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. n. 543 del 21.12.2015		Approvazione:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI
GEOL. PAOLO PACCARA

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
ARCH. EMILIANO STABLUM
M.A. GIULIANA MARCONI
GEOM. STEFANO MONALDI

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.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La Giunta Comunale, con atto di indirizzo n.1 del 14.01.2015, ha ritenuto di avviare una riflessione sul PRG, approvato nel 2008, al fine di favorirne l'attuabilità con l'intento di superare per quanto possibile le difficoltà che, in virtù della crisi economica degli anni recenti, ne hanno in qualche modo limitato l'operatività e fermo restando la conferma della validità del quadro generale delle sue previsioni per la parte strutturale ed operativa.
Una prima fase di tale riflessione è già stata realizzata con la revisione delle norme tecniche di attuazione del PRG PO denominata *Variante parziale alle NTA del PRG Parte Operativa adeguamento a normative nazionali e regionali ed accoglimento di richieste ai fini dell'operatività del piano*, che è stata adottata ed è in corso di approvazione.
Tale indirizzo, oltre che alla finalizzazione di semplificazione delle previsioni che tiene conto di tutta la più recente produzione normativa regionale, è dato anche dal fatto che nel corso degli anni recenti sono state presentate da parte di vari soggetti, numerose richieste di variante, che interessano le tavole grafiche del piano, in parte al PRG parte operativa e, in parte, al PRG parte strutturale e più precisamente n.158.
Le richieste di variante sono riconducibili, oltre che a sopravvenute esigenze individuali ed imprenditoriali, anche alla difficoltà di attuazione di un quadro previsionale e normativo nato in un contesto di riferimento ante crisi economica e, pertanto, oggi in parte non sempre di facile attuazione in modo particolare rispetto alle dimensioni degli interventi previsti.
Conseguentemente ed a partire dalle istanze sopra richiamate oltreché da quanto verificato dagli Uffici, è stato avviato il lavoro finalizzato alla redazione di un insieme di varianti diffuse nel territorio interessanti temi specifici ed obiettivi di particolare interesse emersi o da far emergere in accordo con quanto sopra riportato, attribuendo a tale attività il carattere di un processo aperto, di laboratorio urbanistico per l'attuazione del Piano.
Ai fini di dare esito a tale lavoro, si è inoltre posto un limite alla presentazione delle richieste di variante, il 30 giugno 2015 – AI di GC n.206/2015, prevedendo di esaminare ulteriori richieste esclusivamente nella fase partecipativa della variante e cioè nell'ambito della pubblicazione.

Il risultato di tale verifica è la presente variante parziale al PRG, definita a contenuto complesso in quanto interessa problematiche urbanistiche e progettuali diverse così come ambiti territoriali e tematici ampi di cui si vuole trovare la coerenza e dimostrare comunque la compatibilità con gli indirizzi generali del piano vigente.
Delle richieste di variante presentate, 74 sono state accolte nelle forme che di seguito si descrivono, in quanto sono state ritenute coerenti sia con gli indirizzi generali del piano approvato, sia con le finalità di semplificazione e migliore realizzabilità indicate nell'atto di indirizzo giuntale sopra citato.

Nel territorio comunale sono stati individuati 9 quadranti che delimitano i compendi di aree interessati dalle varianti e che, per quanto possibile, comprendono tematiche simili prevalenti o comunque legate alle zone in essi comprese:

Quadrante A:
interessa il territorio che va da Cesi a Vallemicero; sono compresi due temi.
Uno riguarda aree con destinazione per attività ricettive da spostare in zona più consona nelle vicinanze e l'altro l'eliminazione di un tronco di viabilità pubblica. Si tratta di varianti alla parte operativa del piano e la prima è sottoposta a vincolo paesaggistico; entrambi non determinano alcun aumento di carico urbanistico.

Quadrante B:
comprende il territorio di Borgo Trevi, S.Carlo fino a Collelicino; sono presenti quattro temi, tutti diversi rispetto alle previsioni urbanistiche. Il primo riguarda la rivisitazione delle destinazioni d'uso di un comparto perequativo chiuso. Il secondo l'eliminazione di una previsione di attività turistico ricettive in zona di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Il terzo lo stralcio dall'obbligo di PA di un'area di piccole dimensioni. Il quarto la variazione e diversa suddivisione di due comparti perequativi per attività produttive.

Quadrante C:
comprende il territorio che va da Gabelletta a Borgo Rivo, Collerolletta, Castellina, Colleluna fino alla E45; si tratta di una delle zone più complesse a livello di tematiche urbanistiche che investono le problematiche della residenza, tra queste la più importante è la ridefinizione dimensionale di alcuni comparti perequativi e non, e dei servizi nelle zone di Porta Urbana E45, a Colleluna ed a Collerolletta.
Le varianti comprese in questo quadrante sono 14 come si può verificare nello schema allegato.

Quadrante D:
comprende Colle dell'Oro e la parte centrale della città. I temi prevalenti riguardano zone con destinazione residenziale ma sono presenti anche quelli dei servizi con diverse tipologie di trasformazione.
Le varianti comprese in questo quadrante sono 12 come si può verificare nello schema allegato.

Quadrante E:
comprende tre temi di contenuto simile, due a Marmore ed uno nelle vicinanze di Torreorsina; le zone di Marmore sono sottoposte a vincolo paesaggistico, quella di Torreorsina è compresa nel Parco fluviale del Nera. Si tratta di accoglimenti di richieste di retrocessione ad agricolo o verde privato e per una di sostanziale riduzione di indice.

Quadrante F:
comprende le zone industriali di Terni, dalla strada Marattana alla via Flaminia narnese. Il tema prevalente è la riduzione o la diversa organizzazione di insediamenti produttivi di previsione.
Le varianti comprese in questo quadrante sono 8 come si può verificare nello schema allegato.

Quadrante G:
comprende il territorio che va da Campomicciolo a Casali di Papigno e a sud arriva a Perticara.
Le varianti comprese nel quadrante sono 16, si tratta dell'area maggiormente interessata da richieste di variante; la quasi totalità interessa problematiche di zone residenziali da ridefinire per consentirne l'attuazione o da ridimensionare. È presente anche il tema dei servizi con aree per

attrezzature turistiche da eliminare ed una da creare per dare la possibilità di ampliare la dotazione di attività esistente.

Quadrante H:
comprende il territorio sud del Comune, da Settecani, da Carone a Rocca Carlea. I temi sono diversi e vanno dalla eliminazione/riduzione di previsioni residenziali all'eliminazione della zona per strutture universitarie a Collescipoli, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, alla variazione di una zona di filari arborei. Infine viene variata la carta dei vincoli sovraordinati, Tav.7.2, con l'eliminazione di bacino d'acqua individuato erroneamente in planimetria ma non esistente.
Le varianti comprese in questo quadrante sono 5 come si può verificare nello schema allegato.

Quadrante I:
comprende la zona della Val di Serra ed un'unica variante che riguarda una zona di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed individuata come zona ferroviaria di cui si è richiesto di prendere atto delle residenze esistenti con destinazione di conservazione.

Lo schema che segue descrive gli elementi essenziali della variante rispetto al piano vigente e di particolare importanza, anche ai fini delle procedure di approvazione, le parti che risultano in variante alla parte strutturale e quelle sottoposte a vincolo paesaggistico. Si individuano inoltre le tavole variate e quando si interviene anche o solo sulla normativa.

Quadrante	Zona	Variante Operativo			Var. Strutt.	Var. Tav. 7.2	Vincoli
		Tav. A	Tav. B	Norme			
A01	Cesi	si					Paesaggistico
A02	Vallemicero	si					
B01	B.go Trevi ovest	si	**si**				
B02	B.go Trevi est	si					
B03	Collelicino	si	**si**				
B04	San Carlo	si	**si**				
C01	Gabelletta ovest	si	**si**				
C02	Gabelletta via di Cerreta	si					
C03	Gabelletta est	si		**si**			
C04	Gabelletta fontana di Polo	si					
C05	Macinarotta	si			**si**		Paesaggistico
C06	Pleiadi	si					
C07	voc. L'Antico	si					
C08	Colleluna			**si**			
C09	Colleroletta	si		**si**	**si**		
C10	via della Lepre	si					
C11	via Cerqueto	si					
C12	borgo Rivo est	si					
C13	Castellina	si					
C14	Porta urbana-E45			**si**			
D01	San Clemente	si					Paesaggistico
D02	Str. Gioglio	si					Paesaggistico
D03	Palmetta	si					Paesaggistico

D04	Tuillo	si					
D05	via Radice	si	**si**	**si**			
Quadrante	**Zona**	**Variante Operativo**			**Var. Strutt.**	**Var. Tav. 7.2**	**Vincoli**
		Tav. A	**Tav. B**	**Norme**			
D06	via Muratori	si		**si**			
D07	v.le Brin	si					
D08	via Romagna	si		**si**			
D09	via Aminale	si		**si**			
D10	Santa Filomena	si					
D11	via XX Settembre	si					
D12	Citta Giardino	si		**si**			
E01	Torre Orsina	si	**si**		**si**		Parco Nera
E02	Marmore ovest	si					Paesaggistico
E03	Marmore est	si					Paesaggistico
F01	Chico mendes	si					
F02	Maratta bassa	si	**si**		**si**		
F03	Maratta alta	si	**si**		**si**		
F04	Tavernolo	si	**si**		**si**		
F05	via Narni nord	si					
F06	via Narni ovest	si	**si**				
F07	Cospea	si	**si**		**si**		
F08	Campore	si					
G01	via Urbinati	si					
G02	Campomicciolo ovest	si	**si**				
G03	Acquasparsa	si					
G04	via Pasteur sud	si					
G05	Via Pasteur nord	si	**si**				
G06	via Baccelli	si					
G07	Campomicciolo est	si	**si**				
G08	Casali nord	si		**si**			
G09	Valnerina	si		**si**			
G10	Casali sud	si					
G11	via ippocrate nord	si					
G12	via ippocrate sud	si					
G13	Valenza ovest	si					
G14	Valenza est	si			**si**		
G15	Valenza sud	si	**si**				
G16	Perticara	si					
H01	Settecani	si	**si**				
H02	Carone	si					
H03	Collescipoli	si			**si**		Paesaggistico
H04	San Rocco					**si**	
H05	Rocca Carlea	si			**si**		
I01	Giuncano	si					Ambientale

Illustrazione della variante

All'interno dei quadranti sono state individuate le tavole di variante che possono contenere più variazioni dovute a richieste diverse ma adiacenti, che sono state studiate in modo da renderle coerenti nelle soluzioni complessive.
Di seguito la descrizione di ogni singola tavola di variante:

1) A01 Cesi
Nell'ambito del comprensorio pedemontano sottoposto a vincolo paesaggistico, viene spostata una zona per attrezzature turistiche di cui all'art.87 delle NTA OP, dall'attuale posizione che si affaccia sulla strada per Carsulae in un sito sottostante che è servito dalla strada di Bracciale; si evidenzia che l'area attualmente individuata è coltivata a vite mentre la nuova area individuata non è sottoposta a coltivazioni pregiate. La cubatura ammessa resta invariata - 1.500 mc; la nuova localizzazione, che risulta lontana dai principali punti di visuale verso Cesi, appare migliorativa rispetto all'impatto paesaggistico poiché si tratta di area libera e contornata da filari arborei consistenti che consentiranno, opportunamente implementati, l'ambientazione e la schermatura dell'intervento.

2) A02 Vallemicero
Viene eliminato un tronco di viabilità pubblica di previsione; un probabile refuso grafico che non trova riscontro in ulteriori previsioni dell'area circostante.

3) B01 B.go Trevi ovest
Viene variata la delimitazione di un comparto perequativo, stralciando un edificio esistente con l'area di pertinenza e destinandola ad attrezzature commerciali; l'edifico infatti è già parzialmente occupata da un'attività commerciale che è una delle poche rimaste a Borgo Trevi ed in particolare è legata alla vicina scuola. Tale trasformazione urbanistica ne consentirà l'ampliamento, nell'ambito della cubatura esistente, e quindi il miglioramento del servizio alla comunità.
Il ridisegno complessivo del comparto perequativo, che è chiuso e non necessita quindi di aree esterne per la sua realizzazione, ha determinato una diminuzione di cubatura di 171 mc, dai mc 2.086 previsti a mc 1.915; è stata inoltre eliminata la previsione di attrezzature di interesse comune adiacente all'ex scuola materna comunale e trasformata in verde pubblico, in quanto l'area su cui insiste l'edificio scolastico è stata trasformata in zona di conservazione dei volumi esistenti ed inserita nell'elenco dei beni da alienare.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

4) B02 B.go Trevi est
A seguito della richiesta dei proprietari, si elimina una zona per attrezzature turistiche e si riporta all'originaria destinazione agricola; vi è quindi un recupero di suolo di 7.066 mq ed una diminuzione di cubatura di 3.000 mc.

5) B03 Collelicino

Una piccola area destinata a CB adiacente ad un comparto con la medesima destinazione, individuato come tale per consentire la cessione e l'allargamento della viabilità fronteggiante il cimitero di Collelicino, viene trasformata in zona di completamento con il medesimo indice per consentire ai proprietari di realizzare, come da loro richiesto, delle pertinenze all'edifico confinante.
Tale variante comporta la variazione della tav. A e nella tav. B l'area è stralciata dall'obbligo di redazione di PA.

6) B04 San Carlo
Si tratta di una variante di una certa complessità che investe due comparti perequativi industriali, PR15 e PR26, e, per una piccolissima parte, anche un'area con destinazione CB, residenziale di espansione con indice 0,4 mc/mq.
Il comparto PR15 viene suddiviso in due in modo da facilitarne l'attuazione; è stata inoltre ridisegnata la viabilità in modo che coincida con quella esistente e ne consenta l'ampliamento.
Nel comparto PR26 viene eliminata la viabilità pubblica di previsione dato che, per la geometria allungata e stretta del comparto, comportava di fatto una difficile sfruttamento dell'area; resta a carico del comparto la cessione e realizzazione di viabilità pubblica sia verso la strada di Val di Serra che verso strada di S.Carlo.
Nel ridisegno della strada di Val Serra si determina un piccolo aumento della zona CB.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

7) C01 Gabelletta ovest
Uno degli obiettivi principali di questa variante complessa, come indicato nell'atto di indirizzo giuntale che ne ha determinato la redazione, è proprio quello di perseguire la semplificazione dell'attuazione dei comparti perequativi, individuando la possibilità di suddividerli rendendoli meno impegnativi nella quantità di cubatura e cercando comunque di mantenere inalterati i diritti e gli obblighi tra proprietà.
In tal senso il comparto denominato RES03 – COMP03 è stato suddiviso in due parti; alla parte ad ovest è stata aggiunta la porzione di proprietà che comprende l'allargamento di via Omega mentre è stata stralciata dal comparto la porzione di verde pubblico terminale, mantenendola nelle zone perequative esterne ai comparti. Alla parte ad est, che resta invariata come zonizzazione, resta a carico la realizzazione di una porzione di viabilità pubblica.
La variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

8) C02 Gabelletta via di Cerreta
Anche in questo caso, come il precedente, si tratta della suddivisione di un comparto, non perequativo ma di completamento e comprendente anche un'area CB. L'obiettivo del comparto è la realizzazione della viabilità di collegamento tra strada di Cerreta e strada di Porete che costituisce a sua volta una porzione della viabilità a monte ed a chiusura dell'edificato intensivo e semi intensivo di Gabelletta, individuata dal PRG come l'alternativa a via Gabelletta, al fine di mitigare le problematiche della mobilità che nel quartiere è sostenuta da una viabilità di dimensioni assolutamente insufficienti.
La suddivisione in tre parti consente comunque autonomia funzionale ai comparti generati che mantengono i loro obblighi in relazione alle porzioni di viabilità da realizzare e cedere.

9) C03 Gabelletta est
Di nuovo la suddivisione di un comparto perequativo in due parti la cui realizzabilità, favorita per gli aspetti quantitativi, deve essere mantenuta anche per quanto riguarda l'accessibilità di tutte le aree; tale accessibilità è garantita dalla previsione di una viabilità pubblica interna al comparto generato ad est che avrà l'obbligo di far accedere comunque la porzione ad ovest in caso di

realizzazione differita. Per regolare questo obbligo viene inserita nella norma sulla perequazione, art.24, al c.3 dopo l'ultimo capoverso, una disposizione in tal senso e più precisamente:

- la definizione dell'obbligo, tra comparti confinanti, di mettere a disposizione le aree destinate a viabilità pubblica per l'accesso a comparti interclusi.

10) C04 fontana di Polo

Si tratta di una variazione di notevole rilevanza ai fini del miglioramento della viabilità della zona di Fontana di Polo: viene prevista una rotonda con forma allungata che consente di facilitare l'immissione su via Gabelletta di due viabilità su cui si attestano importanti attività commerciali ed anche la struttura dell'ENEL, oltre a consistenti insediamenti residenziali. La rotonda viene prevista appunto tra via della Stadera, via Gabelletta e via Fontana di Polo e consentirà di fluidificare notevolmente il traffico esistente e futuro. All'angolo est tra via della Stadera e via Gabelletta viene prevista la trasformazione della zona per attrezzature di interesse comune con quota residenziale in zona residenziale con indice Bc6, senza quindi aumento di cubatura a fronte della cessione gratuita di una porzione di area per la realizzazione della rotonda. La realizzazione della rotonda con l'acquisizione delle aree necessarie di proprietà ENEL è a carico del soggetto attuatore dell'intervento commerciale su via Fontana di Polo in attuazione di specifica convenzione.

11) C05 Macinarotta

Viene ampliata la zona R(B) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale lungo la strada di Macinarotta inserendola nella indicazione dell'art.96 di redazione di PA; si tratta di un'area omogenea alle altre già incluse nella zona di riqualificazione, con notevole presenza di edificato e necessità di recupero e rifunzionalizzazione.

Tutto il territorio al di sopra della ferrovia centrale umbra è sottoposto a vincolo paesaggistico: la fascia immediatamente a contatto con la ferrovia che va da Borgo Rivo fino a strada di Fossocanale, inframmezzata anche da zone di completamento BA, è stata individuata dal PRG come zona cuscinetto tra il territorio agricolo pedemontano e la città costruita, nel quale prevedere limitati ampliamenti nell'ordine del 15% in più rispetto alla cubatura esistente al fine di ottenere una riqualificazione del territorio ed un suo recupero pur mantenendo la funzione agricola.

Tale variazione interessa anche la parte Strutturale del PRG.

12) C06 via Pleiadi

A seguito della richiesta dei proprietari, si elimina una zona per attrezzature turistiche e si riporta all'originaria destinazione agricola; vi è quindi un recupero di suolo di 15.580 mq ed una diminuzione di cubatura di 1.500 mc. Viene inoltre ridimensionato il filare arboreo indicato sopra uno degli edifici interni all'area, di cui si è verificata l'esistenza fin dall'adozione del nuovo PRG.

13) C07 voc. l'Antico

Viene individuata la zona FD1 per attrezzature turistiche sull'intera area di proprietà in modo da facilitare il posizionamento delle strutture lontano dal campo fotovoltaico esistente.

14) C08 Colleluna

Per avviare il recupero della discoteca di Colleluna ormai chiusa da vari anni, collegandolo inoltre al recupero della torre storica simbolo della zona, il nuovo PRG prevede la trasformazione per attività turistiche, con un notevole incremento volumetrico, che però non ha trovato attuazione. Con questa variazione, che lascia invariate le precedenti previsioni per le attività, si è aggiunta anche la possibilità di realizzare una trasformazione per attività sanitarie; si è invece ritenuto di limitare l'incremento volumetrico al 30% rispetto all'esistente per limitare l'impatto visivo e paesaggistico e

favorire un più corretto riutilizzo di quanto già presente. Restano inoltre invariate le prescrizioni che riguardano il recupero della torre.
La variante è esclusivamente normativa e prevede tre variazioni della scheda esistente:
- alla voce 4) Destinazioni d'uso viene aggiunta la possibilità di realizzare anche strutture sanitarie con la seguente formulazione:

> 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;

- alla voce 6) Quantità realizzabili viene previsto un incremento della volumetria esistente del 30% a fronte della precedente previsione di 4.000 mc di incremento: considerato che le volumetria esistente è di circa 5.000 mc si ha quindi un incremento di 1.500 mc con una diminuzione di 2.500 mc che si ritiene congrua tenuto conto delle condizioni del compendio e della sua posizione dal punto di vista paesaggistico;
- alla voce 7) Altezze, distanze e allineamenti, le altezze vengono portate a ml 7,50 per due piani fuori terra.

15) C09 Collerolletta
La variante determina l'eliminazione di tre zone con destinazione G2 attrezzature di interesse comune inserite in due comparti che vengono, con modalità e finalità diverse, individuate in zona di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
Nel comparto ad est, che comprende una vasta area destinata a parco nella quale già è presente il bosco di Collerolletta di proprietà comunale e la villa Nembrini individuata come immobile di interesse storico, architettonico e culturale, vengono stralciate due aree con destinazione G" e destinate a zona R(D).
Per il comparto ad ovest ugualmente viene eliminata la zona G2 in esso presente ma, fronte della realizzazione e cessione dell'allargamento della strada di Colleluna e di una viabilità di idonea ampiezza che collega quest'ultima con l'area comunale a sud, destinata a G2, viene prevista la possibilità di realizzare un nucleo residenziale per complessivi 1.200 mq di SUC (pari a 3.600 mc).
Tale variazione interessa anche la parte Strutturale del PRG.

16) C10 via della Lepre
Eliminazione di un tronco di viabilità pubblica di previsione residuata dalle precedenti previsioni e mai realizzata; l'area, comprendendo anche la porzione id proprietà su cui insiste l'edificio, viene destinata a zona di conservazione dei volumi esistenti BbV.

17) C11 via Cerqueto
Ridimensionamento di una zona di filare arboreo nel rispetto dell'estensione dello stesso anteriormente all'adozione del nuovo PRG (2004); l'area residua viene zonizzata in zona di completamento Bc2 come quelle adiacenti per un incremento di 154 mc.

18) C12 Borgo Rivo est
Su richiesta della Società Umbria Mobilità, con nota prot.172722/2014 vengono zonizzate in zona per strutture ferroviarie alcune aree interessate dal progetto di potenziamento ed ammodernamento dell'ex Ferrovia Centrale Umbra nel tratto, a Borgo Rivo, tra via dell'Airone e via del Cardellino.

19) C13 Castellina
Viene leggermente ampliata la zona Bc2 e creata una fascia di verde privato tra l'edificato e la zona con destinazione verde pubblico.

20) C14 Porta urbana-E45

Si tratta di una variazione esclusivamente normativa che riguarda l'art.92 delle NTA OP Porta urbana E45. Date le dimensioni dell'area di porta urbana, si è ritenuto di accogliere la richiesta di consentire una distribuzione delle volumetrie nell'intera zona, fermo restando il calcolo della SUC sulla fascia di 80 m dal limite della strada; ugualmente viene consentita la realizzazione di strutture commerciali per alimenti fino a 900 mq ed impianti sportivi. Si adegua infine il riferimento all'approvazione del PA da parte della Giunta Comunale e non più dal Consiglio.
Le nuove prescrizioni sono quindi le seguenti:

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

21) D01 San Clemente

Questa variante, come le due successive, riguarda aree della zona di Colle dell'Oro, che fa parte del comprensorio pedemontano sottoposto a vincolo paesaggistico: viene eliminata la previsione di attrezzature sportive private, inserita l'area in zona di riqualificazione R(A) e individuati i filari arborei presenti. Tale variazione determina un risparmio di territorio di 13.240 mq e una diminuzione pari a mq 3.972 di SUC

22) D02 Str. Gioglio

Si tratta dell'eliminazione di una viabilità di previsione che collega due aree private, frutto di un refuso grafico rispetto alla trasposizione sul nuovo PRG della variante di Colle dell'Oro, e della più corretta individuazione degli immobili di interesse storico, architettonico e culturale di cui alla scheda n.83, dato che la stessa individua l'ambito come complesso di edifici.

23) D03 Palmetta

Essendo venuto meno l'interesse alla realizzazione delle attività previste, viene riportata a zona di riqualificazione R(A) la gran parte, 5.824 mq, di un'area destinata nel PRG a zona per attrezzature turistiche; per l'edificio esistente viene prevista la categoria ristrutturazione edilizia con incremento 0.

24) D04 Tuillo

Il compendio di aree poste tra voc.Rosaro e voc.Tuillo con destinazione per attrezzature di interesse comune con una quota residenziale fino al 50% della superficie realizzabile ha trovato negli anni solo parziale attuazione. In particolare i proprietari dell'area oggetto di variante, che non è collegata a viabilità pubblica, non riuscendo a coinvolgere i proprietari di altre aree in posizione più

vantaggiosa rispetto alla viabilità esistente, hanno proposto di accedere alla loro area da strada di Tuillo. La variante quindi include in un comparto sia la zona G2B che la viabilità che dovrà essere realizzata ed ampliata, una zona a parcheggio ed una fascia con destinazione verde pubblico che continua quella ad est già individuata dal piano. Benché l'estensione del comparto sia aumentata, la SUC prevista resta invariata.

25) D05 via Radice

Viene variata la zona da attrezzature scolastiche ad attrezzature di interesse comune con quota residenziale ed individuata una fascia di rispetto della zona ferroviaria di verde pubblico. Si determina inoltre la delimitazione in comparto G2B(10) in cui si prevede la demolizione degli edifici esistenti e che la nuova edificazione può avvenire anche attraverso UMI, tramite redazione di PA che le definisca, ma che all'interno di ciascuna devono essere rispettate le proporzioni delle destinazioni tra le attrezzature di interesse comune, da precisare tra quelle ammesse, e la residenza (30%).

La variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

26) D06 via Muratori

Viene ridelimitato il comparto di ristrutturazione urbanistica Bc(9.1) tra via Muratori, via Battisti e via Nobili escludendo l'edificio esistente, che quindi non viene più demolito, e l'area retrostante proprietà del condominio adiacente che ha formalizzato la decisione di non partecipare all'intervento. Il notevole ridimensionamento porta ad una riduzione della nuova volumetria ammessa a 4.500 mc; la nuova edificazione potrà posizionarsi a confine con la viabilità su via Nobili ed in allineamento con il fabbricato esistente su via Muratori. L'altezza non potrà superare quella dell'edificio esistente - quattro piani fuori terra - e gli interrati non potranno occupare il sedime della viabilità se non per una profondità di due metri verso via Nobili, nel caso che l'impresa che attua l'intervento si obblighi a realizzare la rotonda di via Battisti.

27) D07 v.le Brin

Si prende atto dell'attuale situazione individuando la zona a verde privato di pertinenza del fabbricato d'angolo tra via C.Dentato e v.le B.Brin e del marciapiede esistente.

28) D08 via Romagna

Il comparto FD2(5) è stato attuato per quanto attiene la UMI 2 prevista nella scheda e sono state cedute le aree previste nella medesima; la restante parte che era suddivisa in due UMI viene unificata in UMI 1 e trasformato il sedime in un unico intervento che comprende, verso via Romagna un'ampia zona destinata a verde pubblico da realizzare con l'inserimento di attrezzature ludiche e per lo sport come punto di aggregazione in modo particolare giovanile. Viene eliminato il limite quantitativo alle attività commerciali e restano anche le altre destinazioni previste.

In relazione all'intervento attuato ma non concluso, vengono aggiunte precisazioni e prescrizioni che ne garantiscono il definitivo completamento e viene aggiunto l'obbligo di cessione di alcune aree, esterne al comparto, ma necessarie per garantire l'accesso alle aree già cedute all'AC.

Si riportano di seguito le prescrizioni particolari previste nella scheda attraverso le quali si garantisce il definitivo completamento delle opere di interesse pubblico di notevole rilevanza:

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

9.1) Considerato che l'intervento sulla UMI 2 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 UMI 1 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.

29) D09 via Aminale

Al fine di consentire la realizzazione di due interventi previsti nel Centro Storico, uno soggetto a Piano di Recupero e l'altro con intervento edilizio diretto, legati da problematiche di accessibilità e di ampliamento della aree nelle quali realizzare parcheggi in modo da renderne l'attuazione economicamente valida, viene esteso il limite del PdiR n.1 di cui all'art.156 delle NTA includendo una porzione di area con destinazione verde privato ed un edificio per il quale si prevede la categoria di ristrutturazione pesante in accoglimento di quanto già deciso dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in relazione alla ricomposizione dei retri prevista dall'art.163 c.2 ed in ogni caso dalle tipologie di intervento ammesse nelle ristrutturazione edilizia. Viene invece stralciata dal PdiR una piccola porzione di area con destinazione verde privato che è stata già sistemata.

Tali previsioni non determinano alcun incremento di edificabilità e consentono il recupero di aree fortemente degradate in una delle parti del Centro Storico di Terni che hanno meglio conservato tipologie ed architetture storiche.

30) D10 Santa Filomena

Al fine di consentirne il recupero e la manutenzione, si prevede lo stralcio di edifici esistenti da una zona per verde pubblico e la loro destinazione a verde privato oltre alla corretta individuazione della viabilità esistente.

31) D11 via XX Settembre

Viene eliminata una fascia di terreno con destinazione G1 per edifici scolastici adiacente alla scuola elementare via XX Settembre che non è mai stata espropriata e risulta attualmente non più utilizzabile a tal fine e trasformata in verde pubblico GV come quella adiacente.

32) D12 Città Giardino

Al fine di consentirne la trasformazione ed il miglioramento della qualità architettonica del compendio, il lotto compreso tra via delle Argonne, via Piave e via Brenta viene definito come

nucleo di ristrutturazione urbanistica Bc(7.2) e ne viene prevista la realizzazione con intervento edilizio diretto convenzionato aumentando le possibilità di ampliamento prima previste per i due edifici presenti da complessivi 569 mc a 690 con un incremento di 121 mc. Il nucleo di ristrutturazione è sottoposto inoltre alle seguenti 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.

33) E01 Torre Orsina

Viene stralciata da un nucleo con destinazione CB, espansione residenziale con indice 0,4 mc/mq, un'area marginale allo stesso e riportata a zona agricola con un risparmio di territorio di mq 3.984 ed una diminuzione di volumetria residenziale di 1.593 mc. La variazione, richiesta dalla proprietà, è giustificata dalla mancanza di interesse a realizzare l'intervento e corrisponde comunque agli indirizzi ed obiettivi di riduzione dell'occupazione delle zone inedificate ribaditi anche nella LR n.1/2015. L'area è compresa nel parco del Nera e la sua variazione interessa oltre che le tavv. A e B di piano anche le previsioni della parte strutturale del PRG.

34) E02 Marmore ovest

Viene trasformato un nucleo di espansione, CI, con indice 1,5 mc/mq di mq 4.571 in nucleo di completamento con indice 0,2 mc/mq; la cubatura ammessa da 6.856 mc passa a 933 mc con una diminuzione di 5.922 mc.

35) E03 Marmore est

Ugualmente, nella zona vicina alla stazione ferroviaria di Marmore, viene eliminato il nucleo denominato C(M), indice 1,5 mc/mq e trasformata l'area in verde privato con risparmio di territorio pari a 7.012 mq e di volumetria residenziale di 10.518 mc.

36) F01 Lago Chico Mendes

Nell'area lungo la Marattana compresa tra il parco Chico Mendes e l'attività vivaistica Spazio Verde, viene variata la destinazione a parcheggio, trasformandola parzialmente in zona per attrezzature sportive private come quella adiacente e lasciandone comunque una porzione destinata a parcheggio pubblico delle dimensioni della fascia di rispetto della viabilità. Tutta l'area viene delimitata in comparto con la finalità che l'intervento di realizzazione delle attività sportive private consenta di avere a costo zero per l'AC anche l'area restante del parcheggio pubblico.

Al fine di un migliore utilizzo degli spazi per parcheggio, anche quelli interni all'intervento di standards per le strutture previste dovranno essere realizzati in continuità con quello pubblico lungo la strada Marattana; tale indicazione è inserita in scheda normativa specifica FD4(4) nell'art.117.

37) F02 Maratta bassa

Viene ridimensionato il comparto perequativo produttivo e trasformato per circa la metà in zona agricola con un recupero di territorio di mq 11.940. Inoltre l'area che resta produttiva è trasformata in D3B zone per artigianato e residenza, art.81 delle NTA OP, prendendo atto dell'esistenza di edifici residenziali al suo interno.

Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano ed interessa anche la parte strutturale del PRG.

38) F03 Maratta alta
Al fine della sua realizzabilità e date le consistenti dimensioni, viene suddiviso in due il comparto perequativo produttivo, mantenendo la medesima destinazione per industria, artigianato e commercio. Ne derivano due comparti autonomi dal punto di vista dell'accessibilità. Viene inoltre stralciata una piccola area di pertinenza di un fabbricato esterno al comparto; tale area viene destinata a verde privato.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano ed interessa anche la parte strutturale del PRG.

39) F04 via Narni, Tavernolo
Si tratta di una variante che coinvolge due comparti perequativi produttivi con destinazione per attività artigianali e direzionali: per quello verso via Narni è stato richiesto lo stralcio per la trasformazione in agricolo da pressoché tutti i proprietari con esclusione delle proprietà sulle quali ricade la nuova viabilità di piano ed una piccola porzione adiacente alla vicina zona con destinazione per attività artigianali e residenza. La variazione è stata quindi fatta per le aree dei richiedenti, lasciando la viabilità di piano e collegandola con il comparto retrostante ed eliminando al suo interno la previsione di viabilità pubblica in modo da consentire un migliore sfruttamento del compendio.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano ed interessa anche la parte strutturale del PRG.

40) F05 via Narni nord
Si prende atto dell'effettivo lotto di pertinenza di due edifici esistenti, indicandolo con zona residenziale di conservazione dei volumi esistenti BbV; pertanto l'ampliamento della zona residenziale non determina aumento di volumetria realizzabile.

41) F06 via Narni ovest
Viene stralciata una porzione delle aree inserite in un comparto perequativo produttivo sulla quale già insistono attività ed abitazioni, trasformandole in zona per artigianato e residenza. Nella restante parte del comparto viene eliminata la previsione di parcheggio pubblico al fine di compensare le quantità eliminate e mantenere la fattibilità economica del comparto che ha a suo carico la realizzazione e cessione di aree per viabilità.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

42) F07 Cospea
La variazione di questi comparti di perequazione produttiva è finalizzata in parte al loro ridimensionamento ed in parte a sanare una contraddizione presente nel piano che individuava un'area a verde pubblico, contornata dalla linea di comparto produttivo perequativo senza che fosse collegata ad area con destinazione produttiva. Per ovviare a queste problematiche, si è ridotto il comparto PR14 trasformandolo parzialmente in zona R(F) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale con un risparmio di territorio di mq 2.064; resta la previsione di parcheggio e di viabilità che consente di razionalizzare l'insediamento artigianale. Il comparto PR25 resta pressochè invariato mentre viene prevista nel comparto PR13 un'area con destinazione D3B, artigianato e residenza e la restante area a verde pubblico e la viabilità che completa quella degli altri due comparti dovranno essere realizzati e ceduti all'AC.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano ed interessa anche la parte strutturale del PRG.

43) F08 via delle Campore

Si tratta della suddivisione di un comparto perequativo industriale in due parti; gli obblighi di realizzazione di viabilità restano invariati e sono suddivisi in modo da rendere autonomi i due comparti di nuova definizione.

44) G01 via Urbinati
La variante interessa la diversa giacitura di un'area già destinata a residenza, che non poteva essere realizzata per problemi di distanze con gli edifici già presenti, e l'ampliamento su altra proprietà con l'inclusione in un limite di studio unitario. Lo studio unitario è stato previsto per ottenere una previsione unitaria degli interventi e favorire il riordino complessivo del compendio che è in condizioni di degrado; è inoltre prevista la realizzazione e cessione di una fascia di verde pubblico sul fronte di via Urbinati e la cessione di una piccola porzione di terreno su cui già insiste la viabilità pubblica. L'aumento di cubatura residenziale è di mc 932.

45) G02 Campomicciolo ovest
Viene trasformato un lotto con destinazione residenziale di espansione CB con indice 0,4 mc/mq in zona di completamento con indice 1,0 mc/mq così come erano stati variati i lotti adiacenti a seguito di presentazione di osservazioni al nuovo PRG; inoltre, prendendo atto degli edifici e delle strutture esistenti, vengono trasformati in zona di conservazione degli edifici esistenti BbV i lotti fronte via Urbinati. L'incremento di volumetria, considerato esclusivamente il lotto in cui viene aumentato l'indice, è di mc 326.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

46) G03 Acquasparsa
Si tratta del ripristino della previsione del piano previgente all'attuale PRG con l'eliminazione di un parcheggio pubblico per mq 164 e della trasformazione a zona residenziale di completamento Bc6 come le aree confinanti, in quanto lo stesso è posizionato in modo tale da non consentire il recupero dell'edificio immediatamente adiacente ed è di dimensioni e forma di difficile utilizzabilità.

47) G04 via Pasteur sud
Viene prevista una diversa organizzazione di due comparti di ristrutturazione urbanistica con il prolungamento della viabilità pubblica fino a servire sia la parte residenziale del comparto intercluso che tutto il verde pubblico. Le quantità volumetriche e di destinazioni d'uso restano invariate.

48) G05 via Pasteur nord
Il comparto perequativo RES62 viene ridotto lasciando una porzione di zona C2 e di verde pubblico di complessivi mq 813 e le aree stralciate in parte vengono trasformate in verde privato, p.lle 465 e 466 del f.140, mentre le altre vengono lasciate con destinazione verde pubblico ed in perequazione esterna. La riduzione di cubatura è pari a mc1.911.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

49) G06 via Baccelli
Viene ampliata la zona residenziale e trasformata da Bc6 a BbV, conservazione volumi esistenti, di un lotto in via Baccelli a seguito della richiesta di acquisire definitivamente un'area di proprietà comunale destinata a verde pubblico, ma di fatto non utilizzata a tal fine trattandosi di una striscia di terreno in pendenza. La lingua di terra richiesta, attualmente posta tra la recinzione ed il confine, è utilizzata con concessione d'uso rilasciata dal Comune in data 4.08.2013 con DGC n.228/2013 per

consentire la mobilità ad un grave portatore di handicap residente presso l'abitazione adiacente al lotto e la sua acquisizione consentirà di pianificare lavori definitivi.

50) G07 Campomicciolo est
Si prende atto della situazione di fatto della lottizzazione PEEP realizzata, correggendo l'individuazione fatta nel PRG ed adeguandola al catastale; anche per quanto attiene la piccola zona Bc6 si riporta l'attuale giacitura e conformazione delle proprietà in modo che l'Ufficio PEEP possa definire una compensazione tra le diverse proprietà.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

51) GO8 Casali nord
Riguarda due variazioni: una prevede il ritorno in agricolo di un'area con destinazione verde pubblico che risulta inutilizzabile sia per il forte dislivello sia per la presenza di linee elettriche.
La seconda consente nella esistente zona per attrezzature di interesse comune anche la possibilità di realizzare il 30% di residenza. Per il comparto già delimitato viene definita una scheda in cui si precisa che 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 de cedere all'AC che deve avere accesso da strada pubblica.

52) G09 Valnerina
Viene individuata una zona FD1 per consentire di ampliare un'attività di B&B già esistente con la seguente scheda prescrittiva:

> 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) e ai commi da 4 a 7.

53) G10 Casali sud
Fermo restando le quantità edificatorie previste, viene variata la destinazione di un'area fronteggiante la via Casali Pacelli da verde pubblico a parcheggio pubblico in considerazione sia della necessità di parcheggi per l'attività presente sia della vicina scuola. Viene inoltre destinata a verde privato l'area destinata a parcheggio retrostante il lotto edificabile; infatti tale area, per i dislivelli presenti non è utilizzabile per tale fine.

54) G11 via Ippocrate nord
Viene ripristinata la destinazione d'uso del piano previgente per un'area che nel nuovo PRG è destinata a zona residenziale di completamento BA come quelle adiacenti. Tale variazione prende atto di un permesso a costruire rilasciato sulla base delle precedenti previsioni di piano nel periodo in cui erano scadute le norme di salvaguardia determinate dall'adozione del nuovo PRG; in base alle norme transitorie del nuovo PRG la destinazione dell'area è vincolata alla precisazione d'uso per attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie già approvata dal CC.

55) G12 via Ippocrate sud
Un'area con destinazione per impianti sportivi privati viene trasformata in verde privato con un recupero di territorio pari a mq 8.713 e l'eliminazione di SUC per mq 2.613

56) G13 Valenza ovest

Verificata la situazione reale al momento dell'adozione del nuovo PRG, anno 2004, viene ridotta l'estensione di un filare arboreo e trasformata l'area relativa in zona BA come le adiacenti per complessi mq 793 e con un aumento di edificabilità pari a mc 158.

57) G14 Valenza est
Anche per questa variazione è stata verificata la situazione al 2004 e si è preso atto dell'esistenza di strutture realizzate anteriormente destinando l'area da filare arboreo a zona agricola.
Tale variante interessa anche la parte strutturale del PRG.

58) G15 Valenza sud
Con la finalità di favorire l'attuazione del piano e considerata la complessità sia morfologica che per la presenza di edifici individuati come beni culturali sparsi, si suddivide il compendio con destinazione CB in due parti che si sottopongono a studio unitario.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

59) G16 Perticara
Con la medesima finalità della precedente variante, viene suddiviso in due parti autonome uno compendio sottoposto a studio unitario. Per quanto attiene la capacità edificatoria non vi sono variazioni così come per gli obblighi di realizzare viabilità.

60) H01 Settecani
Si tratta dell'eliminazione di un comparto perequativo con indice 1,0 mc/mq di mq 2.975 e della sua trasformazione a zona CB con indice 0,4 mc/mq; tale variazione comporta un risparmio di cubatura pari a mc 1.785. La zona CB è comunque sottoposta a preventiva redazione di PA.
Tale variante comporta la variazione delle tavv. A e B di piano.

61) H02 Carone
Un'area con destinazione Bc6 viene trasformata in verde privato per complessivi mq1.133 e con una diminuzione di volumetria residenziale di mc 2.041.

62) H03 Collescipoli
L'area oggetto di variante ha, nel piano approvato, la destinazione per strutture universitarie ed è stata utilizzata in tal senso fino alla chiusura della sede universitaria di Collescipoli; venuto meno il suo utilizzo, ricollocato in altro sito il prefabbricato realizzato dall'AC e ripristinata l'area da esso occupata, viene ripristinata anche la destinazione previgente che era di zona agricola di salvaguardia che nel nuovo PRG è individuata come zona di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Per l'edificio esistente, che era una delle due aule universitarie, viene prevista la categoria per gli edifici residenziali R(F)b1 di ristrutturazione edilizia con incremento 0 al fine del suo recupero ed adeguamento nell'ambito della facoltà ammesse dalle norme e dai regolamenti regionali e tenuto conto del vincolo paesaggistico che investe tutto il comprensorio intorno al centro storico di Collescipoli.
Tale variante interessa anche la parte strutturale del PRG.

63) H04 San Rocco
Si tratta della variazione della tav.7.2, la carta dei vincoli sovraordinati, che elimina un bacino idrico individuato erroneamente in planimetria ma non esistente.

Poiché la tavole 7.2 è anche inserita tra gli elaborati della parte strutturale del PRG, tale variazione interessa anche quest'ultima.

64) H05 Rocca Carlea
Viene ampliata la zona R(G) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale anche in due aree adiacenti comprese tra filari arborei: tali tipologie di richieste erano state accolte in sede di esame delle osservazioni al PRG con la finalità di consentire le possibilità di trasformazione delle aree individuate negli obiettivi enunciati per ognuna delle zone di riqualificazione.
Tale variante interessa anche la parte strutturale del PRG.

65) I01 Giuncano
La variante riguarda una zona di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed individuata come zona ferroviaria per la quale si è richiesto di prendere atto delle residenze esistenti e di prevedere una destinazione di conservazione delle volumetrie esistenti.

Tabella riassuntiva della Variante

Per avere una visione chiara dei contenuti quantitativi della variante, è stata predisposta la tabella che segue e che contiene i dati metrici sia del piano vigente che della variante ed il confronto tra gli stessi oltre alle variazioni delle destinazioni d'uso.
Le prime tre colonne riportano le previsioni e le quantità del piano vigente per quanto attiene le superfici interessate e le cubature residenziali; le cubature per le altre destinazioni, qualora definite, sono state riportate nella colonna delle destinazioni d'uso.
Le successive sette colonne riguardano i dati della variante: la prima le nuove destinazioni d'uso previste o le variazioni in forma estremamente sintetica. La seguente le superfici riferite alle destinazioni variate, poi di nuovo la cubatura residenziale che rimane o di nuova previsione.
Si passa poi alle aree retrocesse a zone agricole o zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale che determinano il risparmio di suolo creato dalla variante. Dalla somma di queste aree si evidenzia uno dei dati di maggior rilevanza perché la quantità di superficie – mq 142.912 – è notevole anche se, ovviamente, non particolarmente rilevante rispetto all'intero territorio comunale; certo è una tendenza che deriva dalla crisi economica e dall'invenduto presente che non determina interesse a nuovi interventi edificatori e se ne vede il risultato nelle successive colonne.
Nelle ultime tre colonne vengono evidenziate le differenze in più o in meno nella cubatura residenziale, nelle superfici destinate a zone produttive o per servizi e nella cubatura per servizi: le somme di questi dati sono tutte in negativo ed in particolare per quanto riguarda la residenza sono cospicue.

		Piano vigente			Variante						
Quadrante	**Zona**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Aree retrocesse a zone agricole recupero di suolo Mq**	**Differenza cubatura residenziale**	**Differenza superfici servizi**	**Differenza cubatura servizi**
A01	Cesi	FD1(30)			FD1(30) spostamento						
A02	Vallemicero	Viabilità	569,84		R(c)	569,84		596,94			
B01	B.go Trevi ovest	Comp pereq. 2.086 mc	1.490,00	2.086,00	Modifica comparto	1.368,00	1.915,00		-171,00		
B02	B.go Trevi est	FD1(28) 3000 mc	7.966,10		E1 Agricolo	7.966,10		7.966,10		-7.966,10	-3.000,00
B03	Collelicino	CB i.f. 0,4 mc/mq	167,23		Bc2 i.f. 0,4 mc/mq	167,23					
B04	San Carlo	Comparti produttivi PR 15 -PR26- S Viabilità	948,28		D2f CB if. 0,4 mc/mq	948,28 207,00			82,80		
C01	Gabelletta ovest	Comparto in perequazione			Suddivisione comparto						
C02	Gabelletta via di Cerreta	Comparto			Suddivisione comparto						
C03	Gabelletta est	Comparto in perequazione			Modifica comparto. S viabilità 794,40 mq				-1.111,00		
C04	Gabelletta fontana di Polo	G2B 30% residenza	1.945,45	1.050,54	Bc6 i.f. 1,8 mc/mq	1.866,45	3.359,61		2.309,07		
C05	Macinarotta	Agricolo			R(B) inserimento						
C06	Pleiadi	FD1(27) 1.500 mc	15.580,00		E2 Part int agricolo	15.580,00		15.580,00		-15.580,00	-1.500,00
C07	voc. L'Antico	FD1(27) 1.500 mc	4.187,77		FD1(27)	7.685,00				3.497,00	
C08	Colleluna	FD1(36)			Modifica normativa						-2.500.00
C09	Colleroletta nord	G2 5.161 mq -G2(8) 8.429 mq - GV 42.750 mq	56.240,00		R(D) R(D)1 SUC 1.200 mq		3.600,00	56.240,00	3.600,00	-13.590,00	
C10	via della Lepre	S Viabilità	160,00		BbV	160,00					
C11	via Cerqueto	E7	385,97		Bc2 i.f. 0,4 mc/mq	385,97	154,38		154,38		
C12	borgo Rivo est	GV			S2 rispetto ferroviario						
C13	Castellina	GV	479,13		Bc2 BV 462,75	16,38	6,55		6,55		
C14	Porta urbana-E45				Modifica normativa						
D01	San Clemente	FD4	13.240,00		R(A)	13.240,00		13.240,00		-13.240,00	

		Piano vigente			Variante						
Quadrante	**Zona**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Aree retrocesse a zone agricole recupero di suolo Mq**	**Differenza cubatura residenziale**	**Differenza superfici servizi**	**Differenza cubatura servizi**
D02	St. Gioglio	Viabilità	628,00		R(A) - Ea4(83)	628,00		628,00			
D03	Palmetta	FD1(6)	5.824,38		R(A)	5.824,38		5.824,38		-5.824,38	
D04	Tuillo	G2B -R(A)	3.930,00		G2B -R(A) modifica GV 537 mq G3 353 mq S 102mq	3.930,00					
D05	via Radice	G1	7.803,80		G2 - GV 2.372,9	5.430,90					
D06	via Muratori	Bc(9.1) esistente 6.500 mc		18.700,00	Bc(9.1) modif comp - BbV		4.500,00		-7.700,00		
D07	v.li Dentato/Brin	GV	162,80		BV viabilità 28,61	134,18					
D08	via Romagna	FD2(5) - GV - G3			FD2(5) - GV - G3 mod						
D09	via Aminale	AGV(1) - AV(1)			AGV(1) - AV(1) modifica						
D10	Santa Filomena	GV	322,36		BV - S viabilità 4 0,5 mq	281,86					
D11	via XX Settembre	G1	1.136,30		GV	1.136,30					
D12	Citta Giardino	Bb(7,3)b - G3		569,00	Bc(7,2) nuova scheda		690,00		121,00		
E01	Torre Orsina	CB if. 0,4 mc/mq	3.984,70	1.593,88	E1 Agricolo	3.984,70		3.984,70	-1.593,88		
E02	Marmore ovest	C(I) i.f 1,5 mc/mq - G3	4.571,15	6.856,72	BA i.f. 0,20 mc/mq	4.669,00	933,80		-5.922,92		
E03	Marmore est	C(M) i.f 1,5 mc/mq	7.012,12	10.518,18	BV - BbV	7.012,12			-10.518,18		
F01	Chico mendes	G3	11.139,45		FD4 G3 2,760,45	8.379,00				8.379,00	
F02	Maratta bassa	D3	20.860,00		D3B E2 11.940	9.567,68		11.940,00		-11.940,00	
F03	Maratta alta	Comparto produtt D2F	994,06		Modifica comparto BV	994,06				-994,06	
F04	Tavernolo	D3F	21.250,00		E2 Part int agricolo	21.250,00		21.250,00		-21.250,00	
F05	via Narni nord	BV	393,86		BbV	393,86					
F06	via Narni ovest	D2F G3	15.978,33 2.190,00		D3B D2F	5280,52 10.700,00					

		Piano vigente			Variante						
Quadrante	**Zona**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Aree retrocesse a zone agricole recupero di suolo Mq**	**Differenza cubatura residenziale**	**Differenza superfici servizi**	**Differenza cubatura servizi**
F07	Cospea	D3F G3	7.871,98 1.886,56		D3F 4.193,68 mq D3B 1.613,37 mq G3 1.519,96 mq R(F) 4.161,00			4.161,00		-2.064,93	
F08	Campore	Comparto produttivo			Suddivisione comparto						
G01	via Urbinati	BbV7 i.f 3,00 mc/mq	306,00	918,00	Bc6 i.f. 1,8 mc/mq	1.028,00	1.850,00		932,00		
G02	Campomicciolo ovest	CB if. 0,4 mc/mq	544,57	217,82	Bc4 i.f. 1,0 mc/mq - BbV	544,57	544,57		326,75		
G03	Acquasparsa	G3	164,85		Bc6 i.f. i,8 mc/mq	164,85	304.97		304,97		
G04	via Pasteur sud				Spostamento viabilità						
G05	Pasteur nord	C2-G3-GV perequaz.	2.178,00	3.049,00	C2 - GV = 1527,29	813,00	1.138,00		-1.911,00		
G06	via Baccelli	GV 232,03 mq - Bc6 761,85mq	993,88		BbV	993,88					
G07	Campomicciolo est				Compensazioni						
G08	Casali nord	G2 - GV 1.501mq	2.703,24		G2B - E1 1.501	2.703,24		1.501,00	1.460,00		
G09	Valnerina	R(I)	3.416,00		Fd1(49) 600 mc	3.416,00				3.460,00	600,00
G10	Casali sud				Compensazioni						
G11	via ippocrate nord	BA i.f. 0,20 mc/mq	2.840,94	568,18	G2 G3 393,95	2.390,00					
G12	via ippocrate sud	FD4	8.713,90		BV	8.713,90				-8.713,90	
G13	Valenza ovest	E7	793,85		BA i.f. 0,20 mc/mq	793,85	158,77		158,77		
G14	Valenza est	E7	572,40		E1	572,40					
G15	Valenza sud	CB	0,00	0,00	Suddivisione zona CB	0,00	0,00				
G16	Perticara	Bc6 if. 1,8 mc/mq	0,00	0,00	Suddivisione studi unitari	0,00	0,00				
H01	Settecani	C1 if. 1 mc/mq perequaz	2.975,50	2.975,50	CB if. 0,4 mc/mq	2.975,50	1.190,20		-1.785,30		
H02	Carone	Bc6 if. 1,8 mc/mq	1.133,89	2.041,00	BV	1.133,89			-2.041,00		

		Piano vigente			Variante						
Quadrante	**Zona**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Destinazioni d'uso**	**Superfici Mq**	**Cubatura residenziale**	**Aree retrocesse a zone agricole recupero di suolo Mq**	**Differenza cubatura residenziale**	**Differenza superfici servizi**	**Differenza cubatura servizi**
H03	Collescipoli	F22	1.367,08		R(F)b1	1.367,08					
H04	San Rocco				solo tav 7.2						
H05	Rocca Carlea	E1	172,20		R(G)	172,20					
I01	Giuncano	S2F	5.988,60		BbV	5.988,60					
								142.912,12	**-23.297,99**	**-85.827,37**	**-6.400,00**