando ai contenuti del RR n.2/2015, lasciando una prescrizione esclusivamente per gli impianti scoperti.
È stata inserita la prescrizione riguardante la variante *03-OP-004 Variante al PRG zona Colle dell'Oro –SUAP Ditta Magi Maurizio* con il c.19.

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

Per questo articolo, oltre agli adeguamenti alle leggi e regolamenti regionali sopravvenuti, sono state fatte le seguenti variazioni:

1) Nel comma 1 è stata prevista la possibilità che tali aree siano utilizzate anche per la realizzazione di orti urbani con le modalità che l'AC dovrà definire;
2) Al c.3.1 è stata aggiunta, mutuandola dalla norma per le zone analoghe ubicate nelle aree centrali, art.149, la seguente frase:
   "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."
   Tale prescrizione potrà ovviare a problematiche poste nella realizzazione di ampliamenti o interventi di varia natura necessari per strutture già esistenti e che non avevano convenzionato gli interventi in quanto non dovuto.
3) I commi 4 e 5 sono stati variati, chiarendo meglio l'occupazione massima della superficie del lotto in relazione alle strutture da posizionare:
   "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."

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

Per questo articolo, le variazioni sono due e riguardano, la prima, il comma 5.6 che definisce le modalità di attuazione di interventi per i piani attuativi di iniziativa pubblica anche decaduti: viene chiarito che rimangono in vigore gli incrementi volumetrici e le destinazioni d'uso fisste 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.

La seconda variazione riguarda, al comma 5.7, il piano attuativo BV(2) per il quale viene introdotta anche la destinazione d'uso direzionale, viene ridotta la cubatura realizzabile da 4.700 a 3.500 mc, viene definita l'altezza massima di m.9.95 invece che in piani, infine vengono introdotte le seguenti 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."

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

In tale articolo è stato variato il c.3 che riguarda la realizzazione dell'edificio progettato dall'arch. Maria Ridolfi posizionato in adiacenza a Palazzo Spada.

La giunta Comunale con Atto di Indirizzo n.13 del 21.01.2015 ha dato mandato di variare le destinazioni ammesse con le motivazioni che di seguito si riportano.

Il progetto esecutivo dell'edificio denominato "Uovo di Ridolfi", approvato in ultimo dalla G.C. con atto n. 138 del 18.3.2004, con l'aggiornamento del quadro economico, consiste nella realizzazione di un nuovo palazzo degli Uffici Comunali, la cui fase progettuale è iniziata in effetti sino dagli anni '60 ad opera dello stesso Arch. Ridolfi, fino a giungere alla definitiva soluzione attuale, la cui valenza architettonica è stata testimoniata da numerose pubblicazioni su riviste specializzate sia nazionali che internazionali.

Successivamente, nelle diverse stesure dei piani triennali delle opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale di Terni, è stato inserito l'edificio per uffici "Uovo di Ridolfi" da realizzare con intervento pubblico-privato.

Con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 11.04.2012, è stato definito il piano logistico degli uffici comunali al fine di razionalizzare e funzionalizzare gli uffici in strutture adeguate di proprietà dell'Amministrazione e diminuire la spesa di bilancio legata al pagamento dei fitti passivi. Nello stesso anno è stato completato il trasferimento presso il nuovo edificio di Corso del Popolo e sono stati portati a termine anche i previsti trasferimenti connessi e conseguenti nelle sedi di Palazzo Spada, Palazzo Pierfelici, ex Foresteria, ecc. in modo da consentire il rilascio dei locali i cui contratti di locazione erano in scadenza.

Con i suddetti trasferimenti, si esauriscono le esigenze relative agli uffici comunali.

In merito al progetto dell' "Uovo di Ridolfi" si specifica che negli ultimi mandati amministrativi sono state verificate ipotesi di finanziamento tramite project financing, leasing immobiliare o concessione e gestione, comunque con l'apporto di ingenti risorse private. In ultimo, il progetto è

stato ricompreso, quale intervento di scenario nel PUC 2, esclusivamente come completamento della strategia generale del programma stesso.
La realizzazione del palazzo di Ridolfi, con finalità da ristabilire, richiede una revisione del progetto per la parte dei collegamenti verticali ai piani, architettonica quindi ma anche strutturale e impiantistica e comunque necessita una preventiva valutazione dell'attuale situazione del mercato del direzionale. Il tutto fermo rimanendo l'interesse alla realizzazione dell'opera di Mario Ridolfi;
Nel frattempo, tale intervento è stato confermato e inserito nel piano triennale delle opere pubbliche 2014/2016.
Dagli anni della redazione del progetto la figura di Mario Ridolfi, anche nel suo sodalizio professionale con Volfango Frankl, si è consolidata come dominante nella cultura italiana del '900 con ampi, ripetuti e periodici approfondimenti critici e rassegne promossi da Enti Culturali Nazionali, Università, Gruppi Editoriali.
L'Amministrazione Comunale riconosce il progetto del palazzo degli Uffici comunali di Mario Ridolfi come opera di grande qualità di uno dei più importanti architetti italiani del '900, fortunatamente impegnato nella città di Terni, in particolare con la previsione e realizzazione urbanistica ed architettonica del Corso del Popolo.
Anche in considerazione dell'unico vuoto urbano oggi esistente del Corso del Popolo, questo progetto curato e studiato dall'architetto Ridolfi nella fase finale della sua vita e poi redatto in forma definitiva ed esecutiva con Volgango Frankl e i suoi collaboratori, conserva particolare bellezza e attualità nelle modalità pensate, nonostante sia parzialmente inattuale oggi la destinazione esclusiva ad uffici comunali.
Le norme di PRG vigenti prevedono per l'edificio la destinazione a servizi di interesse comune (AG2) di cui all'art. 170 delle NTA parte operativa e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle caratteristiche volumetriche ed architettoniche del progetto esecutivo approvato.
Ferma la volontà di realizzare l'edificio nel pieno rispetto delle caratteristiche volumetriche ed architettoniche del progetto esecutivo già approvato, l'obiettivo dell'A.C. è di valorizzare l'immobile e coinvolgere il privato nella realizzazione dell'intervento edilizio di grande pregio architettonico.
Per le suddette finalità, si ritiene opportuno estendere le destinazioni d'uso attuali alle seguenti categorie di interesse pubblico, individuate nell'elenco delle destinazioni d'uso di cui all'art. 10 delle NTA:

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, parrucchieri, barbieri etc)
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).
* variato nelle considerazioni e precisazioni di cui ai seguenti paragrafi 4.1 e 4.7.

4 – Considerazione e precisazioni degli Uffici a seguito della pubblicazione della variante

Nel periodo di pubblicazione della variante non sono state presentate osservazioni o repliche pertanto l'esame, da parte della cittadinanza, delle variazioni normative introdotte si può dire sia stato positivo.

Durante questa prima fase a seguito dell'adozione, i controlli applicativi e le simulazioni degli Uffici hanno evidenziato alcune ulteriori precisazioni necessarie in relazione all'applicazione di precedenti varianti normative e per completare il lavoro svolto di aggiornamento alle norme regionali.
Nello stesso tempo si è voluto dar seguito con immediatezza ad alcune condivisibili sollecitazioni della Soprintendenza belle arti e paesaggio dell'Umbria rispetto ad immobili di particolare rilevanza culturale e per la memoria della ricerca industriale della città da salvaguardare.

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

Al c.2, dalle destinazioni residenziali vengono eliminate le attività a carattere turistico imprenditoriali prima inserite:
Destinazioni Residenziali
11) Abitazioni
12) case per studenti, case per anziani autosufficienti
13) Residenze collettive (orfanotrofi, conventi, seminari)
14) residenze turistiche a carattere non imprenditoriale, foresterie
Al fine di una maggiore chiarezza applicativa, nelle Destinazioni per Servizi pubblici ed attività di interesse generale, il n.33 viene così variato:

a) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette), poliambulatori
b) servizi di microresidenzialità (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza)
c) servizi comunitari (quali 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)

Ugualmente il n.48 delle Destinazioni per Servizi di quartiere:

a) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette), poliambulatori;
b) 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;
c) centri diurni con servizi di residenzialità temporanea oltre 10 posti.

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

In conseguenza alle variazioni all'art.10 sopra illustrate, viene adeguato l'art.55 sia in ordine alle destinazioni prettamente residenziali sia per quelle che vengono sottoposte alla preventiva precisazione di destinazione d'uso da parte del Consiglio Comunale: restano invariati i riferimenti legati al gioco mentre viene richiesta la specificazione esclusivamente per la lettera c) del n.48 - c) centri diurni con servizi di residenzialità temporanea oltre 10 posti.

4.3 - OP-Art.60 *Zone B – nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n))*

Viene inserito tra le norme variate anche l'art.60 nel quale viene riportata la scheda del nucleo di ristrutturazione urbanistica Bc(25) previsto in variante approvata (*Variante Parziale al PRG Parte Operativa - Strada Santa Maria Maddalena - Zona Campomicciolo* 03-OP-023).
Per il nucleo Bc(24) vengono precisate le aree collegate e la loro individuazione nella Tav.B di piano.

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

Nell'art.77 viene aggiunto il c.5 che precisa le categorie di intervento su due edifici del polo chimico per i quali la Soprintendenza belle arti e paesaggio dell'Umbria aveva richiesto la conservazione per il loro indubbio valore di memoria storica della ricerca industriale operata a Terni dall'Ing. Giulio Natta, premio Nobel per la Chimica, e per la tipicità delle strutture.
Di seguito il comma aggiunto:

5. Per gli edifici ricompresi nella zona di cui al presente articolo, polo chimico, catastalmente individuati al f.102, p.lla 73 e f.103, p.lla 93, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione.

4.5 - OP-Art.125 ***Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))***
Riordino della numerazione dei nuclei essendo stato riscontrata l'esistenza di due nuclei con la medesima numerazione G2(12) derivanti da due diverse varianti, uno a voc. Fiori e l'altro a Borgo Trevi, per omogeneità di trattazione viene variata la numerazione del Nucleo di Borgo Trevi che pertanto diventa G2(14) e inserito nel c.11.

4.6 - OP-Art.128 ***Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)***
Viene inserito tra le norme variate anche l'art.128 ampliando le prescrizioni del c.8, che viene suddiviso in c.8.1 e 8.2.
Le finalità di questo nuovo comma 8.2 sono simili a quelle del c.3.3 dell'art.127: nella zonizzazione del Nuovo PRG sono state individuate, ai fini del rispetto dello standard, tutte le zone con destinazione a verde pubblico o di uso pubblico e quelle con parcheggi esistenti. Tali aree derivanti da lottizzazioni o permessi di costruire non hanno un regime d'uso pubblico nella loro interezza e va quindi gestito il loro reale regime proprietario e d'uso; nello stesso tempo si verifica che aree, di cui non era dovuta la cessione, sono destinate di fatto a parcheggi in sovrappiù rispetto a quanto dovuto e quindi possono essere utilizzate ai fini dello standard per eventuali ampliamenti degli interventi già realizzati. Tale casistica viene così normata:

8.2. Per le zone di cui sopra incluse negli interventi realizzati nel rispetto di previsioni previgenti e/o soggetti a convenzionamento, è confermato il regime proprietario e d'uso previsto nei permessi a costruire o nelle relative convenzioni ancorché scadute; qualora in eccedenza rispetto alle quantità dovute, possono essere utilizzate per coprire il fabbisogno di dotazioni territoriali e funzionali pubbliche o di uso pubblico determinato da eventuali ampliamenti.

4.7 - OP-Art.170 ***Aree per servizi di interesse comune (AG2)***
Viene adeguato il riferimento al n.48) dell'art.10 contenuto nell'art.170 c.3 e sempre nel medesimo articolo c.5 vengono mantenuti i medesimi riferimenti alle destinazioni d'uso previsti nella scheda approvata in relazione alle variazioni apportate alle definizioni delle destinazioni ammesse per le zone residenziali.