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		Approvazione:

STRALCIO NTA PARTE OPERATIVA	

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.

STRALCIO NORME TECNICHE
PARTE OPERATIVA

Articoli variati

OP-**Art.24** *Perequazione*
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.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.125** *Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))*
OP-**Art.138** *Nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n.n.))*
OP-**Art.148** *Aree per attrezzature d'interesse comune (G2, A#G2, G2B e A#G2B)*

CO3 Gabelletta est

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

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:

2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie;

2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq

Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie:

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

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

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

- le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo;
- i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto;
- le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune;
- 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 alla formazione del consorzio dei proprietari di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005. Qualora il Comune intenda avvalersi di tale facoltà per gli ambiti di perequazione di cui al comma 2.2, lettere b) e c) dovranno essere preventivamente individuate, con deliberazione della Giunta comunale, le aree esterne ai comparti coinvolte nel piano di trasformazione.

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

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

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

3.5. Nei casi di cui ai commi 3.2 e 3.3, per i quali le proprietà interessate non garantiscano uno stralcio funzionale del comparto, l'AC rende disponibili per l'acquisto aree esterne allo stesso fino al raggiungimento del 75% del valore catastale degli immobili e della superficie territoriale necessarie per la realizzazione del

comparto al fine di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari con le modalità di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005; il conseguente PA è quindi esteso all'intero comparto e relative aree esterne.
4. Tutte le aree esterne ai comparti edificatori ed interne agli stessi ma destinate a servizi ed infrastrutture, incluse negli ambiti di perequazione, potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendono rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Ove non siano cedute gratuitamente e l'Amministrazione comunale l'acquisisca al valore corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita dal piano, il Comune disporrà di tali aree per la formazione dei comparti inclusi negli ambiti di perequazione, potendo cedere, attraverso forme di partecipazione pubblica, le potenzialità edificatorie ai soggetti aventi titolo.
5. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto al c.3.3, l'AC predispone annualmente il programma delle aree esterne ai comparti da acquisire per l'attuazione dei servizi o delle infrastrutture in esse previsti, stabilisce il valore delle stesse sulla base dell'analisi del valore di mercato delle aree edificabili e provvede alla loro acquisizione sulla base delle richieste pervenute. Il programma, che è approvato dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, può essere aggiornato in relazione al suo stato di attuazione ed alle richieste pervenute.
6. Per quanto riguarda le categorie a) e b) del comma 2.2 del presente articolo, nelle schede degli interventi perequativi allegate alle presenti norme sono indicati i dati quantitativi e l'appartenenza ad una delle due categorie; i dati delle quantità volumetriche dei nuclei di espansione contenuti nelle schede prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole.

n. C08 Colleluna

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 di cui alla LR n.4/1993, extralberghiere di cui alla LR n.8/1994 e LR n.33/1994 s.m.i., 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. 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.
2. Le attività extralberghiere sono realizzate nel rispetto dell'art. 3 della LR n.53/1974 e dell'art. 12 della LR n.33/1994.
3. 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: ml.5,00.
f) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
g) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.'68 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992.

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 dall'art. 33 e 34.
i) costruzioni per abitazioni sono consentite per il gestore o per il personale di custodia per complessivi 150 mq.

4. E' prevista la realizzazione di parcheggi e spazi per il verde, nella misura minima di un posto macchina per ogni n.2 posti letto e di mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività. Una quota non inferiore al 50% di tali superfici, sistemate ed urbanizzate, sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, comprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/1989.

5. 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.

6. 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.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute al comma 4 è fatta salva la disciplina di cui al comma 7 dell'art. 61 della LR 27/2000.

8. Si riportano di seguito le schede specifiche di alcune zone FD1 per le quali vengono definite alcune modalità di intervento e quantità ammesse:

OMISSIS

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

OMISSIS

n. G09 Valnerina

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.

OMISSIS

n. D08 via Romagna

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. 24/1999. Per quanto riguarda l'urbanistica commerciale si devono rispettare le norme di cui al Titolo III della LR n. 31/1997 e s.m.i.
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: ml.5,00.
g) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per “parete finestrata” deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
h) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.'68 n.1444 e dell'art. 29 comma3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992
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: secondo il disposto dell'art.26 della LR n. 31/1997 e s.m.i.. Nel calcolo per la determinazione degli spazi pubblici dovuti, non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.
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. 26 della LR n. 31/1997 e s.m.i.
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:

OMISSIS

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 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.

OMISSIS

n. C14 Porta Urbana E45

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

OMISSIS

n. C09 Collerolletta

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

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il PA dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei.

Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del PA, che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità.
Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa.
Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi PA e le modalità di intervento fino alla loro adozione.
3. Le zone R(.) sono le seguenti:

OMISSIS

7. **R(D): Zona di Colleluna**
La zona di Colleluna si configura come un comprensorio di notevole complessità in relazione alle sollecitazioni che derivano dall'essere circondato da zone estremamente antropizzate, da infrastrutture importanti sia esistenti che di progetto e dalla presenza al suo interno di zone soggette a cave e successivamente a discariche da rinaturalizzare.
7.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati con particolare attenzione al recupero del paesaggio ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo.
7.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.90 e 91 della LR n.1/2015.
7.3. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti per le quali sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 delle presenti norme c.1, lettera a), b), c), d) e g).
7.4. R(D)1: comparto in strada di Colleluna
Il comparto, da attuarsi tramite piano attuativo, prevede l'allargamento della strada di Colleluna per la parte ad esso fronteggiante e la realizzazione di una viabilità nuova di collegamento con l'area posta a sud con destinazione G2; sul lato est del comparto si prevede la realizzazione, secondo le prescrizioni di cui agli artt. da 102 a 106, di un nucleo residenziale per 1.200 mq di SUC.

OMISSIS

<u>n. F01 Lago Chico Mendes</u>

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

1. Tali zone sono destinate allo sport e al tempo libero, è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.
2. Le attrezzature per ogni zona e le modalità di attuazione saranno precisati con deliberazione del Consiglio comunale.
3. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.
4. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
5. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq/mq (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq/mq (compresi i parcheggi richiesti). IP = 20%. A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha.
6. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq /mq compresi i parcheggi richiesti.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante

una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM n.1444/1968 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34.
12.
Parcheggi privati inerenti i fabbricati: come previsto dal RR n.2/2015. Parcheggi pubblici: 1,00 mq./5,00 mq. per gli impianti scoperti e per quelli coperti come previsto dal RR n.2/2015.
13. Le zone non edificate devono essere sistemate a parco attrezzato e verde, le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate, le aree che ne sono prive devono essere piantumate secondo la destinazione e le condizioni del terreno mediante progetto di piantumazione costituente parte integrante dei progetti.

OMISSIS

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.

n. G08 Casali Nord

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.

OMISSIS

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.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 e 7.2;
8.1 e 8.2;
9.1 e 9.2;
10.1 e 10.2;
12 da 1 a 8;
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.

OMISSIS

n. D12 Città Giardino

NUCLEO Bc(7.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione con ristrutturazione dell'edificato dell'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.
Commercio - direzionale - artigianato di servizio.
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.200
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

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.

OMISSIS

n. D06 via Muratori

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.

OMISSIS

n. D05 via Radice

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.
- Distanza dai confini e dalle strade 5.00 ml.
- Parcheggi inerenti la sup. scoperta 1.00 mq./5.00 mq.
  " " " le costruzioni 1.00 mq./10.00 mc.

e comunque secondo le leggi vigenti.

5. 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.

6. Nelle zone per attrezzature comuni indicate nella Tav.A di piano 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, della quale il 50% destinato a residenza; per la restante volumetria le destinazioni ammesse sono quelle del c.1 del presente articolo; tutti gli altri parametri restano invariati.
8. La zona con tale destinazione situata in via Radice, siglata G2B(10) 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, e residenza (30%); è consentita la demolizione degli edifici esistenti, superficie utile coperta SUC mq 2.000, massimo tre piani fuori terra. Le destinazioni ammesse sono quelle del c.1 del presente articolo; tutti gli altri parametri restano invariati.

n. D09 via Aminale

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 15.

	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 PRIVATO 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.

OMISSIS