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
UNITA' ORGANIZZATIVA - ATTUAZIONE PRG PIANIFICAZIONE PUBBLICA

03-OP-083

VARIANTE PARZIALE AL PRG

a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa
e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.

Adozione: Delibera di C.C. 543 del 21.12.2015	VARIATA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI ED EMENDAMENTI C.C. ADEGUATA A SEGUITO PROCEDURA VAS	Approvazione: Delibera di C.C. n.279 del 07.10.2019

STRALCIO NTA PARTE OPERATIVA	

DIRIGENTE	PROGETTISTI	COLLABORATORI
DOTT. MARCO FATTORE	ARCH. CARLA COMELLO ARCH. CINZIA MATTOLI GEOL. PAOLO PACCARA	ARCH. STEFANO BALDIERI ARCH. EMILIANO STABLUM M.A. GIULIANA MARCONI GEOM. STEFANO MONALDI GEOM. FABIO PONTREMOLESI

VARIANTE PARZIALE AL PRG
a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa
e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.

STRALCIO NORME TECNICHE
PARTE OPERATIVA

Articoli variati

TITOLO I – CARATTERI GENERALI

OP-**Art.20** *Comparti e studi unitari*
OP-**Art.24** *Perequazione*
OP-**Art.31** *Norme sui parcheggi e spazi pubblici per le zone residenziali, le zone produttive, per servizi e commerciali*
OP-**Art.34** *Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dai laghi*

TITOLO II – AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

OP-**Art.57** *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))*
OP-**Art.60** *Zone B – nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n))*
OP-**Art.61** *Zone a verde privato (BV)*
OP-**Art.64** *Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))*
OP-**Art.87** *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))*
OP-**Art.89** *Zone FD per attività commerciali o miste (FD2 e FD2(n.))*
OP-**Art.92** Porte urbane (FD3)
OP-**Art.94** *Zone E spazio rurale*
OP-**Art.96** *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))*
OP-**Art.117** *Zone F attrezzature sportive e per il tempo libero private (FD4)*
OP-**Art.124** *Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))*
OP-**Art.125** *Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))*
OP-**Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE AREE CENTRALI

OP-**Art.138** *Nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n.n.))*
OP-**Art.139** *Aree destinate a verde privato (BV)*
OP-**Art.145** *Zone per attività economiche di servizio (FDS)*
OP-**Art.148** *Aree per attrezzature d'interesse comune (G2, A#G2, G2B e A#G2B)*

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO DI TERNI

OP-**Art.156** *Modalità e strumenti di attuazione*
OP-**Art.174** *Verde privato (AV1 e AV2)*

OP-**Art.20** *Comparti e studi unitari*

1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie, Tav.A di piano, con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'AC ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.
2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie, Tav.A di piano, con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'AC ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.
3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto.
4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi dall'art.54 della LR n.1/2015.
5. Le aree comprese nel limite di colore celeste nella Tav.A di piano, definito comparto compensativo e riportante al suo interno il numero di protocollo e l'anno dell'osservazione di riferimento, sono sottoposte, a seconda dei contenuti delle proposte e dei pareri espressi sulle medesime osservazioni, alla definizione di Accordi Transattivi ai sensi dell'art.11 L. n.241/1990 s.m.i., o alla redazione di PA o ad intervento edilizio diretto con atto d'obbligo. I contenuti compensativi finalizzati alla determinazione e promozione del valore pubblico degli interventi nel rispetto degli obiettivi di PRG, saranno precisati nei suddetti strumenti attuativi sulla base delle indicazioni del parere espresso nelle DCC n. 237,239,240,242,244,246/ 2017 di esame osservazioni della "*Variante parziale al PRG a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese* (03-OP-083)".

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, **salvo quanto disposto dagli artt.101 e 102 del RR n.2/2015**, 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;
- **la definizione dell'obbligo, tra comparti confinanti, di mettere a disposizione le aree destinate a viabilità pubblica per l'accesso a comparti interclusi**.

3.1. In caso di inerzia da parte dei proprietari privati o di parte degli stessi il Comune ha la facoltà di procedere con le modalità previste dall'art.54 della LR n.1/2015. 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.54 della LR n.1/2015, 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 51% 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.54 c.4 della LR n.1/2015; 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, 86 e **87** 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.34** *Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dai laghi*

1. All'esterno dei perimetri degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto di m 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua si applicano le disposizioni dell'art.108 della LR n.1/2015 e sono consentiti gli interventi di cui al c.5 del medesimo articolo.

2. Al fine di salvaguardare le acque superficiali del complesso reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, fuori dal perimetro degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto, sono vietati tutti gli interventi che possano modificare l'equilibrio idrogeologico ed ecologico e nel dettaglio sono vietati i seguenti interventi:

2.1. tombamenti e copertura di corsi d'acqua

2.2. attività estrattive se non regolate da specifico piano di settore;

2.3. sbancamenti terrazzamenti sterri manufatti in calcestruzzo come briglie traverse argini e difese spondali e tutte le opere di regimazione idraulica;
2.4. rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
2.5. la modifica dei percorsi naturali dei corsi d'acqua e la risagomatura degli argini;

3. Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra:
3.1. le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas collettori fognari);
3.2. le opere necessarie alla realizzazione di piste ciclopedonabili ed equestri secondo tracciati di perimetrali o di attraversamento dei corsi d'acqua.
3.3. le opere necessarie alla realizzazione e alla manutenzione dei tracciati stradali e ferroviari di attraversamento.

4. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponde e dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al RD n.523/1904, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione di:
- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione in discarica autorizzata;
- il taglio della vegetazione infestante;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone;
- la risagomatura di alvei fluviali precedentemente artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale alla creazione di zone umide ad uso naturalistico;
- l'apertura di percorsi pedonali equestri e ciclabili;

5. Sono fatte salve le previsioni dei piani approvati dall'Amministrazione comunale e gli interventi sulle infrastrutture volti a migliorare il rapporto fra il tessuto urbano ed il fiume.

6. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi d'acqua naturali demaniali (RD523/1904, DGR 100/1993 e DGR 3610/1998), la Tav.7.2 riporta la presenza, o meno, del vincolo e le sue dimensioni (10 o 30 m). Tuttavia tale distanza di 10 o 30 m, che deve essere considerata dal piede dell'argine naturale o di argine artificiale in terra e dal ciglio esterno in caso di presenza di muro di sponda, dovrà essere verificata di volta in volta in sede di progettazione degli interventi.

OP-**Art.57** *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))*

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.
2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.
3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.
4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.
La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6
IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.
6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.
7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.
8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e).
9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137.
10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni:
10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55.
10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore.
10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.
11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni:
11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.
11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne.
11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone:
a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1);
In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11.
Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...).
Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti."
b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2);
In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore.
È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11.
Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area.

Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi.

c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3);

In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP.

È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...).

d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4);

Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati.

I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina.

In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della LR n.8/1994, agrituristica e turistica.

È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato.

In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" ed al fine di consentire lo sviluppo delle attività ricettive presenti, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc 300 **e per quello insistente sulle particelle n.234 e 267 del f.169 un ampliamento di mc 150**, con concessione diretta; gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°).

e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5)

E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

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

1. Nelle tavole A sono individuati con apposito limite e sigla numerata (n) i nuclei di ristrutturazione urbanistica che possono essere composti da zone con diverse destinazioni d'uso; la sigla del nucleo, individua la parte destinata ad edificazione residenziale dello stesso, che nelle schede che seguono, in relazione all'applicazione degli indici edificatori, viene chiamata zona residenziale. Le altre destinazioni d'uso sono individuate con le sigle corrispondenti che rinviano alle norme specifiche salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda del nucleo.
2. Tali zone si attuano con PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero nucleo indicato in planimetria ovvero con concessione edilizia diretta con convenzione o atto d'obbligo ove indicato nelle schede di nucleo.
3. Le modalità di intervento ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati nelle schede di ciascun nucleo.
4. Le singole schede possono essere formulate nelle seguenti 9 voci:

1) trasformazione urbanistica
2) processo di attuazione
3) tipi edilizi ammessi
4) destinazioni d'uso
5) intervento edilizio
6) quantità realizzabili
7) altezze, distanze, allineamenti
8) spazi pubblici o di uso pubblico
9) prescrizioni particolari.

5. E' ammesso limitare il PA ad una porzione del nucleo solo quando ciò sia esplicitamente affermato nelle indicazioni specifiche fornite per il nucleo stesso.
6. I nuclei individuati nelle planimetrie di piano costituiscono l'ambito minimo di intervento.

7. La definizione planimetrica degli allineamenti interni ai nuclei è indicativa; è consentito prevederne limitate variazioni coerenti con il disegno generale e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni contenute nelle schede di nucleo, utilizzando lo strumento del piano attuativo.
9. Ai fini della comparazione dello zoning del piano con quello indicato dal DM n.1444/1968, fermo restando il processo di attuazione previsto nelle successive schede, le zone classificate come zone Bc(n) sono equiparate a tutti gli effetti alle zone B individuate dal DM n.1444/1968.
8. Segue la specificazione normativa (schede) dei nuclei di ristrutturazione urbanistica Bc(n) che sono:

- nella zona di Borgo Rivo: da (1) a (8) e da 15 a 17;
- nella zona di Borgo Bovio: (9) e (10);
- nella zona di Marmore: (11) e (12); tali schede sono diversamente formulate con riferimento al piano di Marmore;
- nella zona di voc. Rosaro (13);
- nella zona di Villa Palma (14);
- nella zona di Borgo Trevi (18)
- nella zona di Campomicciolo (19 e 20)
- nella zona di via della Sponga (21)
- nella zona di via Morgagni (22)
- nella zona di v.le Rossini (23)
- nella zona tra via 8 marzo e via Malnati (24)
- nella strada di Vallestretta (25)
- nella zona di Strada di S.M Maddalena e di Vallestretta (nucleo CS1)

NUCLEO Bc(1) Borgo Rivo

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
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: superfici 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 1,8 mc/mq applicato all'intero nucleo
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Numero dei piani: 9 + attico.
Tutti gli altri parametri saranno definiti nel piano attuativo nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.
8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
La realizzazione della nuova edificazione dovrà rispettare il sedime simmetrico alla torre esistente nel vicino intervento PEEP, le quantità e le altezze previste nel planivolumetrico approvato dalla Commisssione Urbanistica nella seduta n.18/89.
L'intervento dovrà contenere percorsi pedonali e carrabili che consentano di raggiungere la stazione della metropolitana di superficie prevista.

NUCLEO Bc(2) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione, sostituzione di tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere così come già avvenuto per la restante parte dell'isolato.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
PA di iniziativa pubblica o privata.
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: superfici di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF = 5.8 mc/mq applicato all'intero nucleo

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel PA nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(3) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico ed urbanistico mediante il recupero delle strutture di maggior valore architettonico e testimoniale, la sostituzione di tipologie povere e degradate con strutture più consone al carattere della zona adiacente ad aree per edilizia residenziale estensiva.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e nuova edificazione. Per l'edificio da conservare evidenziato in planimetria è consentita la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione v.art.11.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF = 0.8 mc/mq applicato all'intero nucleo, comprensivo delle volumetrie esistenti da mantenere e da demolire.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Numero massimo dei piani: 3.

Distanza dai confini e dalla strada: mt 10.

Per gli altri parametri secondo quanto previsto all'art.55.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti; in aggiunta all'interno del comparto dovranno essere reperite le aree per gli standards per verde pubblico (12,5 mq/ab).

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

V. punti 5 e 8.

Il rapporto tra la superficie coperta o pavimentata non permeabile e la superficie complessiva del lotto non dovrà essere superiore a 1/5.

L'attuazione dell'intervento è vincolata, così come previsto nella delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Tevere n.85 del 29.10.99 e nella normativa di attuazione a corredo della stessa (artt.4 e 5), alla esecuzione dei lavori di messa in sicurezza idraulica dei fossi Rivo e Calcinare.

NUCLEO Bc(4) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento complesso di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; è finalizzato alla sostituzione delle tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

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: superfici di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF = 5.8 mc/mq applicato all'intero nucleo

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Da definirsi nel PA nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.
8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(5) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento complesso di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; è finalizzato alla sostituzione delle tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere ed alla creazione di uno spazio pubblico – piazza all'incrocio tra via del Rivo e via del Germano.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
PA di iniziativa pubblica o privata.
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: superfici di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).
5) INTERVENTO EDILIZIO
Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
IF = 5.8 mc/mq applicato all'intero nucleo.
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Da definirsi nel PA nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.
8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'AC lo spazio pubblico individuato all'incrocio tra via del Rivo e via Germano.

NUCLEO Bc(6) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; completa la sostituzione di tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere già avvenuta per la restante parte dell'isolato.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
PA di iniziativa pubblica o privata.
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: superfici di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).
5) INTERVENTO EDILIZIO
Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Volumetria massima realizzabile: mc 7.050
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Da definirsi nel PA nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.
8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(7) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento complesso di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; è finalizzato alla sostituzione delle tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere ed al completamento dell'intervento già realizzato con la creazione della piazza.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
PA di iniziativa pubblica o privata.
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: superfici di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF = 5.8 mc/mq applicato all'intero nucleo.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel PA nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'AC lo spazio destinato a parcheggio pubblico incluso nel nucleo.

NUCLEO Bc(8) Borgo Rivo

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento complesso di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; è finalizzato alla sostituzione delle tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere ed a creare un elemento di quinta per l'imbocco di via del Rivo dalla rotonda di distribuzione, attraverso l'allontanamento del costruito dal filo stradale con la realizzazione di uno spazio verde e l'allineamento del costruito con l'edificazione simmetrica rispetto alla strada.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

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: superfici di vendita (art.4, lett. c, DLgs n.114/1998) non superiori a 200 mq).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF = 5.8 mc/mq applicato all'intero nucleo.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel PA nel rispetto delle norme generali per le zone residenziali.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente all'AC gli spazi destinati a verde ed a parcheggio pubblico inclusi nel nucleo.

NUCLEO Bc(9) Borgo Bovio

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Zona di trasformazione e completamento.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edificio a palazzina

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza, v. art.55

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

IF = 3.0 mc/mq applicato all'intero nucleo.

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Numero dei piani ammessi: 3 più seminterrato e attico.

Per le distanze da confini e tra edifici vedi l'art.55

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Dovrà essere ceduta gratuitamente all'AC l'area per parcheggi pubblici e viabilità individuata nella planimetria di piano.

NUCLEO Bc(10) Borgo Bovio

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Zona di trasformazione e completamento.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edificio a palazzina
4) DESTINAZIONI D'USO
Residenza, v. art.55.
5) INTERVENTO EDILIZIO
Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.
6) QUANTITÀ REALIZZABILI
IF = 3.0 mc/mq applicato all'intero nucleo.
7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI
Numero dei piani ammessi: 3 più seminterrato.
Per le distanze da confini e tra edifici vedi l'art.55
8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
Secondo le norme vigenti
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
Dovrà essere ceduta gratuitamente all'AC l'area per parcheggi pubblici individuata nella planimetria di piano.

NUCLEI Bc(11) e (12) Marmore

1. Nei nuclei edificatori 11 e 12 appositamente perimetrati negli elaborati di piano sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di Recupero.
2. Il piano di recupero può consentire la ricostruzione di edifici preesistenti o l'ampliamento dei corpi di fabbrica su aree inedificate al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area, con un altezza massima non superiore a quella dell'edificio più alto preesistente.
3. All'interno del Nucleo 11, sulla base dell'IF 1.2 mc/mq applicato alla zona Bc, 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 alla linea di gronda. Il nucleo è esteso anche all'area destinata ad attrezzature di interesse comune di tipo religioso, dove è consentita l'edificazione di una torre campanaria a servizio della chiesa di Sant'Andrea, la cui altezza massima non può superare i 15 ml dal piano di campagna fino alla linea di gronda.
4. Nel Nucleo 12 sono consentiti l'ampliamento o la sopraelevazione degli edifici esistenti sulle aree libere secondo le prescrizioni di cui al c.10 dell'art.57, al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, con un altezza massima non superiore a quella dell'edificio più alto preesistente all'interno del nucleo.

NUCLEO Bc(13) Voc.Rosaro

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento complesso di ricomposizione attraverso la demolizione e la nuova edificazione secondo allineamenti determinati dalla nuova viabilità.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario.
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
Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Volumetria massima consentita: 10.000 mc
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima: 4 piani. Il progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione della nuova edificazione a confine in allineamento ai parcheggi esistenti esterni al nucleo ed a quelli di progetto interni allo stesso.
Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.
8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Demolizione dell'edificio insistente sulla previsione di viabilità.

L'area a parcheggio interna al nucleo contribuisce alla determinazione degli spazi per parcheggi richiesti dalle nuove costruzioni.

NUCLEO Bc(14) loc. Villa Palma, strada del Cerqueto

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Zona di trasformazione e completamento

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza, v.art.55.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima consentita: 6.105 mc

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Numero dei piani ammessi: 2 più seminterrato o portico h 2,50

Per le distanze da confini e tra edifici vedi l'art.55

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(15) Borgo Rivo

In tale nucleo deve essere previsto un passaggio pedonale di uso pubblico di accesso alla retrostante zona a verde pubblico.

NUCLEO Bc(16) Borgo Rivo

In tale nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, il 35% dell'area deve essere destinato a parcheggio pubblico e ceduto gratuitamente all'AC mentre il restante 65% è destinato a zona residenziale con indice 1.8 mc/mq; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(17) Borgo Rivo

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è diviso in una zona edificabile in cui la volumetria massima consentita è 1.300 mc ed in una zona a verde pubblico da cedere gratuitamente all'AC; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(18) Borgo Trevi

Il nucleo, che si attua tramite studio unitario, comprende aree con destinazione residenziale Bc6 e per verde privato BV; lo studio unitario deve prevedere la creazione di una viabilità carrabile di accesso agevole ed una quantità di parcheggi doppia rispetto a quanto previsto dagli standards; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(19) Campomicciolo

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, ha indice 1.8 mc/mq esteso all'intera area con il vincolo di realizzazione, oltre alla viabilità prevista dal piano, di 20 posti auto pubblici in più rispetto a quelli dovuti e di un'area di centralità e di socialità. Gli edifici del nucleo devono essere realizzati a 10 m dal confine del nucleo stesso con la zona Bc6 della p.lla 160 e pertanto i fabbricati realizzati nella zona Bc6 possono essere costruiti a confine con il medesimo; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(20) Campomicciolo

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è diviso in una zona edificabile in cui la volumetria massima consentita è 1.000 mc ed in una zona per parcheggi pubblici, da cedere gratuitamente all'AC., delimitata a partire dalla linea elettrica fino a via Campomicciolo; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(21) via della Sponga

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è diviso in una zona edificabile in cui la volumetria massima consentita è 2.970 mc ed in una zona a verde pubblico da cedere gratuitamente all'AC; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(22) via Morgagni

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, comprende una zona edificabile con if 1.8 mc/mq ed una porzione della viabilità di previsione da cedere gratuitamente all'AC; devono essere realizzati almeno 15 posti auto privati in aggiunta a quelli previsti per legge; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(23) viale Rossini

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, comprende una zona edificabile in cui la volumetria massima consentita è mc 2.800 (pari ad un incremento del 25% di quella presente e prevista nel piano previgente); nella rimanente area viene prevista la realizzazione di parcheggi privati interrati, destinando il soprassuolo a parcheggio pubblico e verde. Per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO Bc(24) tra via 8 marzo e via Malnati ed aree collegate CS2

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, comprende in un comparto ad attuazione unitaria, oltre all'area individuata come Bc(24) tra via 8 marzo e via Malnati, due aree di proprietà comunale, denominate nella tav.B di piano CS2, una posta dietro le case di via Malnati, f.127 p.lla 45, da trasformare in verde pubblico, l'altra intorno agli edifici di via degli Oleandri e già destinata a verde pubblico f.135 p.lle 7, 92, 72, fino al raggiungimento di una percentuale, rispetto al comparto, superiore al 50%.

Prevede la realizzazione di due edifici nell'area Bc(24): una torre della stessa altezza di quelle adiacenti, una palazzina di altezza più contenuta lungo la via Malnati per complessivi 15.000 mc ed una superficie di 200 mq per una struttura per l'VIII Circoscrizione. **Destinazioni d'uso: residenziale per la torre; per la palazzina residenziale per il 50% ed il restante per esercizi pubblici e commerciali ed attività direzionali.**

Realizzazione, oltre alla quantità di parcheggi obbligatoria per i nuovi edifici, di quelli sostitutivi degli attuali esistenti privati di uso pubblico all'interno della vecchia lottizzazione di via Donatelli, che saranno, a seguito dell'intervento, resi privati.

NUCLEO Bc(25) strada di Vallestretta

Il nucleo, che si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è diviso in una zona edificabile in cui la volumetria massima consentita è 1.670 mc ed in una zona a verde pubblico e parcheggi da cedere gratuitamente all'AC; per tutti gli altri parametri e prescrizioni si rinvia all'art.55.

NUCLEO CS1 Strada di S.M Maddalena-strada di Vallestretta

Il nucleo di compensazione a distanza, individuato con sigla CS1 nella tav.B, è formato da due aree delimitate in comparto: si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva e comporta la cessione gratuita all'AC dell'area individuata in Strada di S.M Maddalena a fronte della realizzazione di un intervento residenziale con indice 0.4 mc/mq (Bc2) nell'area ex discarica in via di Vallestretta.

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. E' ammesso esclusivamente il recupero, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino a 100 mq di SUC dei fabbricati esistenti ad uso abitazione, per tutte le altre prescrizioni si rinvia all'art.55 delle presenti norme ed all'art.21 del RR n.2/2015; 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.64** *Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))*

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2
IF 1.8 mc/mq C3
IF 2.2 mc/mq C4
IF 3.0 mc/mq C5
IF 5.0 mc/mq C6
IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.
3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizione contenute nell'art.24.
4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).
5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).
6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.
8. L'attuazione delle zone C e delle adiacenti zone D2F 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.
9. Sono individuati alcuni comparti di espansione per i quali si riportano di seguito le cubature complessive ammesse:

C(A) mc 8.947 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(B) Il comparto di compensazione a distanza individuato nella tavola B con la sigla CS3 comprende:

1) la zona C(B) nella quale sono previsti mc 33.850 di residenziale; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1.8 mc/mq di cui al successivo art.55;
2) una superficie di mq 3.723 di attrezzature scolastiche (G1 v. art.123);
3) aree a verde pubblico attrezzato adiacenti alla zona C(B) e lungo il crinale verso Tuillo e per viabilità, da cedere tutte gratuitamente all'AC, previa realizzazione;
4) All'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc).

C(R) Il comparto comprende:

1) la zona C(R) nella quale sono previsti mc 4.834 di residenziale da realizzarsi entro il sedime massimo dell'edificazione individuato in planimetria, lasciando la restante area per la realizzazione di una piazza di quartiere; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1.8 mc/mq di cui all'art.55;
2) mq 15.266 di attrezzature di interesse comune, con UF 0.3 mq/mq, con quota residenziale (30%) pari a mc 4.121; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124;
3) aree per parcheggi pubblici e viabilità da cedere gratuitamente all'AC, previa realizzazione.

C(C) mc 13.315 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(D) mc 31.408 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(E) Come previsto nella DGC n.474 del 13.11.01, in tale comparto, con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è ammessa la realizzazione mc 7.432 comprensivi degli edifici esistenti (IF 0.5 mc/mq calcolato sulle p.lle 9, 308, 378, 379, 380 del f.111 per complessivi mq 14.865); la realizzazione del comparto è condizionata al trasferimento dell'attività di autotrasporti. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'AC delle aree destinate ad uso pubblico e la sistemazione delle aree di proprietà comunale comprese nel comparto.

C(F) mc 18.069 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(G) mc 7.722 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

1) Villa Palma e parco storico;
2) Comprensorio residenziale;
3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario;
4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITA' REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente (f.85 p.lla 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

A.1. Interventi consentiti:

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica
- Incremento di 500 mc

A.2. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

B.1. Interventi consentiti

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

B.2.. Destinazioni d'uso ammesse

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)
- Servizi pubblici ed attività di int. generale:34.35.36.37
- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

B.3 Parcheggi-Spazi pubblici

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.
- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*
   Volumetria massima realizzabile: mc 40.000
2. *Altezze distanze allineamenti:*
   E' ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml 10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml 10,50 ed è calcolata al colmo del tetto.

Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

3. *Destinazioni d'uso ammesse:*
   -Residenza.
   -Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.
4. *Parcheggi*
   Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile.
   Parcheggi privati: mq 1/10 mc da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.
   Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.
5. *Indici di salvaguardia dell'uso del suolo*
   IP = 40%
   A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq
6. *Prescrizioni particolari*
   L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal RE in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le *Zone a verde sportivo privato FD4* incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*
   Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0.3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0.6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF 0.6mq/mq Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0.6 mq/mq
2. *Destinazioni d'uso ammesse:*
   Strutture e servizi per lo sport e per il 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.
3. *Altezze distanze allineamenti:*
   All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml 9,00 / ml 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato.
   L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al colmo del tetto.
   La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.
   La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.
   Distanze minime fra fabbricati: ml 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
4. *Parcheggi*
   Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml 4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.
   Per gli impianti coperti:
   Parcheggi privati 1mq/10 mc da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.
   Parcheggi pubblici: mq1/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate
   Per gli impianti scoperti :
   Parcheggi pubblici 1mq/5mq da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.
   Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.
5. *Indici di salvaguardia dell'uso del suolo*
   IP 20%
   A= 20 alberi/ha
   Ar= 40 arbusti/ha

3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Giardino Storico – Parco di Villa Palma*

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E' consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E' consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene.

Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

2. *Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)*

2. E' prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.lla 187 o f.85 p.lle 8oo e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

volumetria massima realizzabile: mc 10.000.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)
- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

3. Altezze distanze allineamenti:

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml 10 per i fabbricati fuori terra e ml 3 per i fabbricati interrati.

4. Parcheggi – Spazi pubblici

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

Spazi a verde 0.4 mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.6. Aree destinate alla viabilità e parcheggi

1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.

2. Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.

3.7. Zone per verde privato BV

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione. Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

11. Per la zona di Marmore le aree destinate a nuova edificazione, per le cui definizioni planovolumetriche si rinvia alle tavole del PP, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Le aree C di nuova edificazione sono destinate a nuovi complessi insediativi con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comprese le zone PEEP per l'edilizia economica e popolare.

11.2. In queste aree il Piano, si attua con intervento indiretto, attraverso uno strumento attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

11.3. Per il comparto C(I) si prevede la realizzazione di una piazza con l'edificazione di fabbricati in linea con destinazione residenziale, commerciale ed uffici. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un altezza massima di ml 10,50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda. È ammessa la realizzazione di un edificio a torre di 4 piani fino ad un altezza massima consentita di ml 13,50.
11.4. Per i comparti C(L) e C(M) si prevede la realizzazione di edifici isolati mono e/o plurifamiliari destinati esclusivamente a residenza. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq 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 da piano di campagna fino alla linea di gronda. Il lotto minimo è pari a mq 500.
Il Comparto C(M), comprende un'area di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e per ristoro in cui il piano si attua con Piano attuativo. L'indice IF è pari a 0.9 mc/mq; la superficie copribile (area di sedime) non deve superare 1/5 del lotto; l'altezza massima degli edifici non deve superare 6,50 metri con due piani fuori terra. E' ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc).
11.5. Il comparto C(N) è un comparto edificatorio per l'edilizia economica e popolare (PEEP) in cui il piano si attua con le procedure previste dalla legge n.167/1962. L'indice IF è pari a 1.8 mc/mq Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un altezza massima di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.
11.6. Il comparto C(O) è un comparto edificatorio in cui il piano si attua con le procedure previste dall'art.18 della LR n.31/1997. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.
12. Per la zona di Piediluco le aree destinate a nuova edificazione sono soggette alle seguenti prescrizioni:
12.1. E' fatto obbligo conservare e restaurare eventuali edifici rurali presenti, con tecnologie e materiali tradizionali, destinandoli a servizi collettivi.
12.2. Il PA deve contenere le prescrizioni per le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali e delle piantumazioni e quinte arboree da mettere a dimora, che dovranno essere inserite in convenzione.
12.3. L'altezza massima degli edifici alla linea di gronda non deve superare ml 7,00 con due soli piani fuori terra e tetti a falde. E' ammesso un solo piano interrato destinato esclusivamente a servizi della residenza. E' consentita la realizzazione di edifici a schiera.
12.4. Nel comparto C(P) previsto a monte della strada comunale di S.Martino, vista la particolare collocazione paesaggistica nell'ambito della collina, la lottizzazione, oltre a quanto sopra specificato, è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- volumetria massima ammessa: 15.000 mc;
- è consentito variare la disposizione delle aree a verde pubblico nel rispetto delle quantità rappresentate in planimetria: tali aree devono essere sistemate e deve esserne convenzionato l'uso;
- le sagome degli edifici dovranno essere poste parallelamente alle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno e deve essere assunto come riferimento per il loro allineamento verso monte, il casolare esistente;
- deve essere predisposto uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi: i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo necessario per realizzare i piani interrati e la viabilità di accesso.

12.5. Nel comparto C(Q) oltre a quanto specificato nei punti da 1 a 3, è soggetto alle seguenti prescrizioni:
- Volumetria massima ammessa: 18.000 mc;
- predisporre uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi;
- sistemare lo spazio destinato ad impianti sportivi privati.

13. In zona Cospea, nel comparto che comprende le aree individuate C(S1), C(S2) e G2B, sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione residenziale e per servizi:
C(S1) mc 18.480;

C(S2) mc 6.200;
G2B rif.art.125.

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.

5. Dotazione territoriali e funzionali minime come da art.87 del RR n.2/2015.
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 nonché 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, docce, 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 della volumetria esistente e legale nelle attività di cui al c.1 del presente articolo; sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui al c.2, n. 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette) dell'art.10 delle presenti norme. 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. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui al c.2, n. 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette) dell'art.10 delle presenti norme.
5) INTERVENTO EDILIZIO
Ristrutturazione urbanistica ed edilizia, demolizione e nuova edificazione.
Restauro e risanamento conservativo per la torre di Colleluna.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Incremento del 30% rispetto alla volumetria esistente.
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima ammessa: ml 7,50 per due piani fuori terra.
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
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) 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) in 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 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.
8.49. Nella zona FD1(49) in loc.Centrale di Cervara è prevista la realizzazione di 600 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) ed ai commi da 4 a 7.
8.50. Nella zona FD1(50) in località Poscargano è prevista la realizzazione di 3.000 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; **sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui al c.2, n. 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette) dell'art.10 delle presenti norme.** 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.
8.52. La zona FD1(52) a Marmore, via Montesi, è inclusa in un comparto da attuarsi con intervento edilizio diretto convenzionato che contiene anche un parcheggio e viabilità pubblici da cedere gratuitamente all'AC. Le attività ammesse sono quelle di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Le quantità ammesse sono mq 50 di SUC + 20 mq di porticato per un piano fuori terra.
8.53. Nella zona FD1(53), a vocabolo L'Antico, è prevista la realizzazione di 1.000 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.

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

1. Per le classificazioni, definizioni e dimensionamenti delle strutture commerciali si rinvia alle norme di cui al D.Leg. 31.3.1998 n 114 e alla LR n. 10/2014.

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

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

a) indice di fabbricabilità (IF): 1.5 mc/mq. Concorrono alla utilizzazione dell'indice di fabbricabilità le aree destinate a strade e parcheggi se compresi entro il limite del comparto. Fino al 50% della cubatura può essere destinata a pubblici esercizi.
b) numero massimo dei piani: 2 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili
c) altezza massima del solaio di calpestio del piano terreno dal piano di campagna: 0,60 ml.
d) altezza minima interna del piano terreno o rialzato destinato ad attività commerciali: 4,00ml.
e) altezza minima interna del pianio1° : 3,00 ml.
f) distanza minima dai confini: come previsto dall'art.24 del RR n.2/2015
g) distanze minime tra edifici: come previsto dall'art.23 del RR n.2/2015
h) distanza dal limite della sede stradale: come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015
i) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 33 e 34
l) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10mq/100mc. reali
m) parcheggi e spazi ad uso pubblico: come previsto dall'art. 87 del RR n.2/2015
n) IP = 20%. A = 1 albero/100 mq Ar = 2 arbusti/100 mq
o) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) per complessivi 150 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. Qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato commerciale o misto essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

4. L'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammesso in tutte le zone ove è espressamente indicato ed ove sono genericamente previsti esercizi commerciali. Gli standard urbanistici per questi insediamenti sono determinati ai sensi dell'art. 87 del RR n.1/2015

5. Si riportano di seguito le schede specifiche di alcune zone FD2 per le quali vengono definite ulteriori destinazioni d'uso, modalità di intervento e quantità ammesse:

5.1. La zona contrassegnata con FD2(1), nel nucleo denominato della Castellina, è destinata alla realizzazione di edifici per esposizioni e vendite, mostre e comunque tutte quelle attività connesse con il commercio all'ingrosso ed al dettaglio riferite a settori merceologici non alimentari con una superficie minima di vendita di 200 mq ; essa costituisce un comparto che si attua con intervento edilizio diretto sulla base di una progettazione unitaria applicando i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità (IF) esteso all'intero comparto:1,1 mc/mq;
- altezza massima degli edifici: n.2 piani totali di cui 1 fuori terra;
- altezza minima libera del piano destinato ad attività commerciale: 4,00 metri;
- distanze minime dai confini, dal limite della sede stradale e da altre aree confinanti: vedi norme di PRG;
- gli standard urbanistici relativamente a parcheggi e spazi pubblici (complessivamente 15mq/150mc), dovranno essere previsti in sede di progettazione all'interno del comparto di intervento;

5.2. Nella zona contrassegnata con FD2(2) in località Borgo Rivo, localizzata tra lo svincolo di Terni del raccordo autostradale e la ferrovia Terni-Umbertide, si rinvia alle precsrizioni contenute nella Variante Parziale all'art.20 Zone F – *per attrezzature ricettive* della Norme Unificate, approvat con DCC n.89 dell'11.04.2005.

5.3. Nelle zone contrassegnate con FD2(3) a Cospea è ammessa la realizzazione con intervento edilizio diretto di strutture per attività commerciali, artigianali e direzionali con UF 0.6 mq/mq; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione della lettera a).

5.4. Nella zona contrassegnata con FD2(4) a Polymer inclusa in un comparto da attuarsi tramite PA e che comprende anche una zona residenziale C5 ed aree per verde e parcheggi pubblici, per favorire la delocalizzazione dell'attuale distributore, è ammessa la realizzazione di strutture commerciali e direzionali

con UF 0.6 mq/mq e altezza massima 3 piani; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione della lettera a) e b) ed alle norme relative alle destinazioni presenti nel comparto. Nell'ambito della progettazione del PA potrà essere variata, fatte salve le quantità, la giacitura dell'area di parcheggio sempre però con l'obiettivo di arrivare a un intervento con caratteri unitari.

5.5. Nella zona contrassegnata con FD2(5) a Borgo Bovio vale la seguente norma:

Nucleo a progettazione unitaria per la realizzazione di servizi ed attività commerciali

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento complesso per la molteplicità dei contenuti urbanistici, ambientali ed infrastrutturali non solo riferiti al nucleo ma al suo contesto (contiguità con grandi impianti industriali). Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata con convenzione attuativa, tramite planovolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano; il planovolumetrico sarà approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.

Viene indicato il sedime edificabile e suddiviso in due UMI; a seguito dell'approvazione del planovolumetrico, nel caso di intervento edilizio diretto limitato ad una UMI, con apposita convenzione sottoscritta da tutti i proprietari delle aree comprese nel nucleo, dovranno essere fornite adeguate garanzie per il completamento dell'intervento e per la realizzazione dei parcheggi, delle zone verdi e della viabilità.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici specialistici. Complessi edilizi polifunzionali.

4) DESTINAZIONI D'USO

Attività commerciali, strutture ricettive e pararicettive, pubblici esercizi, attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie e culturali, attività direzionali.

Le residenze ammesse sono quelle del personale di custodia e non possono superare i due piani fuori terra né superare complessivamente mc. 500 di costruzione.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica: riqualificazione funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, modificazione dello stato dei luoghi, opere infrastrutturali diffuse.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

mc.20.000; la cubatura sarà suddivisa tra le due UMI nel planovolumetrico.

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Altezze: UMI 1: h.max - 11,00 m.
UMI 2: h.max - 11,00 m.

La piazza prevista per l'intervento è formata da verde pubblico o privato di uso pubblico nel caso siano realizzati nel sottosuolo parcheggi; la sistemazione di tale spazio potrà prevedere la realizzazione di strutture ludiche e per lo sport

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti in relazione alle attività previste nel progetto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9.1) Considerato che l'intervento sulla UMI 1 è in corso di realizzazione, restano ferme le prescrizioni di seguito riportate che fanno parte dei contenuti della convenzione in atto rep.35577 del 4.08.2004:

1) **Oltre ai parcheggi di pertinenza dell'intervento, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico della capienza complessiva di 300 veicoli; l'area da destinare a tale parcheggio sarà ceduta gratuitamente all'A.C. mentre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad esso relative saranno realizzate a carico del soggetto utilizzatore, AST, secondo le modalità e gli impegni fissati nella convenzione attuativa di cui al p.2).**
2) **La porzione di area del nucleo destinata a viabilità (completamento strada dei Quartieri) dovrà essere ceduta gratuitamente all'A.C. e quella per "Attività economiche di servizio" è soggetta alle prescrizioni esplicitate nella dichiarazione facente parte integrante della 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.Tali prescrizioni dovranno essere esplicitate e formalizzate nella convenzione allegata al planovolumetrico.**
3) **Nell'area di sponda del torrente Serra destinata a verde pubblico dovranno essere realizzati interventi di risanamento acustico secondo quanto indicato nella "Relazione tecnica di bonifica acustica" allegata al piano.**

9.2) Per quanto riguarda la UMI2 individuata come subcomparto all'interno del comparto generale, l'importo delle opere di urbanizzazione inerenti l'intervento, potrà essere scomputato dagli oneri di

urbanizzazione primaria relativi ai Permessi di costruire, limitatamente a quelle opere che insistono su aree Comunali o da cedere gratuitamente all'AC; tale importo dovrà tuttavia essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni in sede di stipula della nuova convenzione, la quale oltre alle modalità per la realizzazione delle nuove opere, stabilirà le modalità delle verifiche da compiersi sulle opere già realizzate inerenti la convenzione rep. 35577 del 4.8.2004, e del conseguente svincolo delle fidejussioni già prestate;

Al riguardo , la ditta proponente dovrà presentare un *Atto unilaterale d'obbligo* con il quale si impegna nei confronti del Comune di Terni, non appena adottata la Variante P.R.G. e prima della sua approvazione, ad effettuare quegli interventi eventualmente necessari di manutenzione straordinaria sull'area e sulle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dell'attuazione della vecchia convenzione e finalizzate alle opportune verifiche da parte dell'Amm.ne Com.le.

E' infine prevista la cessione gratuita delle particelle 195, 196, 148 e 264p del f.112 al fine di garantire l'accesso alle aree già cedute all'AC.

Le superfici destinate a G3 incluse nel subcomparto sono finalizzate all'assolvimento delle dotazione territoriali e funzionali necessarie per le attività previste.

5.6. Nella zona FD2(6) all'inizio di via Ippocrate, è previsto l'indice 0.9 mq/mq che consente un ampliamento dell'edificio esistente che deve essere comunque realizzato nel rispetto dei parametri sui parcheggi richiesti per legge; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione delle lettere a) e b).

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 le densità A e Ar 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

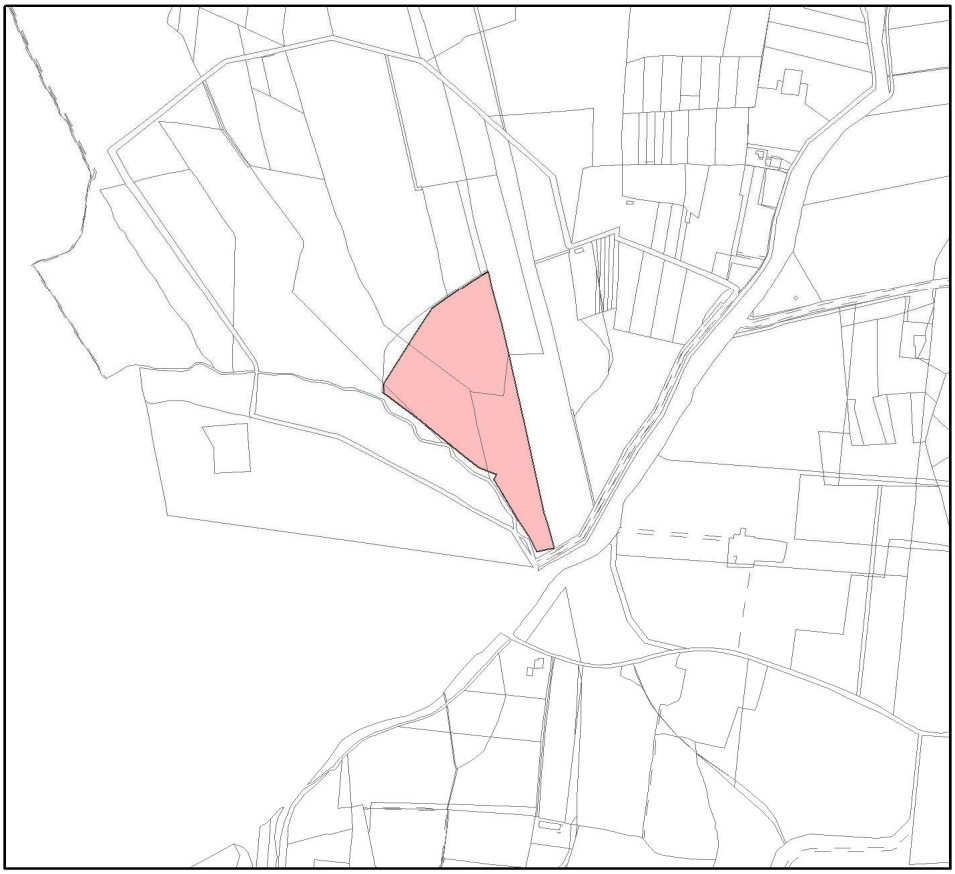
PORTA URBANA - E45

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**, ed inoltre destinazioni per esercizi pubblici e commerciali di tipo compatibile con la vocazione delle strutture e del territorio in cui sono inserite, attività commerciali alimentari superfici medie fino a 900 mq, strutture per lo sport ed attività direzionali**. Le dimensioni delle attività commerciali sono precisate dalla GC con l'approvazione del piano attuativo. Il piano attuativo dovrà prevedere 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); la volumetria così definita può essere distribuita sull'intera area con destinazione porta urbana.

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

Porta urbana E45



PORTA URBANA – RACCORDO TERNI-ORTE

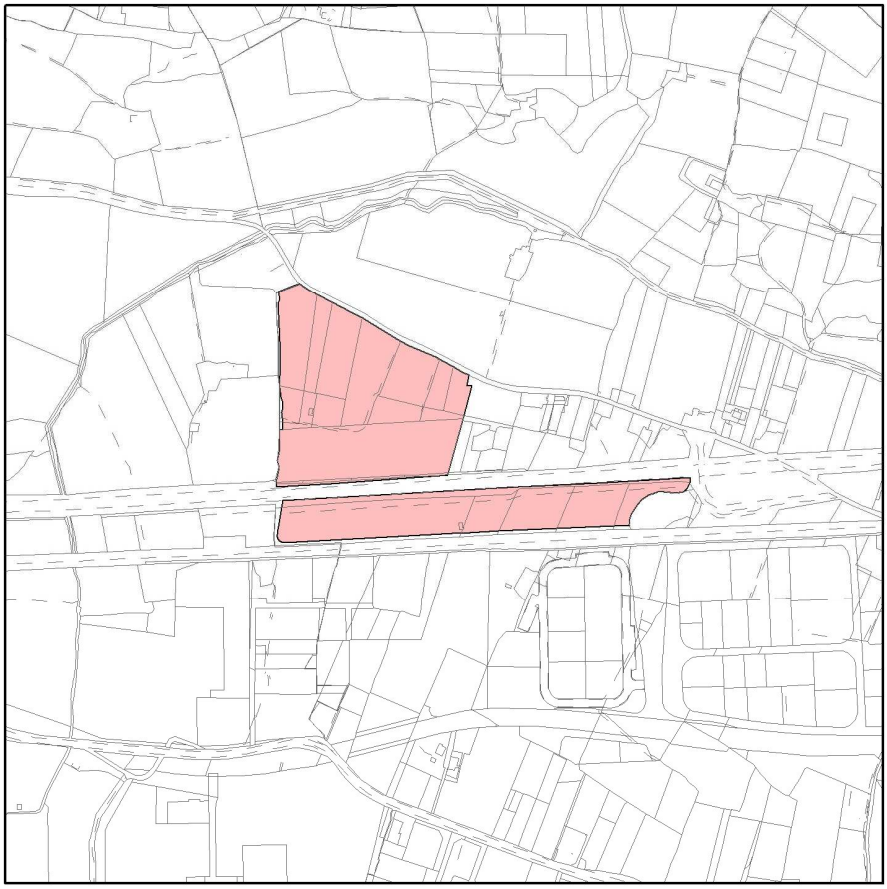
1. **Superficie fondiaria SF** : mq 50.808 + mq 30.036
2. **Destinazioni d'uso**: sono compatibili nelle zone di porta urbana le destinazioni relative ai distributori di carburante per autotrazione di cui al c.9 dell'art.91, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali di tipo compatibile con la vocazione delle strutture e del territorio in cui sono inserite; inoltre:

- per l'area a sud verso Maratta: attività commerciali alimentari fino a 250 mq, ed attività direzionali;
- per l'area a nord verso Colleluna: **attività commerciali alimentari superfici medie fino a 900 mq, strutture per lo sport ed attività direzionali.**

Le dimensioni delle attività commerciali sono precisate dalla GC 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

4. **Modalità di attuazione** : piano urbanistico attuativo per ogni singola zona della porta urbana Flaminia sud.

Porta urbana FLAMINIA SUD

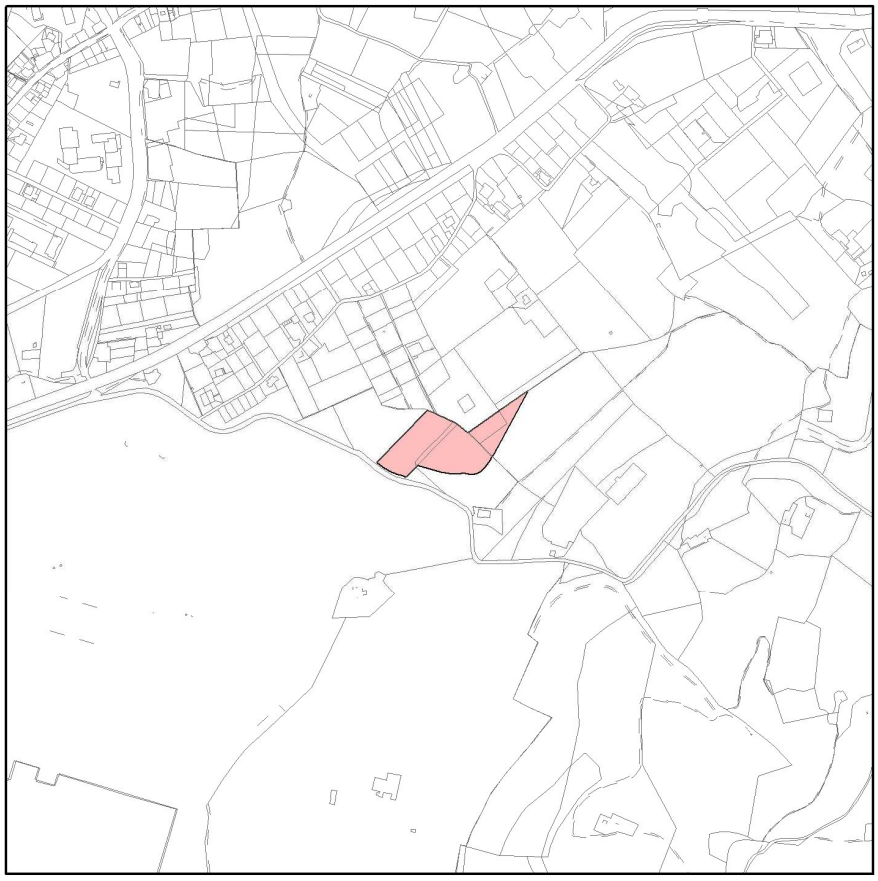
PORTA URBANA – FLAMINIA NORD

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 urbanistico 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.91 della LR n.1/2015 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.

11.4. SCHEDA EF(4)

La zona compresa tra la strada Marattana ed il cimitero, denominata EF(4) è soggetta alle seguenti prescrizioni: si prende atto degli immobili esistenti autorizzati e delle loro destinazioni d'uso secondo le modalità indicate nei relativi titoli edilizi.

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. **Per dette zone opera la disciplina dello spazio rurale di cui al Titolo IV, Capo I, Sezione III della LR. 1/2015.**

2. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali**.

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 **PA o** 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**. 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.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo e del paesaggio.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo e del paesaggio.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio degli aspetti sopra evidenziati con particolare attenzione al recupero del paesaggio ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo.

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 fenomeni 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**

Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque finalizzate 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.

8.2.1. **R(E2): Zona di strada di S.Filomena ovest**

Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque finalizzate allo studio degli aspetti sopra evidenziati con particolare attenzione alla riqualificazione delle attività presenti, al recupero del paesaggio ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati. **Sono fatte salve le previsioni del PA approvato con DGC n. 98 del 22/10/2014 fino alla sua scadenza.**

9.2 Per l'edificio p.lla 449 del foglio 154, individuato con sigla R(F)b1 è ammessa la trasformazione della destinazione d'uso a residenziale e la categoria d'intervento è ristrutturazione edilizia.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

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.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

17.**2**. 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. *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.**4.** *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.

17.**5**. 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".

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati. **Sono fatte salve le previsioni del PA approvato con DGC n. 111 del 02/04/2014 fino alla sua scadenza.**

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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
19.4. R(R1): Zona strada di Tescino
L'attuazione sarà finalizzata 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 residenziali.
19.4.2. L'attuazione dovrà prevedere l'allargamento di m.1,5 della strada di Prisciano per la parte fronteggiante la proprietà ed il mantenimento delle essenze arboree rilevanti presenti nell'area.
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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
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 dell'ambiente naturale presente.
21.1. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate 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.
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'insediamento della grande industria; il piano prevede piccoli completamenti residenziali al fine di consentirne un'utilizzazione che mantenga comunque caratteristiche rurali.
23.1. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
24. **R(W): Zona Tuillo**
Zona semi rurale compresa tra l'abitato di Tuillo e i nuovi insediamenti di via della Civitella; il piano prevede completamenti residenziali pur mantenendone le caratteristiche naturali.
24.1. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
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. **Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque** finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

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

1. Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero.
2. 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.
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.
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: come previsto dall'art.24 del RR n.2/2015.
8. Distanze minime tra edifici: come previsto all'art.23 del RR n.2/2015.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: come previsto all'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e s.m.i. e relativo regolamento DPR n.495/1992 e s.m.i..
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.

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.
20. La zona denominata FD4(4) adiacente al parco Chico Mendes, viene delimitata in comparto insieme con la zona per parcheggi pubblici G3 prospicente la strada Marattana da realizzarsi e da cedere gratuitamente all'AC nell'ambito del comparto stesso; la dotazione di parcheggi dovuti per le attività in essa previste, deve essere posizionata in continuità con l'area per parcheggio pubblico.

21. La zona denominata FD4(5) in località Colleluna è destinata ad ospitare le strutture di servizio all'attività sportiva del "ruzzolone". Per tutti i parametri e prescrizioni si rinvia ai precedenti commi da 4 a 13.

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

1.1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune sono ammesse, con riferimento all'art.10 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali(nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale): 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30;
- per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46,
- per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

1.2. Per le zone con tale destinazione incluse nelle zone industriali è inoltre prevista la facoltà di realizzare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione ed i parametri delle zone per infrastrutture tecniche D4F di cui all'art.82 delle presenti norme.

2. La destinazione d'uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

3. Per gli edifici esistenti la cui cubatura ecceda quella prevista dall'indice di seguito indicato, in caso di intervento che muti la destinazione d'uso nell'ambito di quelle sopra elencate, è possibile il recupero delle volumetrie esistenti.

4. Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) indice UF 0.6 mq/mq; IP = 40% A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.
b) distanza minima dai confini: ml 5,00.
c) distanze minime tra edifici: come previsto all'art.23 del RR n.2/2015;
d) distanza dal limite della sede stradale: come previsto all'art.25 del RR n.2/2015;
e) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.30 e 34;
f) parcheggi privati inerenti i fabbricati: come da art.85 del RR n.2/2015.
g) dotazione territoriali e funzionali minime come da art.86 e 87 del RR n.2/2015.

5. Per la <u>zona di Marmore</u> le aree per attrezzature di interesse comune comprendono le aree ed i fabbricati esistenti e di previsione destinati esclusivamente ad attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e similari.

5.1. In tali aree è consentito la costruzione di nuovi edifici o la trasformazioni di quelli esistenti in: chiese e fabbricati accessori, cinematografi, teatri, auditorio e sale polifunzianali, sedi di associazioni culturali e ricreative, centri civici e sociali, assistenziali, ambulatori medici e distretti sanitari, fabbricati e manufatti d'interesse pubblico a destinazione speciale e similari.

5.2 *Area e fabbricato della "ex croce rossa".* Il fabbricato esistente è destinato a centro civico e circoscrizionale, sala polifunzionale con attività direzionali ed amministrative. Per tale fabbricato è consentita la sopraelevazione di un piano nell'ambito della superficie coperta. L'altezza massima consentita è di ml 7,50 misurata dal piano di campagna fino alla linea di gronda. Nel lato verso il parcheggio è possibile la realizzazione di un portico per la lunghezza del fronte del fabbricato.

5.3 *L'area e la Chiesa di Sant'Andrea,* comprende l'area edificata esistente destinata ad attività religiose e di culto, comprese le attività culturali, sociali ed assistenziali legate all'attività parrocchiale. Nell'ambito delle destinazioni citate, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tesi alla riqualificazione dell'area con previsione di manufatti accessori (campanile e simili).

5.4 *Nell'area di nuova previsione* ubicata in prossimità del canale di Galleto sono consentite tutte le destinazioni di cui al comma 4, con indice UF di 0.50 mq/mq Sono ammessi due piani fuori terra con un altezza massima degli edifici di 7,50 metri misurata dal piano di campagna sino alla linea di gronda.

E' ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente ad autorimessa e locali accessori di servizio.

5.5 *L'area della stazione ferroviaria*, comprende l'area esistente con i fabbricati e manufatti delle FF. SS. destinata alle attività connesse con la ferrovia, il piano prevede la ristrutturazione e l'ampliamento della Stazione ferroviaria sulla base di un progetto unitario con le aree adiacenti.
6. Nella zona situata tra voc.Rosaro e la ferrovia, denominata G2(A) sono ammesse strutture religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (Uffici, P.T., Protezione Civile, etc.), commerciali (per una quantità non superiore al 60% delle superfici consentite) e turistico-ricettive. L'attuazione avviene tramite PA, numero dei piani 4; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.4 del presente articolo.
7. All'interno della zona situata a Borgo Rivo e denominata G2(G) sono previsti mq 2.350 per servizi pubblici (1.000 mq di parcheggi e 1.350 di verde attrezzato) che dovranno essere individuati nel progetto e ceduti gratuitamente all'AC; le prescrizioni ed i parametri contenuti nei commi 1, 2 e 4 del presente articolo sono applicati esclusivamente nella restante parte della zona.
8. Per la zona situata in loc. Pentima denominata G2(C) è specificata la destinazione a ricovero per piccoli animali (canile/gattile), l'altezza massima ml 3.50 e l'indice di edificabilità 0,2 mc/mq; per tutti gli altri parametri si rinvia al comma 3 b), c), d), e) ed f) del presente articolo.
9. Per la zona delimitata con comparto situata nei pressi di villa Fongoli denominata G2(D), l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0.6 mq/mq nella parte situata ad ovest e 0.3 mq/mq in quella situata ad est verso la villa; per tutte le altre prescrizioni si rinvia ai commi 1, 2 e 4 del presente articolo.
10. Per la zona delimitata con comparto situata a Borgo Rivo denominata G2(E) è previsto un ampliamento di 1.600 mq e possono essere inoltre attuate le seguenti trasformazioni delle strutture esistenti:
1) l'attuale struttura destinata a parcheggio coperto può essere destinata a magazzini; 2) la sua copertura può essere destinata parte a parcheggio e parte a verde pubblico come indicato in planimetria; 3) può esser trasformata in commerciale la parte est dell'edificio con sovrastante parcheggio privato. Tali trasformazioni possono essere attuate solo a seguito di una ridefinizione dei rapporti convenzionali in essere con l'AC.
11. Per la zona delimitata con comparto situata a Polymer denominata G2(F) si prende atto delle volumetrie esistenti; per tutti gli altri parametri si rinvia al comma 4 b), c), d), e) ed f) del presente articolo.
12. Per le zone delimitate con comparto situate a Campomicciolo e denominate G2(H), destinate ad attrezzature religiose (centro parrocchiale), ubicate a est ed a ovest della viabilità esistente (via Scarpettella), l'attuazione dovrà avvenire tramite intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione accessiva con la quale si stabilisca:
1) la localizzazione e realizzazione nella porzione est del comparto G2(H), dei parcheggi ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards relativi all'intervento nel comparto nel suo complesso;
2) la realizzazione e la cessione gratuita all'AC delle aree interessate dalla viabilità di collegamento con via Scarpettella, prevista all'interno del comparto;
3) la cessione gratuita all'AC dei diritti edificatori relativi alle porzioni delle aree comprese nel comparto individuate al Fg. 131 Particelle n.961-964-967-970-1114, inserite in perequazione.
Per tutti gli altri parametri si rinvia al comma 4 del presente articolo.
13. Per la zona situata a Colleluna denominata G2(L) l'indice di UF è 0.20 mq/mq**;** per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi da 1 a 4 del presente articolo.
14. Per la zona situata a Collestatte Piano (Foglio n.146 part.282-283-26) viene precisata la destinazione d'uso in "Attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi"**;** per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi da 1 a 4 del presente articolo.
15. Per l'area in via S.Valentino con sigla G2(M) il piano prevede la possibilità di realizzare 150 mq per attività di pubblico esercizio e commerciali e l'obbligo di sistemare la restante area, al netto dei parcheggi dovuti, a verde di uso pubblico.
16. Per la zona situata in loc. Santa Giusta denominata G2(B1) ed interna al comparto C(B), sono previsti 500,00 mq istruzione dell'obbligo e scuola materna, 700,00 mq per la destinazione commerciale, 300,00 mq per servizi, direzionale didattica, ricreativi per il benessere sport. Tali destinazioni possono essere attuate solo a seguito di una ridefinizione dei rapporti convenzionali in essere con l'AC.

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 circa 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.

COMPARTI G2(8.1) e G2(8.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Insiemi di comparti 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 a ciascun 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).
Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui al c.2, n. 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette) dell'art.10 delle presenti norme.
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
Per l'edificio presente nel comparto G2(1) individuato con sigla Ea1(61) si rinvia alle prescrizioni dell'art.98 delle presenti norme.

6. Nella zona di S.Valentino:

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. nella 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.

9. Nella zona Fiori, via Proietti Divi:

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 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.

10. Nel *NUCLEO G2(13)* a zona Fiori 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.

11. nella zona di Borgo Trevi:

NUCLEO G2(14)

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.

11. Nella zona a voc. Casali con sigla G2(14) 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; la giacitura degli edifici da realizzare, e quindi della zona edificabile, può essere variata in relazione ai vincoli determinati dalla presenza di linee elettriche, fermo restando le quantità ed il dimensionamento dell'area destinata a parcheggio G3 de cedere all'AC che deve avere accesso da strada pubblica.

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

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

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della Sezione V della LR n.1/2015 e s.m.i.. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo PTCP, a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.

3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art.29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del DLgs n.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del DPR n.495/92.

4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un

apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale.
5.1. Nel piano sono distinte le zone di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.
5.2. E' ammesso realizzare parcheggi/verde pubblico o di uso pubblico, necessari per il rispetto delle dotazioni territoriali e funzionali minime richieste dal RR n.2/2015, nella metà più distante dai confini con la viabilità delle zone di rispetto S1 e GV1 di profondità uguale o superiore a m.20.
6. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati che caratterizzano la scena urbana, quali fontane in ghisa, ingressi artistici di orti e giardini, cancelli in ferro battuto, "quinte" in muratura, lampioni a muro, edicole sacre, lapidi e presenze di qualunque tipo dell'arredo urbano.
I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali.
7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale.
Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali; i disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.
L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche comunali, provinciali e statali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti (Comune, Provincia, ANAS).
Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravare all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a metri 5 dal ciglio stradale.
I muri di sostegno a valle, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale.
E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza.
La concessione per l'apertura di viali privati, deve essere sempre subordinata ad un preventivo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche tecniche del viale e all'accertamento e garanzia, con atto di impegno a favore del Comune debitamente trascritto, circa l'impossibilità di ulteriori sviluppi del viale a servizio di altri fabbricati.
I viali non possono superare la larghezza massima di metri 1,80.
E' fatto obbligo ai proprietari dei viali di provvedere alla loro manutenzione.
8.1. Le aree con destinazione G3, di cui al c.1 lettera c), di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
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.

8.3. Nelle aree con destinazione G3(X) incluse nei comparti è ammesso realizzare i parcheggi necessari per il rispetto delle dotazioni territoriali e funzionali minime richieste dal RR n.2/2015 fino ad un massimo del 50% della superficie delle stesse.

9. Per i percorsi e i sentieri nella zona di Piediluco, sulla base della viabilità esistente e di quella in disuso, attraverso un apposito progetto, potrà essere individuato il sistema della sentieristica, suddiviso in base alla funzione come percorsi escursionistici, trekking, equestri, mountain bike e fluvio-lacustri.

Per la realizzazione del lungolago attrezzato è previsto un intervento di risanamento e di valorizzazione delle sponde del lago prospicienti l'abitato di Piediluco. A tale scopo deve essere redatto un progetto esecutivo esteso a tutto il centro storico di Piediluco con uno studio di massima comprensivo delle zone esterne; le previsioni in esso contenute possono essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il progetto deve essere redatto sulla base delle seguenti prescrizioni:

- riambientazione e arredo dei percorsi e degli spazi esistenti;
- utilizzo ed arredo dei moli esistenti;
- utilizzo ed arredo degli spazi verdi pubblici esistenti;
- realizzazione dei nuovi tratti con strutture in legno su pali o con pontili in legno galleggianti, con larghezza massima di metri 2,00.

La viabilità lacustre e fluviale, i porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, di norma, devono essere conservati e mantenuti ad uso pubblico.

Per la manutenzione e la ristrutturazione dei porti esistenti e per l'apertura di nuovi, con la creazione di pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco ed il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti, si osservano le seguenti prescrizioni:

- I moli in muratura esistenti posti alla fine dei vicoli verso il lago devono essere conservati.
  A tale scopo è prescritto il consolidamento statico e la riqualificazione estetica per essere adoperati come punti di sosta panoramici e di collegamento con il "lungolago".
  È ammessa la realizzazione di nuovi moli e pontili, previa richiesta di autorizzazione edilizia, da parte di soggetti pubblici e privati. Alla richiesta devono essere allegati i disegni con le dimensioni dell'opera, relazione con descrizione dei materiali, rilievo fotografico dei luoghi.
  Le nuove strutture devono essere realizzate esclusivamente in legno verniciato con idonei sistemi di galleggiamento o fisse con palificazioni sul fondo del lago.
  Sono autorizzati moli o pontili che non superino le dimensioni di metri 3 x metri 1,50. Sono ammesse deroghe nel caso di circoli e associazioni sportivi e ricreativi pubblici e privati, che dimostrino con adeguata documentazione i motivi della richiesta di deroga.
  E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione con recupero del materiale dei moli e pontili fatiscenti o in disuso.
- E' ammessa la realizzazione di attracchi e ricoveri per natanti a remi o a motore. I soggetti pubblici o privati devono produrre richiesta di autorizzazione edilizia allegando alla richiesta la tipologia del ricovero desunta esclusivamente dalla scheda conforme, la descrizione dettagliata dei materiali, il rilievo fotografico dei luoghi.
  Per la realizzazione di nuovi attracchi o ricoveri nelle zone di salvaguardia ambientale è previsto una verifica di compatibilità ambientale.
  E' vietata in ogni caso la realizzazione di attracchi e ricoveri, quando questa comporti la distruzione o il danneggiamento della flora naturale delle sponde del lago in ambiti ambientali particolarmente suscettibili.
  E' vietato abbattere o danneggiare alberature d'alto fusto esistenti.
  E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione, con recupero del materiale, degli attracchi o dei ricoveri fatiscenti o in disuso.

10. I porti ed i punti di approdo della zona di Marmore sono destinati alla viabilità fluviale di carattere locale e di collegamento con quella lacustre esistente nel lago di Piediluco, una volta realizzati devono essere conservati e mantenuti a tale uso. Gli stessi, anche se siti in aree private devono rimanere di pubblico uso, e devono essere collegati alle strade pubbliche. Lungo le sponde del fiume Velino, compatibilmente con l'assetto idraulico, possono essere realizzati pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco e il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti.

11. Nell'ambito dell'area sita lungo Via Proietti Divi ed avente la destinazione G3 di cui alla lettera c) del precedente comma 1, già ricompresa nel Programma PIT approvato con DGR n. 900 del 29/07/11, possono

essere localizzati servizi finalizzati al completamento ed implementazione del sistema di attestamento previsto nello stesso PIT ed integrato con il percorso pedonale sopraelevato di collegamento di tale ambito con Piazza Dante. Tali servizi potranno riguardare: servizi legati all'automobile; servizi alla persona; servizi legati al turismo ed alla promozione del territorio; servizi legati alla mobilità; altri servizi compatibili con il sistema di attestamento PIT. L'attuazione è sottoposta a preventiva approvazione di PA di iniziativa pubblica che definirà, tra l'altro, le quantità ammesse e le destinazioni d'uso in relazione ad un coordinato equilibrio con la funzione prevalente di parcheggio.

OP-**Art.138** *Nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n.n.))*

1. I nuclei di ristrutturazione urbanistica sono 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.
2. In essi il PRG si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica estesi ad un intero ambito.
3. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi si potrà intervenire con PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero nucleo così come indicato in planimetria ovvero con concessione edilizia diretta ove indicato nelle schede prescrittive di ciascun nucleo.
4. I nuclei sono indicati in planimetria con apposito limite e possono essere composti da zone con diverse destinazioni d'uso; la sigla del nucleo, Bc(n.n.), individua la parte destinata ad edificazione residenziale dello stesso, che nelle schede, in relazione all'applicazione degli indici edificatori, viene chiamata zona residenziale. Le altre destinazioni d'uso sono individuate con le sigle corrispondenti che rinviano alle norme specifiche salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda del nucleo.
5. Le modalità di intervento, i relativi parametri urbanistici ed edilizi e l'applicabilità dell'indice di fabbricabilità all'intero nucleo o esclusivamente alla zona residenziale, sono fissati nelle schede di ciascun nucleo.
6. Le singole schede sono formulate nelle seguenti 9 voci:
1) trasformazione urbanistica
2) processo di attuazione
3) tipi edilizi ammessi
4) destinazioni d'uso
5) intervento edilizio
6) quantità realizzabili
7) altezze, distanze, allineamenti
8) spazi pubblici o di uso pubblico
9) prescrizioni particolari.
6. E' altresì ammesso limitare il PA ad una porzione del nucleo solo quando ciò sia esplicitamente affermato nelle indicazioni specifiche fornite per il nucleo stesso.
7. I nuclei individuati nelle planimetrie di piano costituiscono l'ambito minimo di intervento.
8. La definizione planimetrica degli allineamenti interni ai nuclei è indicativa; è consentito prevederne limitate variazioni coerenti con il disegno generale e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni contenute nelle schede di nucleo, utilizzando lo strumento del piano attuativo.
9. Segue la specificazione normativa (schede) dei nuclei di ristrutturazione urbanistica Bc che sono:
6.1. e 6.2
7.1, 7.2 e 7.3;
8.1, 8.2, 8.3 e 8.4;
9.1, 9.2 e 9.3;
10.1 e 10.2;
12 da 1 a 9;
14.1
10. Ai fini della comparazione dello zoning del piano con quello indicato dal DM 2.4.1968, fermo restando il processo di attuazione previsto nelle successive schede, le zone classificate come zone Bc(n.n.) sono equiparate a tutti gli effetti alle zone B individuate dal DM 2 Aprile 1968 n.1444.

NUCLEO Bc(6.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di nuova edificazione coordinato con il nucleo 6.2 per quanto attiene la realizzazione degli spazi pubblici previsti.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione attuativa, tramite planovolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano; il planovolumetrico sarà approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.

La cessione gratuita delle aree e la realizzazione del verde, degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione, delimitati nella tav.A, sarà eseguita con oneri a carico dei soggetti interessati all'attuazione delle parti residenziali calcolati proporzionalmente alla cubatura assegnata a ciascun nucleo.

Prima di poter avviare gli interventi residenziali, tutti i soggetti attuatori dei nuclei 6.1 e 6.2 dovranno produrre la progettazione esecutiva del verde, degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione con specificati i relativi costi.

L'attuazione degli interventi previsti per ciascun nucleo è legata alla contemporanea realizzazione del verde, degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione così come previste nella progettazione esecutiva di cui al punto 6 secondo le proporzioni di cui al punto 5.

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.7, comma 1 lett. d) del DPR n.327/2001.

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

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima ammessa: mc 8.000;

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: piani 5+A. Gli altri parametri dovranno essere definiti nel planovolumetrico comunque nel rispetto del DM n.1444/1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell'ambito del sedime massimo di nuova edificazione di ciascuna UMI, la giacitura dei nuovi fabbricati potrà essere aumentata o ridotta per esigenze architettoniche o funzionali, nel rispetto degli allineamenti principali sulle strade

Gli elaborati del progetto planovolumetrico devono indicare e precisare:

a) l'altimetria;
b) la viabilità ed i parcheggi;
c) la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
d) la sistemazione delle aree verdi;
e) il volume costruibile e la sua esatta distribuzione all'interno del Piano e dei lotti;
f) le aree da riservare agli usi pubblici e verifica del rispetto degli standards di legge;
g) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
h) caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
i) schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

NUCLEO Bc(6.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di nuova edificazione coordinato con il nucleo 6.1 per quanto attiene la realizzazione degli spazi pubblici previsti.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione attuativa, tramite planovolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano; il planovolumetrico sarà approvato dalla GC unitamente alla convenzione.

La cessione gratuita delle aree e la realizzazione del verde, degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione, delimitati nella tav.A, sarà eseguita con oneri a carico dei soggetti interessati all'attuazione delle parti residenziali calcolati proporzionalmente alla cubatura assegnata a ciascun nucleo.

Prima di poter avviare gli interventi residenziali, tutti i soggetti attuatori dei nuclei 6.1 e 6.2 dovranno produrre la progettazione esecutiva del verde, degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione con specificati i relativi costi.

L’attuazione degli interventi previsti per ciascun nucleo è legata alla contemporanea realizzazione del verde, degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione così come previste nella progettazione esecutiva di cui al punto 6 secondo le proporzioni di cui al punto 5.

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.7, comma 1 lett. d) del DPR n.327/2001.

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

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA’ REALIZZABILI

Volumetria massima ammessa: mc 10.000

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: piani 8+A. Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del DM n.1444/1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell’ambito del sedime massimo di nuova edificazione di ciascuna UMI, la giacitura dei nuovi fabbricati potrà essere aumentata o ridotta per esigenze architettoniche o funzionali, nel rispetto degli allineamenti principali sulle strade

Gli elaborati del progetto planovolumetrico devono indicare e precisare:

a) l'altimetria;
b) la viabilità ed i parcheggi;
c) la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
d) la sistemazione delle aree verdi;
e) il volume costruibile e la sua esatta distribuzione all'interno del Piano e dei lotti;
f) le aree da riservare agli usi pubblici e verifica del rispetto degli standards di legge;
g) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
h) caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
i) schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

NUCLEO Bc(6.3)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tramite demolizione totale o parziale degli edifici esistenti e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.

Edifici 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

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima consentita, comprensiva di quella esistente: mc 15.000.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: da definirsi nel PA.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il 50% dell’area deve essere destinato a verde pubblico.

NUCLEO Bc(7.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione di parte dell'esistente e nuova edificazione previa demolizione delle parti più degradate.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva interessante l'intero nucleo.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

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).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione - demolizione e ricostruzione.

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 3.0 mc/mq applicato all'intero nucleo con esclusione delle part.lle 35 e 45 f.126 per le quali si rinvia alle lettere a e b del punto 9.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani + attico.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) E' prevista la demolizione della costruzione sulla part.lla 35 f.126. e la trasformazione a spazio pubblico della stessa e della corte interna individuata in planimetria.
b) Per l'edificio della part.lla 45 è ammesso un ampliamento di 180 mc
c) L'edificio della particella 39, da conservare, potrà essere ampliato utilizzando la cubatura a disposizione del nucleo nel rispetto delle sue caratteristiche formali.

NUCLEO Bc(7.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione dell'edificato esistente e nuova edificazione previa parziale demolizione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con atto d'obbligo da stipulare con l'amministrazione per le eventuali aree da rendere pubbliche o di uso pubblico.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici di tipo:

Residenziale

Servizi ai sensi della L.R. 1/2015 in aggiunta alla destinazione d'uso esistente per il 75%.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Servizi.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione - demolizione e ricostruzione.

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Per l'edificio d'angolo tra via Piave e via delle Argonne: ampliamento di mc.490

Per l'edificio d'angolo tra via Piave e via Brenta: ampliamento di mc.290

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Per l'edificio d'angolo tra via Piave e via delle Argonne: H ml.8,50

Per l'edificio d'angolo tra via Piave e via Brenta: H ml.7,50

Possibilità di ampliamento nella corte in deroga alle distanze dalla strada mantenendo l'allineamento dell'edificio esistente.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'ampliamento dell'edificio tra via Piave e via delle Argonne deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dello stesso.

L'ampliamento dell'edificio d'angolo tra via Piave e via Brenta può comportare anche un ampliamento dell'attuale sedime edificato ed interessare più marcatamente il fronte di via Brenta.

Deve essere realizzato e reso di uso pubblico un parcheggio per 5 posti auto lungo via delle Argonne.

NUCLEO Bc(7.3)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione dell'edificato esistente e nuova edificazione previa parziale demolizione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva interessante l'intero nucleo.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza, rif.art.55.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione.

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Ampliamento di 1000 mc

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Numero di piani ammessi: 3.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi e spazi pubblici secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento è subordinato alla cessione gratuita all'AC dell'area di viabilità esistente come da planimetria.

OMISSIS

NUCLEO Bc(8.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione di parte dell'esistente e nuova edificazione previa demolizione .

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero nucleo definito in planimetria riferito alle seguenti particelle catastali:

F.105 p.lle 13, 14, 15 (nucleo a sinistra su via Battisti in uscita da Terni).

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Attività direzionali (16 e 17 dell'art.10), commerciali pari al 20% della volumetria prevista, esercizi pubblici (18 e 19) e distributore di carburante con servizi accessori.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione - demolizione e ricostruzione.

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima complessiva consentita: 10.000 mc;

Inoltre per il distributore di carburanti è previsto un indice pari a 0,2 mq/mq riferito all'attuale superficie occupata.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 8 ml

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento è subordinato allo spostamento e relativa bonifica del deposito di oli minerali.

NUCLEO Bc(8.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione di parte dell'esistente e nuova edificazione previa demolizione .

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero nucleo definito in planimetria riferito alle seguenti particelle catastali:

F.84 p.lla 126 (nucleo a destra su via Battisti in uscita da Terni);

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.

Edifici ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza rif.art.55 commi 1 e 2

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione - demolizione e ricostruzione.

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima complessiva consentita: mc 12.000

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 12 ml

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(8.3)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione di parte dell'esistente e nuova edificazione previa demolizione .

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero nucleo definito in planimetria riferito alle seguenti particelle catastali:

F.84 p.lle 122, 209, 274, 296, 315, 316, 317 (nucleo a destra su via Battisti in uscita da Terni);

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.

Edifici ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Attività commerciali. 30% residenza, rif.art.55 commi 1 e 2

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione - demolizione e ricostruzione.

Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima complessiva consentita: 15.000 mc

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 8 ml

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificazione residenziale deve essere localizzata sul lato est del lotto; deve essere prevista un'ampia fascia di non edificazione a ridosso della viabilità (via Borzacchini/via Eroi dell'aria) al fine di salvaguardare la realizzazione della pista ciclabile e la possibilità di ampliare la viabilità.

NUCLEO Bc(8.4)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione urbanistica con recupero edifici esistenti e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa privata o mista esteso all'intero nucleo che può essere suddiviso in due UMI che comprendono:

UMI 1: f.105 p.lle 543, 747, 748, 749 ed il sedime della viabilità pubblica dismessa;

UMI 2: f.105 p.lle 315, 894, 895, 34, 35, 313p.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.

Edifici ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

UMI 1: Residenza art.55 delle presenti norme

UMI 2: Residenza. Attività di ristoro, commerciali, per pubblici esercizi e ricettive.

5) INTERVENTO EDILIZIO

UMI 1: nuova edificazione

UMI 2: ristrutturazione edilizia

6) QUANTITA' REALIZZABILI

UMI 1: volumetria massima consentita: mc.8.500

UMI 2: conservazione delle volumetrie esistenti

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

UMI 1: Altezza massima: 5 piani.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'UMI 1 comprende come indicato in planimetria:

- **uno spazio di verde attrezzato a ridosso dell'Istituto Magistrale;**
- **un parcheggio pubblico aggiuntivo.**

NUCLEO Bc(9.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Riorganizzazione e ristrutturazione urbanistica, delle tipologie edilizie e riassetto delle destinazioni d'uso.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

P.A di iniziativa pubblica o privata esteso al comparto definito in planimetria

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

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

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, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione, riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Cubatura massima ammessa: 4.500 mc

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima come l'edificio d'angolo tra via Battisti e via Muratori con quattro piani fuori terra.

I restanti parametri saranno definiti nel PA

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Nella nuova edificazione, verso via Muratori deve essere mantenuto l'allineamento con l'edifico d'angolo tra via Battisti e via Muratori, mentre sul fronte verso v.le T.O.Nobili è previsto il posizionamento a confine con la strada.
- L'area su cui insiste la viabilità pubblica deve essere ceduta all'AC.
- La possibilità di realizzare parcheggi interrati anche entro una fascia di 2 ml dell'attuale limite di via T.O.Nobili è subordinata alla realizzazione, da parte della ditta proponente l'intervento, della rotonda prevista su via C.Battisti.

NUCLEO Bc(9.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione urbanistica: riqualificazione attraverso la demolizione delle strutture esistenti e la ricostruzione con sedime diverso.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.

Edifici ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Attività direzionali, commerciali

Attrezzature di interesse comune per una quantità pari al 15% della volumetria.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria pari a quella esistente

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: è definita nel PA.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(9.3)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione urbanistica: riqualificazione attraverso il recupero ed il riuso delle strutture di particolare interesse architettonico, la demolizione di quelle degradate e la ricostruzione con sedime diverso; riassetto delle destinazioni d'uso.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali, direzionali e per servizi.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Attrezzature di interesse comune (art.148 c.1) per una quantità pari al 20% della volumetria.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia senza demolizione, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria: mc 20.154 (inferiore a quella esistente pari a mc 23.000).

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza della nuova costruzione pari a quella dell'edificio da mantenere.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificio da mantenere è individuato in planimetria, tav.B, con la categoria di intervento ristrutturazione edilizia senza demolizione Bc(2).

NUCLEO Bc(10.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico ed urbanistico attraverso la demolizione di strutture degradate, la ricostruzione con nuovi sedimi e la conservazione di quelle in buono stato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto planovolumetrico interessante l'intero nucleo definito in planimetria che potrà prevedere la suddivisione del nucleo in tre UMI così composte: 1) part.lla 90, 2) part.lla 107, 3) part.lle 106 e 91.

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

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

a) f.106 part.lla 107: conservazione dell'edificio d'angolo tra via Valleverde e via Carducci e costruzione di un edificio in adiacenza di 1.000 mc;
b) f.106 part.lla 90: demolizione con ricostruzione in adiacenza al nuovo edificio part.lla 107 per mc 1.650;
c) f.106 part.lla 106: conservazione dell'edificio esistente;
d) f.106 part.lla 91: nuova costruzione per mc 770.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima: a) e b) 3 piani; d) 2 piani .
Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del DM n.1444/1968

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(10.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione ed ampliamento.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO
Residenza.

5) INTERVENTO EDILIZIO
Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI
a) f.106 part.lla 47: ampliamento di 600 mc sul fronte sud verso la p.lla 52;
b) f.106 part.lla 46: ampliamento di 60 mc;

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima: a) 2 piani e b) 1 piano
Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del DM n.1444/1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO Bc(12.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico ed urbanistico attraverso la demolizione di strutture degradate, la nuova edificazione e il cambiamento di destinazione d'uso.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base del progetto interessante l'intero nucleo definito in planimetria

3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici ad uso prevalentemente residenziale - ad uso misto residenziale, commerciale e 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
Cubatura massima: mc 26.400.
Verde pubblico: sarà destinato esclusivamente a parco; sono esclusi gli impianti sportivi.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima: 9 piani + negozi.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti; in aggiunta dovranno essere realizzati un parcheggio pubblico di mq 925 e mq 1.600 di verde pubblico.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Vedi N°8.

NUCLEO Bc(12.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico ed urbanistico mediante la sostituzione di tipologie povere e degradate con strutture più consone al carattere urbano della zona e la ristrutturazione di quelle di maggior valore architettonico e testimoniale.

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 o ad uso misto residenziale commerciale direzionale artigianale

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

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

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 7.0 mc/mq limitato alla zona residenziale.

Verde pubblico: sarà destinato esclusivamente a parco; sono esclusi gli impianti sportivi.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

6 piani + negozi. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto; sono esclusi gli impianti sportivi.

Il progetto dovrà prevedere un'adeguata sistemazione del muro cieco dell'edificio della p.117 e di quanti altri si venissero a creare in seguito a demolizione di edifici in adiacenza.

NUCLEO Bc(12.3)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento complessivo di ricomposizione attraverso la demolizione parziale o totale del tessuto edilizio esistente e la ricostruzione in adeguamento alle nuove tipologie contigue

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata - esteso al comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici a destinazione prevalentemente residenziale

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

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

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. E' consentita la conservazione dell'edificio di recente ristrutturazione e restauro (p.148).

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 7.0 mc/mq esteso all'intero nucleo.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel PA.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la realizzazione di una piazza centrale, di uso pubblico, interna all'isolato compreso tra Via A.Mario, Via Turati e Via G.Di Vittorio alla quale contribuiscono tutti i nuclei Bc e Bb secondo un progetto unitario così come definita in planimetria.

NUCLEO Bc(12.4)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento complesso di ricomposizione attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la nuova edificazione secondo nuove tipologie in adeguamento a quelle adiacenti

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso al comparto definito in planimetria. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici a destinazione residenziale o mista residenziale commerciale e 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 nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 7.0 mc/mq esteso all'intero nucleo.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la realizzazione di una piazza centrale, di uso pubblico, interna all'intero isolato compreso tra Via A. Mario, Via F. Turati e Via G. Di Vittorio, alla quale contribuiscono tutti i nuclei Bc e Bb secondo un progetto unitario così come definita in planimetria.

NUCLEO Bc(12.5)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso ed il recupero di ambiente naturale.

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 e 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. Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc /mq limitato alla zona residenziale.

Verde pubblico: sarà destinato esclusivamente a parco

7) ALTEZZE, DISTANZE ED ALLINEAMENTI

Da stabilire con il piano attuativo.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

Verde pubblico v.prescrizioni particolari.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovranno essere realizzate le aree a verde pubblico comprese nel comparto.

NUCLEO Bc(12.6)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso (edifici produttivi in abbandono e non, sponde del fiume). Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo unitario con il nucleo adiacente di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto come delimitato 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

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

9.330 mc riferiti all'intero nucleo, da realizzare entro i limiti del nucleo C di ristrutturazione.

Verde pubblico attrezzato a parco; sono esclusi gli impianti sportivi.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 4 piani. Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del DM n.1444/1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto e dovrà essere assicurato il passaggio pubblico lungo le sponde del fiume per una profondità minima di mt 20,00.

Per la possibile presenza nel sottosuolo di reperti archeologici, del muro verso via del Cassero, le modalità di intervento dovranno essere concordate con la competente Soprintendenza.

NUCLEO Bc(12.7)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso, il recupero di ambiente naturale e la creazione di attività ricreative e sportive.

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. Strutture per attività sportive.

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).

Impianti sportivi

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 0.5 mc/mq esteso all'intero nucleo

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Edifici residenziali: altezza massima 4 piani.

Edifici per gli impianti sportivi: altezza massima 2 piani.

Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del DM n.1444/1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Edifici residenziali: v. art.136

Edifici per gli impianti sportivi: v. art.149

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico interno al nucleo in aggiunta a quelli di standard.

NUCLEO Bc(12.8)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico ed urbanistico attraverso interventi di demolizione e la ricostruzione con nuovi sedimi.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza
5) INTERVENTO EDILIZIO
Demolizione e nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Ampliamento di 360 mc
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Da definirsi nel progetto: v.punto 9)
8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
Secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
La realizzazione dell'ampliamento può essere attuato in deroga alle distanze dai confini per quanto riguarda la scala del nuovo edificio a fronte della cessione di una parte di proprietà per la realizzazione del percorso pedonale di accesso al Parco Le Grazie.

NUCLEO Bc(12.9)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Zona di trasformazione e completamento.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva.
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici ad uso prevalentemente residenziale: palazzine.
4) DESTINAZIONI D'USO
Residenza, v.art.55 c. 1 e 2.
5) INTERVENTO EDILIZIO
Nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Volumetria massima consentita: 6.900 mc.
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Numero dei piani ammessi: 6.
Per le distanze da confini e tra edifici vedi l'art.55.
8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Dovrà essere sistemata e ceduta gratuitamente all'A.C. l'area per parcheggio, G3, individuata all'interno del comparto.

OP-**Art.139** *Aree destinate 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. E' ammesso esclusivamente il recupero, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino a 100 mq di SUC dei fabbricati esistenti ad uso abitazione, per tutte le altre prescrizioni si rinvia all'art.55 delle presenti norme ed all'art.21 del RR n.2/2015; è inoltre consentito recuperare volumi destinati a servizi con l'obiettivo di migliorarne l'aspetto architettonico e la funzionalità.
2. Gli ampliamenti previsti dal precedente c.3 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa
3. 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.

OP-**Art.145** *Zone per attività economiche di servizio (FDS)*

1. Parti del territorio non edificate o con quote trascurabili di volume da destinare ad attività economiche di servizio.
2. Le attività ammesse sono le seguenti:
- artigianato di servizio
- impianti di distribuzione dei carburanti
- parcheggi su più livelli
3. Le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso per ogni area saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di nuova edificazione.

5. Indice di utilizzazione fondiaria 0.20 mq/mq in aggiunta agli edifici esistenti ad esclusione delle strutture precarie.
6. Altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici) ml 10,00; distanze dai confini e dal limite della sede stradale pari all'altezza con un minimo di ml 5,00; parcheggi mq 3,00 per ogni mq 10,00 di superficie utile e comunque secondo le norme vigenti.
7. Per il dimensionamento ed i parametri degli impianti di distribuzione dei carburanti si rinvia all'art.91 delle presenti norme.
8. Per l'area in viale Prati individuata con sigla FDS(4) sono ammesse, con intervento edilizio diretto, le attività per artigianato di servizio di cui al c.2 con IUF 0,05 mq/mq, numero di piani 1; per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 4 e 6.

OP-**Art.148** *Aree per attrezzature d'interesse comune (G2, A#G2, G2B e A#G2B)*

1. Parti del territorio edificate e non edificate da destinare a:
- pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati
- esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.)
- attività ricettive alberghiere
- attività ricettive extralberghiere
- esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- fiere mercato
- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- servizi socio-sanitari, del tipo piccole strutture sanitarie, 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).
- istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
- istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- mercati rionali
- edifici per il culto
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc)
- presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
- laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^ classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)

2. Le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso per ogni area saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà nel caso di intervento da parte di privati eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.
3. Ai fabbricati esistenti e alle aree di loro pertinenza non si applicano
- le limitazioni riguardanti le strutture per attività commerciali di cui al comma 1;
- il comma 2.
4. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, di demolizione, nuova edificazione.
- UF 0.80 mq/mq
- distanze minime tra edifici: come previsto all'art.23 del RR n.2/2015

- distanza minima dai confini: come previsto dall'art.24 del RR n.2/2015
- distanza dal limite della sede stradale: come previsto all'art.25 del RR n.2/2015
- parcheggi privati inerenti i fabbricati: come da art.85 del RR n.2/2015
- dotazione territoriali e funzionali minime come da art.86 e 87 del RR n.2/2015.

5.1 Per la zona di piazza del Mercato coperto, così come delimitata nella Tav.B, 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.177 del 7.07.2008.

5.2 La zona delimitata con comparto situata tra via Alfonsine e via Montefiorino, denominata G2(I) e contenente zone GV e G3(I), è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Zona di trasformazione e completamento. Intervento di ristrutturazione urbanistica.

2) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convezione accessiva.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici per attrezzature ed attività compatibili con quelle previste dalle presenti NTA.

4) DESTINAZIONI D'USO

Sono precisate, ai sensi del c.2 dell'art.148 sopra citato, le seguenti destinazioni d'uso e relative proporzioni tra le stesse:

Tutte quelle ammesse al c.1 dell'art.148 sopra citato.

Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500 (medie strutture di vendita) fino al 35% rispetto a quella edificabile complessiva.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Nella Tav. 7.1 sono riportati i limiti di sedime e le sagome planovolumetriche degli edifici da realizzare.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Superficie utile coperta massima ammessa, da localizzare nella zona G2(I): mq 14.905,86.

(La superficie utile coperta edificabile è pari alla superficie dell'area individuata dal Bando pubblico di gara, in conformità alle previsioni del Nuovo PRG approvato, in esecuzione della deliberazione del C.C. n.74 del 30.03.2009 e della determinazione del Dirigente della Direzione Patrimonio n.3179 del 25.09.2009, di mq 14.553,13, sommata a mq 4.079,18 dell'area asservita, come indicato nel bando stesso, per un totale di mq 18.632,32, moltiplicato per l'indice di piano pari a 0,80 mq)

Le superfici del piano interrato non concorrono alla determinazione della superficie utile coperta massima edificabile, quando destinate a parcheggi o attrezzature tecniche funzionali alle attività dei piani superiori.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Sono definiti negli elaborati grafici del piano attuativo, tav. 7.1, la sagoma di massimo ingombro, gli allineamenti e le altezze massime dell'edificato (pari a m 18,00).

I fabbricati possono essere realizzati a confine con le zone GV e G3(I).

All'interno dell'area edificabile sono ammesse distanze tra i corpi di fabbrica non inferiori a m 4,00 per i percorsi pedonali.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

- verde pubblico attrezzato GV (di cui mq 2.429 per la realizzazione di una piazza con relative sistemazioni finalizzata alla creazione di un centro di quartiere): mq 9.728
- parcheggi pubblici mq 6.602, denominati G3(I), finalizzati all'assolvimento degli standard per le attrezzature commerciali.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Deve essere realizzato un collegamento tra l'area di intervento ed il polo dei servizi del quartiere Cospea esistente che superi le barriere fisiche attualmente presenti.

E' ammesso il posizionamento su suolo pubblico di prese d'aria, intercapedini di areazione, scale di sicurezza, cisterne di raccolta idrica e locali tecnici, solo se interrate ed adiacenti al corpo di fabbrica principale quando a servizio dell'edificato.

Nella simulazione progettuale, riportata nella Tav. 7.6 a)-b)-c), come nelle Tav. 7.2, 7.4 e 7.5 relative rispettivamente alle dimostrazioni del rispetto del calcolo degli standard, del recupero dell'acqua piovana e della permeabilità dei suoli, gli ingombri dei fabbricati di progetto, fatte salve le quantità ammesse, la disposizione dei parcheggi, l'ubicazione delle cisterne e delle aree permeabili possono subire limitate variazioni all'interno dell'area di sedime massimo e del comparto indicate, per esigenze architettoniche o funzionali degli edifici, da motivare adeguatamente. Tali variazioni non devono comportare alterazione dell'impostazione architettonico/urbanistica del piano attuativo né diminuzione di standards.

6. Nelle zone per attrezzature comuni indicate nella planimetria con la sigla G2B, è consentito realizzare una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; per tali interventi l'indice di utilizzazione fondiaria è 1.00 mq/mq, tutti gli altri parametri restano invariati.
6.1. Nella zona con tale destinazione situata in aderenza all'edificio Telecom di via Mentana, nello spazio d'angolo compreso tra mura cieche, è consentito realizzare il completamento dell'edificio stesso per una cubatura residenziale complessiva di 1.800 mc
6.2. Nella zona con tale destinazione, siglata A#G2B, e compresa tra le vie della Rinascita, Sauro e Fratti, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione con la medesima volumetria; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del c.1 per la superficie relativa all'indice 0.8 mq/mq e per la restante volumetria a residenza, tutti gli altri parametri restano invariati.
Prescrizioni particolari: salvaguardia delle essenze arboree presenti e mantenimento dell'allineamento dell'edificio esistente sul fronte di via Nazario Sauro.
7. Nella zona con tale destinazione situata in via Buonarroti, siglata G2B(9), è consentita la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione con la medesima altezza e con volumetria pari a 2.000 mc; le destinazioni ammesse sono quelle del c.1 del presente articolo e la residenza senza vincoli di percentuale; tutti gli altri parametri restano invariati.
8. Nella zona con tale destinazione situata in via Antiochia, siglata G2B(10), valgono le quantità e la percentuale di destinazione residenziale di cui al c.6; per la restante volumetria è confermata la destinazione "servizi socio-sanitari"; tutti gli altri parametri restano invariati. Il piano si attua con intervento edilizio diretto: gli oneri di compensazione definiti nella nota di accettazione prot.140088 del 20.09.2012, dovranno essere versati dagli interessati al momento della presentazione dell'istanza finalizzata al rilascio del titolo abilitativo.
9. La zona con tale destinazione situata in via Radice, siglata G2B(11) ed individuata in comparto, è sottoposta a redazione di PA che potrà prevedere l'attuazione anche attraverso UMI in ciascuna delle quali dovrà essere mantenuta la proporzione tra attrezzature di interesse comune (70%), da precisare tra quelle ammesse dal precedente c.1, e residenza (30%) qualora si utilizzino le facoltà concesse dal c.6; è consentita la demolizione degli edifici esistenti, superficie utile coperta SUC mq 2.000, massimo tre piani fuori terra. Sono inoltre consentiti esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 900 mq; tutti gli altri parametri restano invariati.
10. Nella zona con tale destinazione in via Liutprando, siglata G2B(12), l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,8 mq/mq; tutti gli altri parametri restano invariati.

OP-**Art.156** *Modalità e strumenti di attuazione*

1. Nel Centro Storico di Terni le zone edificate sono così suddivise:
   1) Zone di trasformazione conservativa (ex art.7, 1° comma, punto 1, DM n.1444/1968) che interessano tutte le aree comprese nel Centro storico escluse quelle di cui al successivo punto 2.
   2) Zona T di trasformazione con previsioni di nuove costruzioni (idem c.s.) delimitata nelle tavv. A e B.
2. Nelle zone 1) di cui al c.1 gli interventi sono attuati:
   1) con intervento edilizio diretto sono consentiti in conformità a quanto previsto dalla LR n.31/1997 art.16 c.2, in assenza di PA, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.163 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi;
   2) previa approvazione di PdiR di iniziativa privata per le opere esterne previste nella ristrutturazione edilizia e in tutte le altre categorie di intervento;
   3) Sono inoltre individuate, nella tav.B con lettera da B a E, le aree di ridefinizione urbana che riguardano alcune limitate parti del centro storico nelle quali le trasformazioni intervenute non sono state sufficienti a definire un assetto urbano congruente con il tessuto consolidato. L'attuale configurazione di tali ambiti costituisce un impedimento per una chiara percezione della forma urbana, o manifesta una insufficiente qualità rispetto alla funzione svolta dalla parte urbana. Il Piano prevede per le aree B, C, D, E un progetto di sistemazione unitario approvato dalla Giunta Municipale, che attraverso la realizzazione e sistemazione degli spazi pubblici, elementi di arredo urbano o interventi sulle quinte edilizie, ne ridefinisca complessivamente l'immagine e la funzionalità. L'attuazione avverrà tramite intervento edilizio diretto ed i criteri di intervento sono di seguito riportati:
   B: il progetto dovrà tendere e ricostruire la continuità di via S.Nicandro, e a definire formalmente l'accesso di via Carrara tramite un attento uso di elementi di arredo urbano (compresi chioschi o edicole)

e di vegetazione. Dovranno essere demoliti il box e le attrezzature residue del precedente distributore di carburante. Saranno ammessi parcheggi interrati sia pubblici che privati. Sarà infine ridefinita la viabilità su Lungonera. Dovranno essere individuati spazi a verde pubblico lungo il fiume.

C: L'area è il relitto di una strada di sventramento del tessuto edilizio non più attuata. Gli interventi effettuati hanno interrotto la continuità di via dell'Ospedale senza ridefinire completamente le quinte architettoniche, delimitate dal retro del teatro Verdi. Il progetto dovrà pertanto attenuare e riassorbire tali conflitti. Tenderà a ridefinire le quinte architettoniche ed a ricostruire le unità percettive di via dell'Ospedale. Potranno essere introdotti modesti elementi volumetrici o di arredo (edicole, portici pubblici ecc.).

D: Il progetto unitario, con interventi di arredo urbano e/o tramite l'introduzione di vegetazione, ridefinirà il rapporto tra la chiesa di S.Francesco e l'antistante piazza.

E: Il progetto unitario tenderà a definire il valore di "porta" di piazza Corona, con elementi di arredo urbano e riqualificazione delle quinte edilizie.

2.1. Il piano prevede i seguenti PdiR:

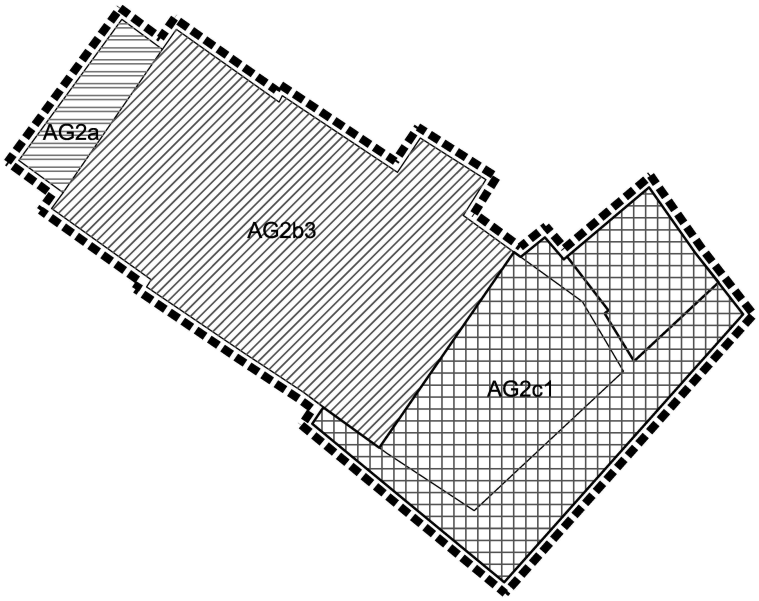
- PdiR già approvati e in corso di attuazione individuati nella tavola B:

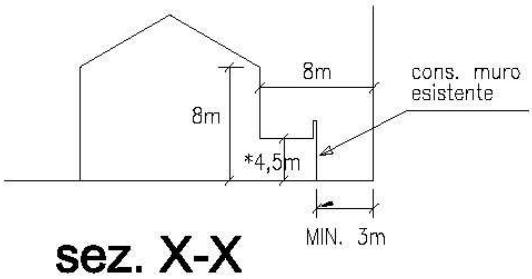
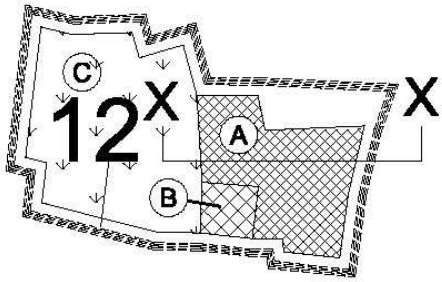
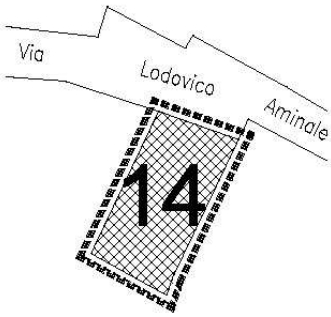
sono ammessi gli interventi previsti dallo strumento attuativo approvato. Potranno essere accolte varianti a condizione che non comportino aumenti di volume nè riduzione dei benefici già previsti a favore del Comune nella originaria convenzione. Ad attuazione avvenuta, saranno ammessi, tramite intervento edilizio diretto, interventi di ristrutturazione edilizia leggera come definita all'art.163;

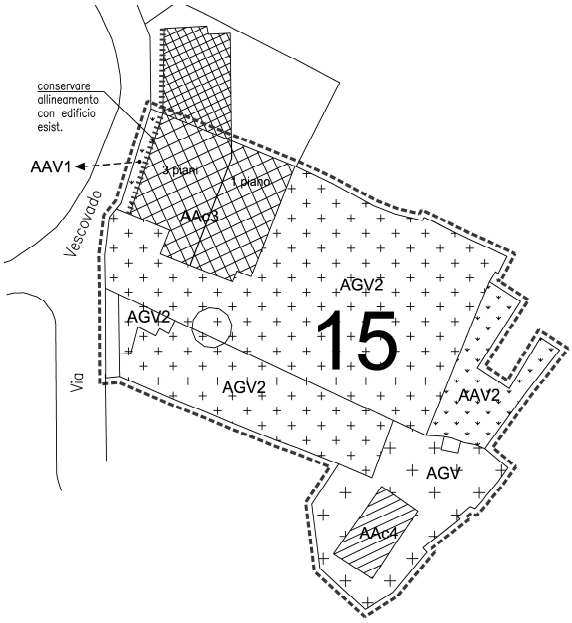
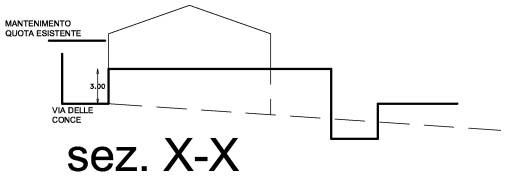
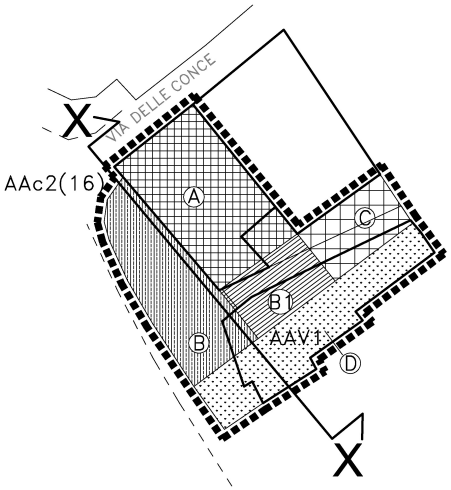
- PdiR per i quali l'iter di formazione non è stato ancora avviato o comunque concluso individuati nella tav.A: fino alla redazione degli strumenti attuativi, per gli immobili in essi inclusi, sono ammesse, con intervento edilizio diretto, le categorie di intervento indicate negli elaborati A fino alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo art.159. Sono di seguito riportate, per ciascun PdiR ancora da adottare i relativi parametri urbanistici e le eventuali prescrizioni di carattere edilizio. In taluni casi le previsioni di piano presuppongono l'ottenimento di una apposita deroga ai sensi dell'art.12 della L n.64/1974, relativa alle costruzioni nelle zone sismiche. Pertanto alla stessa tavola, è anche indicata la prescrizione alternativa nel caso di mancato ottenimento della deroga da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.

Nelle successive pagine sono riportate le prescrizioni dei PdiR da 1 a 16.

	PRESCRIZIONI PER I PIANI DI RECUPERO (ART.156 N.T.A.)	
1	**L'INTERVENTO SARA' ESTESO ALL'INTERA AREA INDIVIDUATA IN PLANIMETRIA. TRAMITE LA STIPULA DI APPOSITA CONVENZIONE, SARANNO ANCHE STABILITI MODI, TEMPI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO. SARANNO AMMESSI GLI INTERVENTI SEGUENTI LA CUI PROGETTAZIONE E ATTUAZIONE DOVRA' ESSERE UNITARIA:** **AAGV VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO** **AAV1 VERDE PRIVATO** **AAb3 EDIFICIO RESIDENZIALE SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE PESANTE** **NEL SOTTOSUOLO POTRANNO ESSERE REALIZZATE AUTORIMESSE PRIVATE DESTINATE, PER LA QUOTA SOTTOSTANTE IL VERDE PRIVA TO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE SULL'EDIFICIO ESISTENTE E PER LA QUOTA SOTTOSTANTE IL VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO AI RESIDENTI NEL QUARTIERE. IL LASTRICO SOLARE SARA' ATTREZZATO E, RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI USO PUBBLICO, APERTO AL TRANSITO PEDONALE, AL FINE DI COLLEGARE VIA DELL'ARRINGO CON LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI VIA AMINALE.** **UNA QUOTA PARI AL 20% DELL'AREA SARA' LASCIATA PERMEABILE E PIANTUMATA CON ALBERI DI SPECI TIPICHE E AUTOCTONE E DI ALTO FUSTO.** **L'EDIFICIO ESISTENTE, IN RELAZIONE ALLA RICOMPOSIZIONE DEI RETRI PREVISTA DALLA NORMA, ART.163 C.2, PUO' ESSERE DEMOLITO E RICOSTRUITO.**	
2	CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE. PER L'INTERVENTO E' PERMESSO UN AUMENTO DI CUBATURA PARI AL 20% DELL'ATTUALE	
3	AAc2	RICOSTRUZIONE EDIFICIO DEMOLITO PER EVENTI BELLICI. SEDIME COME INDICATO IN PLANIMETRIA MAX 3 PIANI FUORI TERRA. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PARAMENTO IN INTONACO TRADIZIONALE, EVENTUALI LOGGE AMMESSE SOLO SE INCASSATE ED INTEGRATE AL VOLUME DELL'EDIFICIO, COPERTURA A TETTO CON MANTO IN COPPI
	AAV1	ATTUAZIONE CONDIZIONATA ALL'OTTENIMENTO DELLA DEROGA ART.12 L. 64/74. OVE QUESTA NON FOSSE OTTENUTA L'INTERA AREA SAREBBE DESTINATA A "VERDE PRIVATO"
	AAc3	SOPRAELEVAZIONE DI PARTE DI EDIFICIO ESISTENTE CONSISTENZA COMPLESSIVA 3 PIANI FUORI TERRA PRESCRIZIONI: PARAMENTO IN INTONACO, AMMESSE LOGGE SOLO SE INCASSATE. IL PARAMENTO ARCHITETTONICO E LA STRUTTURA TIPOLOGICA DEL CORPO PRINCIPALE SARANNO INTEGRATI CON L'EDIFICIO PRINCIPALE.
4	PARTE DI EDIFICIO AAc3 RICOSTRUZIONE VOLUME DI ALTEZZA PARI AL FABBRICATO SU CORSO VECCHIO (AAB3), ED INTEGRATO, STRUTTURALMENTE E TIPOLOGICAMENTE, CON QUEST'ULTIMO.	
5	RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DI UN PIANO FUORI TERRA. IL PROSPETTO DI VIA DELLA BIBLIOTECA SARA' INTONACATO E SARA' TRATTATO CON RIFERIMENTO ALLA TRADIZIONALE EDILIZIA LOCALE. PREVALENZA DEI PIENI SUI VUOTI, ESSENZIALE APPARATO DECORATIVO ANCHE AD IMITAZIONE DELLA PIETRA, INFISSI IN LEGNO.	
6	NEL CORPO AAb3(6) INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE, Hmax COME FABBRICATO LATO NORD; NELL'AREA AAc2(6) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE Hmax 4.00 (DISTANZA DI M. 4 DALL'EDIFICIO VICINO LATO SUD, LATO VERSO IL GIARDINO PORTICATO). AGV(6): VERDE PUBBLICO A SERVIZIO DELLE ADIACENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE. RECUPERO CUBATURE LEGALI IN AGV(6) DA DEMOLIRE E LOCALIZZARE IN AAc2(6) CON LE MEDESIME PRESCRIZIONI. NEL SOTTOSUOLO DELLE ZONE AAc2(6) E AGV(6) E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI DUE PIANI DI GARAGES CON ACCESSO DALL'AREA AAc2(6).	
7	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE GIA PARZIALMENTE RICOSTRUITO A SEGUITO DI EVENTI BELLICI. IL NUOVO FABBRICATO DOVRA AVERE 3 PIANI FUORI TERRA SUL LATO VERSO VIA S.NICANDRO. IL SEDIME SARA' QUELLO INDICATO IN PLANIMETRIA. IL NUOVO EDIFICIO SARA' INTONACATO, LE EVENTUALI LOGGE SARANNO INCASSATE, IL TETTO SARA' A PADIGLIONE CON MANTO IN COPPI E TEGOLE. IL TRATTAMENTO DEI PROSPETTI, PER TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, DECORAZIONI, PARTITO ARCHITETTONICO, FARA' RIFERIMENTO ALLA CIRCOSTANTE EDILIZIA TRADIZIONALE. DOVRA' ESSERE RIDEFINITA LA ATTUALE FRONTE CIECA SUL LATO NORD-ORIENTALE, TENDENDO AD ISTITUIRE UN QUALIFICATO RAPPORTO CON L'ANTISTANTE SLARGO IN VIA S.NICANDRO. N.B. L'ATTUAZIONE E' CONDIZIONATA ALL'OTTENIMENTO DELLA DEROGA DELL'ART.12 L.64/74. OVE QUESTA NON FOSSE OTTENUTA PER IL FABBRICATO IN QUESTIONE SAREBBERO	

	AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE CON EVENTUALE MODIFICA DELLA STRUTTURA PORTANTE PER PROBLEMI DI CARATTERE STATICO O DI CONSOLIDAMENTO. IL FABBRICATO DOVRA' INSISTERE COMUNQUE ENTRO IL LIMITE INDIVIDUATO IN PLANIMETRIA E SI AVRA' CURA DI RIDEFINIRE IL PROSPETTO NORD-ORIENTALE, INTRODUCENDO NUOVE APETURE ED UN ADEGUATO PARTITO ARCHITETTONICO E DECORATIVO.
8	PER LA PARTE AAb3(8): CATEGORIA D'INTERVENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE PER LA PARTE AAc3(8): AREA INEDIFICATA IN CASO DI OTTENIMENTO DEROGA ART.12 L. 64/74: RICOSTRUZIONE EDIFICIO 3 PIANI F.T. Hmax PARI A QUELLA DEL CORPO A SEDIME COME INDICATO IN PLANIMETRIA
9	H max 7,50 ml CATEGORIA - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ALLINEAMENTI INDICATI IN PLANIMETRIA COPERTURA A PADIGLIONE PARAMENTO AD INTONACO
10	TEATRO COMUNALE GIUSEPPE VERDI • PER LA PORZIONE DI EDIFICIO **AG2a**, CATEGORIA DI INTERVENTO RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO • PER LA PORZIONE DI EDIFICIO **AG2b3**, CATEGORIA DI INTERVENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE. • PER LA PORZIONE **AG2c1** CATEGORIA DI INTERVENTO RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CON DEMOLIZIONE DELLA TORRE SCENICA E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DELLA TORRE SCENICA E LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI A SERVIZIO DEL TEATRO CON OCCUPAZIONE ANCHE DI AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ. LE ALTEZZE DEI NUOVI VOLUMI MASSIMA SARÀ PARI A 21,00 MT.) E SARANNO DEFINITE NEL PROGETTO ARCHITETTONICO. SEDIME MASSIMO COME INDICATO IN PLANIMETRIA (ZONA AG2c1). SONO AMMESSE ATTREZZATURE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ TEATRALI E DELLO SPETTACOLO (PUBBLICI ESERCIZI,ATTIVITÀ DI RISTORO). 
11	CATEGORIA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ALTEZZA FRONTI A = 14.50 MISURATE ALL'ATTACCO CON IL FABBRICATO ESISTENTE B = 10.50 C = STESSA ALTEZZA EDIFICIO DI ATTACCO D = 3 PIANI FUORI TERRA COPERTURA CON TETTO A PADIGLIONE. FRONTI A-B: PROSPETTI INTONACATI, LOGGE E BALCONI INCASSATI ALLINEAMENTI DEGLI EDIFICI: INDICATI IN PLANIMETRIA

12	RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI. A - CON ALTEZZA MASSIMA 8.00 ML CONSERVAZIONE DELLE GRANDI APERTURE AL P.T. RICOMPOSIZIONE DEL PARAMENTO MURARIO SU VIA TRE ARCHI CON I METODI DEL RESTAURO SCIENTIFICO (CARTA RESTAURO) B - CON ALTEZZA MASSIMA 14 ml LATO STRADA. C - VERDE PRIVATO N.B. L'ATTUAZIONE SARA' CONDIZIONATA ALL'OTTENIMENTO DELLA DEROGA DI CUI ALL'ART.12 L. 64/74 PER LE COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE. IN CASO DI MANCATA CONCESSIONE POTRA' EDIFICARSI LA STESSA VOLUMETRIA MA ARRETRANDO OPPORTUNAMENTE IL PRIMO PIANO DEL CORPO "A" PER IL RISPETTO DELLA LARGHEZZA STRADALE.   * ALTEZZA MOTIVATA DALLA PREESISTENZA DI UN ARCO
13	SOPRAELEVAZIONE DELLA LINEA DI GRONDA DI 1ml CONSERVAZIONE TETTO A PADIGLIONE.
14	RICOSTRUZIONE E SOPRAELEVAZIONE 

15	E' CONSENTITO, TRAMITE PA CHE TENGA CONTO DEL PdiR PREVIGENTE E DELLA RELATIVA CONVENZIONE, LA REALIZZAZIONE DI UN VOLUME RESIDENZIALE (AAC3) CORRISPONDENTE ALLA PROSECUZIONE DEL FABBRICATO ADIACENTE (F.115 P.LLA 320) PER LA STESSA ALTEZZA (3PIANI), PIU' UN PIANO RETROSTANTE, ENTRO I LIMITI INDICATI IN PLANIMETRIA, CREANDO UN GIARDINO (AAV1) SUL FRONTE DI VIA DEL VESCOVADO E SISTEMANDO A PIAZZA L'AREA RESIDUA SUL FRONTE POSTERIORE (AGV2). L'INTERVENTO È ATTUATO PREVIA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE SUL LATO EST DELL'AREA STESSA (F.115 P.LLA 335 - AAC4), LA SISTEMAZIONE A VERDE PUBBLICO (AGV), COMPRESO IL SEDIME DA DEMOLIRE, LA REALIZZAZIONE DI UN ACCESSO PEDONALE ALLA PIAZZA PUBBLICA DA VIA DEL VESCOVADO 
16	**A** - CATEGORIA DI INTERVENTO AAb2 - RISTRUTTRAZIONE EDILIZIA LEGGERA - ALTEZZA MASSIMA 2 PIANI - MANTENIMENTO QUOTA SOLAI E DELLA LINEA DI GRONDA (INTRADOSSO TRASANNA) CONFORMEMENTE ALL'EDIFICIO CONFINANTE SU VIA DELLE CONCE - ELIMINAZIONE DEL VOLUME ECCEDENTE LA FALDA DI COPERTURA ATTUALE **B** - CATEGORIA DI INTERVENTO AAc2 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - ALTEZZA MASSIMA 3,00 ML - 1 PIANO FUORI TERRA COME DA SAGOMA SEZ X-X ; POSSIBILITA' REALIZZARE UNA COPERTURA PIANA/TERRAZZO SU TUTTA LA SUPERFICIE - ELIMINAZIONE DEL VOLUME ECCEDENTE LA FALDA DI COPERTURA ATTUALE **B1** - CATEGORIA DI INTERVENTO AAc2 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - VOLUME CONNESSO A QUELLO B CON LA STESSA QUOTA SOLAIO COPERTURA **C** - CATEGORIA DI INTERVENTO AAc2 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - ALTEZZA MASSIMA 3,00 ML - 1 PIANO FUORI TERRA **D** - CATEGORIA DI INTERVENTO AAV1 - VERDE PRIVATO - POSSIBILITA' DI PAVIMENTARE ANCHE CON MATERIALI NON PERMEABILI  

OP-**Art.174** *Verde privato (AV1 e AV2)*

1. Sono destinate ad orto o giardino. Non sono consentite **nuove** costruzioni ma solo **interventi di recupero e consolidamento, fino alla ristrutturazione edilizia, delle costruzioni eventualmente presenti aventi le caratteristiche indicate all'art.22 del RR n.2/2015 .**
2. Sono ammesse autorimesse interrate ove indicato dal Piano o specificatamente previsto dal Piano urbano dei parcheggi.
3. Nelle zone AV2 è prescritto il mantenimento della permeabilità del suolo.
4. Per l'autorizzazione comunale allo spostamento o all'abbattimento di alberi sottoposti a tutela e all'estirpazione delle specie erbacee e arbustive sottoposte a tutela, si rimanda alla LR n.28/2001, alla DGR n.1523/2002 e al RR n.2/2015.