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

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA

03-OP-118

VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
comparto di villa Palma per l'alienazione ed attuazione
del nucleo FD4 di proprietà comunale

Adozione: D.c.c. n.22 del 07.03.2022		Approvazione: D.c.c. n.72 del 20.06.2022

STRALCIO NORME TECNICHE	DATA: novembre 2021
	FILE:

DIRIGENTE

ARCH. CLAUDIO BEDINI

PROGETTISTI

ARCH. CINZIA MATTOLI
GEOL. PAOLO PACCARA

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
ARCH. EMILIANO STABLUM
M.A. ROBERTA MORICONI

Norme tecniche

Approvate con D.C.C. n. 307 del 15.12.2008

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:

OMISSIS

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.

Variante alle Norme tecniche

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.

OMISSIS

22. La zona denominata FD4(6) in località villa Palma, viene delimitata in comparto insieme con la zona di rispetto S1 per realizzare la viabilità di progetto da cedere gratuitamente all'A.C. nell'ambito del comparto stesso. La zona è destinata ad ospitare le strutture di servizio al Centro sportivo della Ternana calcio. Oltre a quanto previsto ai commi 1 e 2 è ammessa la realizzazione di strutture per servizi pubblici ed attività di interesse generale e per servizi di quartiere, alloggi finalizzati alla permanenza dei soggetti che svolgono attività diretta e indiretta attinente con il Centro sportivo o che abbiano rapporti diretti o indiretti, comunque riconducibili alla società proprietaria del Centro sportivo, ristorazione e bar, attività ricettive per i centri sportivi.
L'intervento può avvenire anche per stralci funzionali, con attuazione diretta con convenzione o atto d'obbligo ai sensi dell'art. 102 del RR 2/2015.
All'interno delle aree destinate all'edificazione interrata e fuori terra gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml 6,50 rispetto alla quota di terreno sistemata; 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.
Per i parcheggi si rinvia all'art. 86 del RR 2/2015. Per le superfici scoperte non sono richiesti parcheggi pubblici o privati. E' ammesso realizzare parcheggi di uso pubblico, nella zone di rispetto S1 interna al

comparto previo parere preventivo ANAS, nonché realizzare parcheggi pubblici e privati interrati all'interno del comparto. Le presenti disposizioni sugli standards a parcheggi prevalgono sui commi 5 e 12 del presente articolo.
Per gli altri parametri e prescrizioni si rinvia ai precedenti commi da 4 a 13.
Con il primo permesso a costruire il soggetto attuatore dovrà assumere l'impegno di eseguire le opere di miglioramento viario nel tratto dall'altezza del civico n. 7 di str. di Santa Maria la Rocca e il sovrappasso del Raccordo Terni-Orte. L'intervento dovrà tenere conto delle alberature tutelate esistenti.
E' consentita la realizzazione della citata viabilità a scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti i permessi a costruire del Centro sportivo.
Le aree a standards di parcheggi e verde dovranno assumere la qualificazione di aree di uso pubblico e sarà possibile localizzarle internamente alla proprietà.

Adeguamento art.64 delle Norme tecniche

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:

OMISSIS

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 destinata a nuova edificazione C(H).

L'accordo negoziale delle presenti previsioni, approvato con D.C.C. n. 221 del 23.07.2007 e presupposto del P.A. del comparto di Villa Palma approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009, è soggetto all'attualizzazione dei valori economici volta alla verifica del permanere dell'equilibrio economico, considerate le modifiche apportate con la suddivisione in due dell'unico comparto originario previste dalla "Variante parziale al PRG Parte Operativa del comparto di Villa Palma per l'alienazione ed attuazione del nucleo FD4 di proprietà comunale (03-OP-118)".

A tale fine il soggetto attuatore privato, preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo, dovrà presentare una perizia di stima di tutti i valori che sono stati oggetto di negoziazione che sarà sottoposta a verifica di congruità della Agenzia delle Entrate o altro soggetto, anche interno all'Ente, con analoghe

competenze, prima della adozione del Piano Attuativo. In caso di mancato raggiungimento dell'equilibrio economico verranno attivate le procedure urbanistiche volte alla definizione di un nuovo accordo negoziale su proposta del soggetto attuatore privato o di una nuova pianificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa 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;

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensorio 2 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 il comprensorio 2 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 storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

A.1. Interventi consentiti

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

A.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.

A.3 Parcheggi-Spazi pubblici

- Conformi al R.R. 2/2015

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*
   - Conformi al R.R. 2/2015
   Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al capoverso A.2. del punto 3.1., 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 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)*

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.

3.4. 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*

   Conformi al R.R. 2/2015

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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. Per dette zone si rinvia all'art. 96 delle presenti norme.