

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

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – EDILIZIA PRIVATA  
UFFICIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA

**03-OP-118**

**VARIANTE PARZIALE al PRG PARTE OPERATIVA**

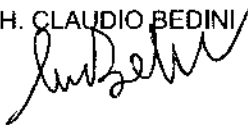
comparto di Villa Palma per l'alienazione ed attuazione  
del nucleo FD4 di proprietà comunale

Adozione:		Approvazione:
-----------	--	---------------

<b>RAPPORTO PRELIMINARE</b>	DATA: novembre 2021
	FILE:

## **DIRIGENTE**

ARCH. CLAUDIO BEDINI



## **PROGETTISTI**

ARCH. CINZIA MATTOLI  
GEOL. PAOLO PACCARA



## **COLLABORATORI**

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

## INTRODUZIONE

Il presente Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stato redatto ai fini di una variante al Piano Regolatore del comune di Terni.

La variante al PRG Parte Operativa del comparto Villa Palma, riguarda aree di proprietà comunale.

Con Delibera di G.C. 168/2021 è stata valutata positivamente la richiesta prot. n. 74070/2021 di acquisto delle suddette aree comunali individuate catastalmente al Foglio 85 particelle 63, 95, 96,113, 118, 119, 120, 362, 363, 365, formulata dalla Ternana Calcio Spa ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D.Lgs. 38/2021, per la realizzazione di un moderno Centro sportivo della Ternana Calcio 1925, in modo da risolvere la carenza di strutture e coerente al processo iniziato per la costruzione del nuovo stadio Libero Liberati.

Nel PRG Parte operativa le aree di proprietà comunale sono ricomprese in un comparto edilizio, vasto e articolato che racchiude diverse destinazioni urbanistiche fra cui quella per attrezzature sportive private FD4, fattibile ad ospitare un centro sportivo solo dopo approvazione di un Piano attuativo di tutto il comparto, inoltre il piano Attuativo deve prevedere il restauro, la sistemazione e cessione al Comune dell'edificio storico di Villa Palma e parco annesso e del verde pubblico attrezzato lungo via Bramante.

Vista la richiesta di acquisto sopra richiamata, la Delibera di G.C. 168/2021, fra l'altro, ha dato mandato al Dirigente della Direzione Pianificazione territoriale – edilizia privata di redigere la Variante parziale al PRG del comparto di Villa Palma per l'alienazione e l'attuazione del nucleo FD4 e di individuare e gestire conseguentemente le procedure autorizzative, anche semplificate, necessarie e previste per legge.

Nella Delibera di cui sopra è riportato nelle premesse che la corretta valutazione, definizione tecnica e procedurale dei contenuti della variante urbanistica dell'area sarà conseguente alla proposta da parte della Società Ternana Calcio Spa di un

progetto preliminare che fornisca gli elementi essenziali di realizzazione degli interventi edilizi e delle loro modalità d'uso, delle opere infrastrutturali necessarie, delle norme e prescrizioni urbanistiche, dei tempi amministrativi strettamente necessari al rilascio degli atti autorizzativi in conformità alle norme regionali vigenti.

La Società Ternana Calcio con prot. 128074 del 02.09.2021 e prot. 138510 del 22.09.2021 ha integrato la documentazione e precisato che l'attuazione per la realizzazione di un moderno ed adeguato Centro Sportivo della Ternana calcio 1925, avvenga autonomamente e con intervento edilizio diretto, al fine di poter risolvere la conclamata carenza di adeguate strutture, indispensabili per favorire una auspicabile crescita sportiva, in coerenza al processo iniziato per la costruzione del nuovo stadio Libero liberati e con evidenti benefici anche per tutta la comunità ternana.

Con prot. 146686 del 05.10.2021 il Dirigente della Direzione Territoriale – Edilizia privata, ha comunicato alla Società Ternana Calcio Spa, che la proposta inviata e la successiva integrazione non forniscono le indicazioni necessarie, in particolare sulle dotazioni infrastrutturali al fine di valutare correttamente le scelte urbanistiche, come individuate nella Delibera di Giunta 168/2021 di presentazione di un progetto preliminare di fattibilità.

Per dare seguito al mandato ricevuto dalla Giunta, con prot. 146730 del 05.10.2021 lo stesso Dirigente della Direzione Territoriale – Edilizia privata ha richiesto alla Direzione Polizia Locale – Ufficio Viabilità, una valutazione sull'assetto (infrastrutture) viario funzionale alla costruzione di impianti sportivi da destinare a "Centro sportivo Ternana calcio 1925".

Con prot. 156362 del 21.10.2021 la Direzione Polizia Locale – Ufficio Viabilità ha inviato una nota dove evidenzia che dopo apposito sopralluogo effettuato nella viabilità della zona sono emerse alcune considerazioni, delle quali si è tenuto conto nella stesura delle norme della variante urbanistica.

Da successivi incontri con la Società Ternana Calcio Spa, l'Amministrazione comunale e la proprietà che detiene gran parte delle aree incluse nel vigente comparto di Villa Palma è stato concordato di predisporre la variante urbanistica al PRG parte operativa, trasformando in attrezzature sportive private FD4 anche le

restanti aree comunali destinate a zona di espansione residenziale C(H), zona di riqualificazione paesaggistica ambientale R(A) dove ricade un fabbricato e parcheggi G3, ricomprendendole in un unico comparto edificatorio, con una **riduzione** di 4.739 mq di espansione residenziale.

La normativa di riferimento per il PRG Parte Operativa art. 117 (*Zone F attrezzature sportive e per il tempo libero private (FD4)*), rimane quella vigente tranne l'aggiunta del comma 22, come appresso riportato.

1. Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero.
2. È ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.
3. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.
4. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
5. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq/mq (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq/mq (compresi i parcheggi richiesti). IP = 20%. A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha.
6. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq /mq compresi i parcheggi richiesti.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: come previsto dall'art.24 del RR n.2/2015.
8. Distanze minime tra edifici: come previsto all'art.23 del RR n.2/2015.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: come previsto all'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e s.m.i. e relativo regolamento DPR n.495/1992 e s.m.i..
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml 5,00.
11. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34.

12. Parcheggi privati inerenti i fabbricati: come previsto dal RR n.2/2015. Parcheggi pubblici: 1,00 mq./5,00 mq. per gli impianti scoperti e per quelli coperti come previsto dal RR n.2/2015.

13. Le zone non edificate devono essere sistemate a parco attrezzato e verde, le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate, le aree che ne sono prive devono essere piantumate secondo la destinazione e le condizioni del terreno mediante progetto di piantumazione costituente parte integrante dei progetti.

*OMISSIS*

**22. La zona denominata FD4(6) in località villa Palma, viene delimitata in comparto insieme con la zona di rispetto S1 per realizzare la viabilità di progetto da cedere gratuitamente all'A.C. nell'ambito del comparto stesso. La zona è destinata ad ospitare le strutture di servizio al Centro sportivo della Ternana calcio. Oltre a quanto previsto ai commi 1 e 2 è ammessa la realizzazione di strutture per servizi pubblici ed attività di interesse generale e per servizi di quartiere, alloggi finalizzati alla permanenza dei soggetti che svolgono attività diretta e indiretta attinente con il Centro sportivo o che abbiano rapporti diretti o indiretti, comunque riconducibili alla società proprietaria del Centro sportivo, ristorazione e bar, attività ricettive per i centri sportivi.**

L'intervento può avvenire anche per stralci funzionali, con attuazione diretta con convenzione o atto d'obbligo ai sensi dell'art. 102 del RR 2/2015.

Gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml 6,50 rispetto alla quota di terreno sistemata; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml 9,00 / ml 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato.

Per i parcheggi si rinvia all'art. 86 del RR 2/2015. Per le superfici scoperte non sono richiesti parcheggi pubblici o privati. E' ammesso realizzare parcheggi di uso pubblico, nella zona di rispetto S1 interna al comparto previo parere preventivo ANAS, nonché realizzare parcheggi pubblici e privati interrati all'interno del comparto. Le presenti disposizioni sugli standards a parcheggi prevalgono sui commi 5 e 12 del presente articolo. Per gli altri parametri e prescrizioni si rinvia ai precedenti commi da 4 a 13.

Con il primo permesso a costruire il soggetto attuatore dovrà assumere l'impegno di eseguire le opere di miglioramento viario nel tratto dall'altezza del civico n. 7 di str. di Santa Maria la Rocca e il sovrappasso del Raccordo Terni-Orte. L'intervento dovrà tenere conto delle alberature tutelate esistenti. E' consentita la realizzazione della citata viabilità a scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti i permessi a costruire del Centro sportivo. Le aree a standards di parcheggi e verde dovranno assumere la qualificazione di aree di uso pubblico e sarà possibile localizzarle internamente alla proprietà.

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi “ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.

La Direttiva Europea di riferimento per la VAS è la 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, ed è stata recepita a livello nazionale con il D.Lgs. n°152/2006, “Norme in materia ambientale” in vigore dal 31 luglio 2007, e ss.mm.ii.

Il processo di (VAS)si articola in fasi:

- svolgimento di una verifica di assoggettabilità,
- elaborazione di un rapporto ambientale,
- realizzazione delle consultazioni,
- presa in considerazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni durante l'iter decisionale
- messa a disposizione delle informazioni sulla decisione,
- monitoraggio.

La VAS è disciplinata in sede regionale dalla Legge Regionale (L.R.) 16 febbraio 2010, n. 12, recante: "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione di impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni ed integrazioni", in vigore dall'11 marzo 2010.

Con Deliberazione n. 861 del 26/07/2011, la Giunta regionale ha approvato le "Specificazioni tecniche e procedurali in materia di valutazioni ambientali per l'applicazione della legge regionale 16 febbraio 2010, n.12, a seguito delle

disposizioni correttive, introdotte dal D.Lgs 29 giugno 2010, n.128, alla parte seconda del DLgs n.152/2006”.

Il 13 maggio 2013 la Giunta della Regione Umbria con la Del.423, ha posto le ulteriori specifiche procedurali, in materia di Valutazione dei Impatto Ambientale Strategica in ambito regionale, a seguito dell’emanazione delle L.R.8/2011 e L.R.7/2012 in materia di semplificazione amministrativa.

La VAS è parte integrante del Procedimento di formazione, adozione ed approvazione del piano o programma e deve essere effettuata anteriormente all’approvazione dello stesso. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la VAS (o Sua verifica di assoggettabilità), ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.

Infine la Dgr 233\_2018 Specificazioni Tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica

– definisce la nuova modulistica e puntualizza aspetti procedurali. Ambito di Applicazione

a) Disposizioni Generali comma 2 Verifica di assoggettabilità a VAS - Sono sottoposti a VAS i P/P che rientrano tra quelli indicati all’art.3, comma 3 della l.r. 12/2010, ad esito dello svolgimento di preventiva Verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all’art 9, comma 1, della l.r. 12/2010,

b) Specifiche per gli strumenti della pianificazione urbanistica

Nel caso di interventi che riguardano il campo di applicazione del DPR 160/2010, qualora gli interventi si configurino in variante al PRG vigente, il SUAPE del Comune, ai sensi dell’art. 32, comma 6 della l.r.1/2015, verifica la procedibilità della proposta, richiede, ove dovuto, il Rapporto preliminare ambientale al Proponente, provvede ad inoltrare la richiesta di Verifica di assoggettabilità a VAS all’Autorità competente per la VAS, specificando e indicando:

- le motivazioni per cui la variante al PRG va sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS;

- che il Rapporto preliminare ambientale predisposto dal proponente è adeguato per consentire l’espletamento della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS richiesta; - l’ Autorità cui è affidato il ruolo di Autorità competente per la VAS.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS. ITER PROCEDURALE**

Viste le dimensioni della variante si è attuata la procedura di Verifica di assoggettabilità a Vas, ai sensi dell'art. 9, comma 1, della l.r. 12/2010. Nel caso di P/P di cui al comma 3 dell'art. 3 della l.r. 12/2010, l'Autorità procedente, trasmette con apposita istanza (Allegato II) all'Autorità competente il Rapporto preliminare di cui all'art.2, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2010. Il Rapporto preliminare è reso disponibile per la consultazione dei Soggetti competenti in materia ambientale, su uno spazio apposito del sito WEB dell'Autorità procedente ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo.

La Conferenza di Verifica di assoggettabilità a VAS è una Conferenza istruttoria, di cui all'art. 14, comma 1 della L.241/90 e s.m.i., ed è indetta dall'Autorità competente allo scopo di facilitare la verifica di impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P/P. La Conferenza svolge i suoi lavori in una seduta, nell'ambito della quale sono acquisiti pareri, valutazioni e osservazioni dei Soggetti competenti in materia ambientale.

I Soggetti convocati alla Conferenza per la Verifica di assoggettabilità partecipano al procedimento attraverso un unico rappresentante legittimato dall'organo competente ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione esclusivamente sulla materia ambientale di competenza della stessa.

L'assenza dei Soggetti competenti in materia ambientale invitati alla Conferenza o la mancata espressione del parere entro il termine stabilito sono considerate dall'Autorità competente quale espressione di insussistenza di impatti significativi sull'ambiente

L'autorità Competente emette provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS, anche con particolari prescrizioni, entro 45 giorni dal ricevimento dell'istanza



## CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

Il rapporto ambientale preliminare in risposta a quanto indicato all'art. 13, contiene le informazioni le seguenti informazioni:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e dalla flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad

esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

*i)* descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

*j)* sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

## **SOGGETTI COINVOLTI**

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2010 la Regione Umbria - Giunta Regionale, Servizio competente in materia di valutazioni ambientali, è l'Autorità competente per la VAS.

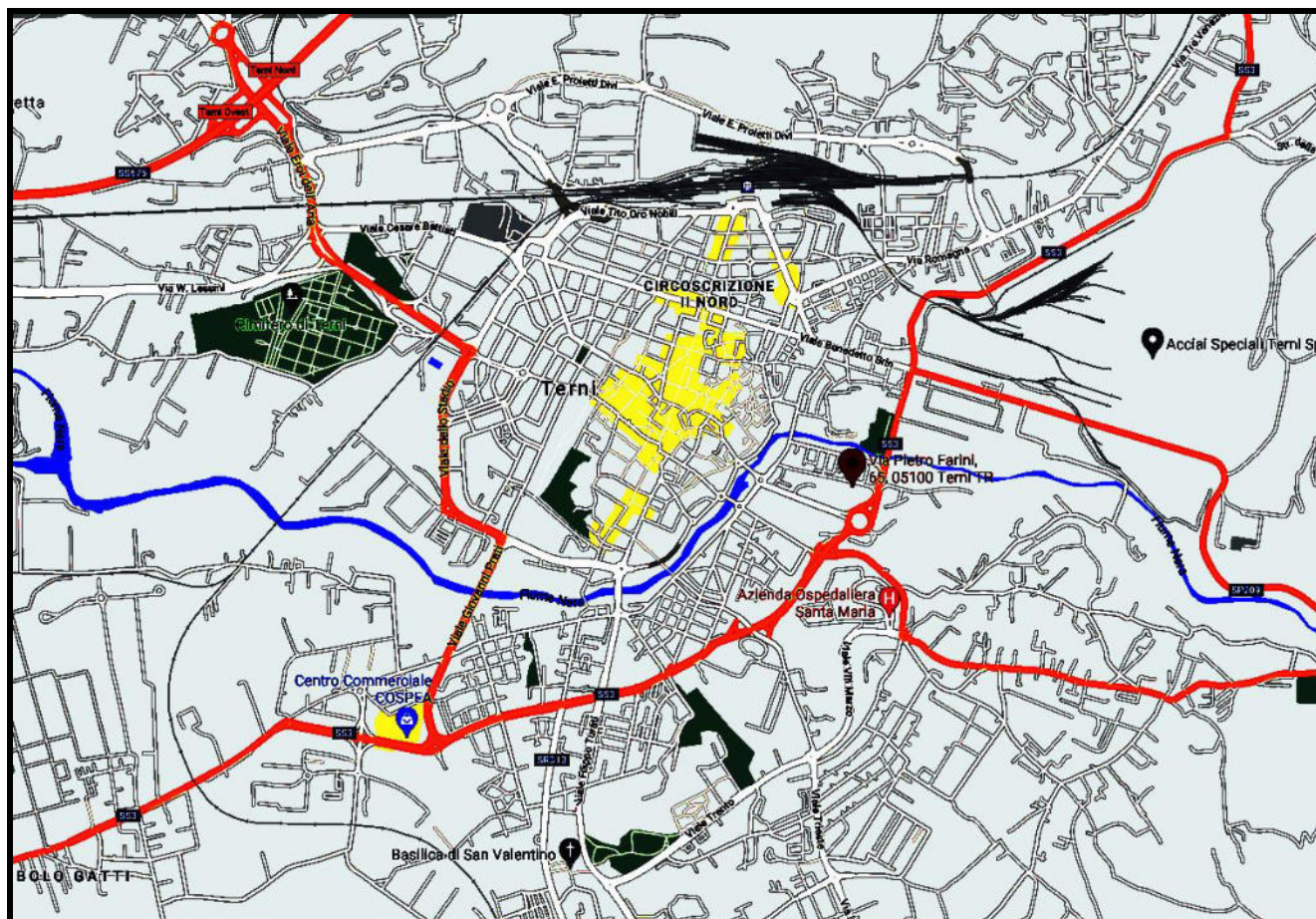
Il Comune svolge le funzioni in materia di Autorità procedente cui spetta esperire il procedimento di Variante Urbanistica

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Terni sorge sulle rive del fiume Nera e del fiume Serra, in una vasta e fertile conca circondata dall'Appennino umbro-marchigiano e dal Subappennino laziale.

Il territorio comunale è ampio (211,90 km<sup>2</sup>), e si estende intorno alla città di Terni, (conca Ternana) fino alla Valnerina Ternana ad est e alle Terre Arnolfe a nord/nord-ovest raggiungendo una superficie di 325 km<sup>2</sup> ed i 172.770 abitanti. La densità abitativa è abbastanza elevata, per la notevole presenza di aree verdi sparse nel territorio comunale. Il territorio comunale ha un dislivello di 1.577 m s.l.m., infatti si passa dai 95 metri tra il confine fra Terni e Narni, passando dai 130 di Terni, a i 1.121 del Monte Torre Maggiore.

I fiumi presenti nel territorio sono il Nera, il Serra, il Tescino, l'Aia e il canale di Recentino. Le Cascate delle Marmore sono formate dal fiume Velino che compie interamente il suo corso attraversando la provincia di Rieti e il suo capoluogo, gettandosi poi nel Nera.





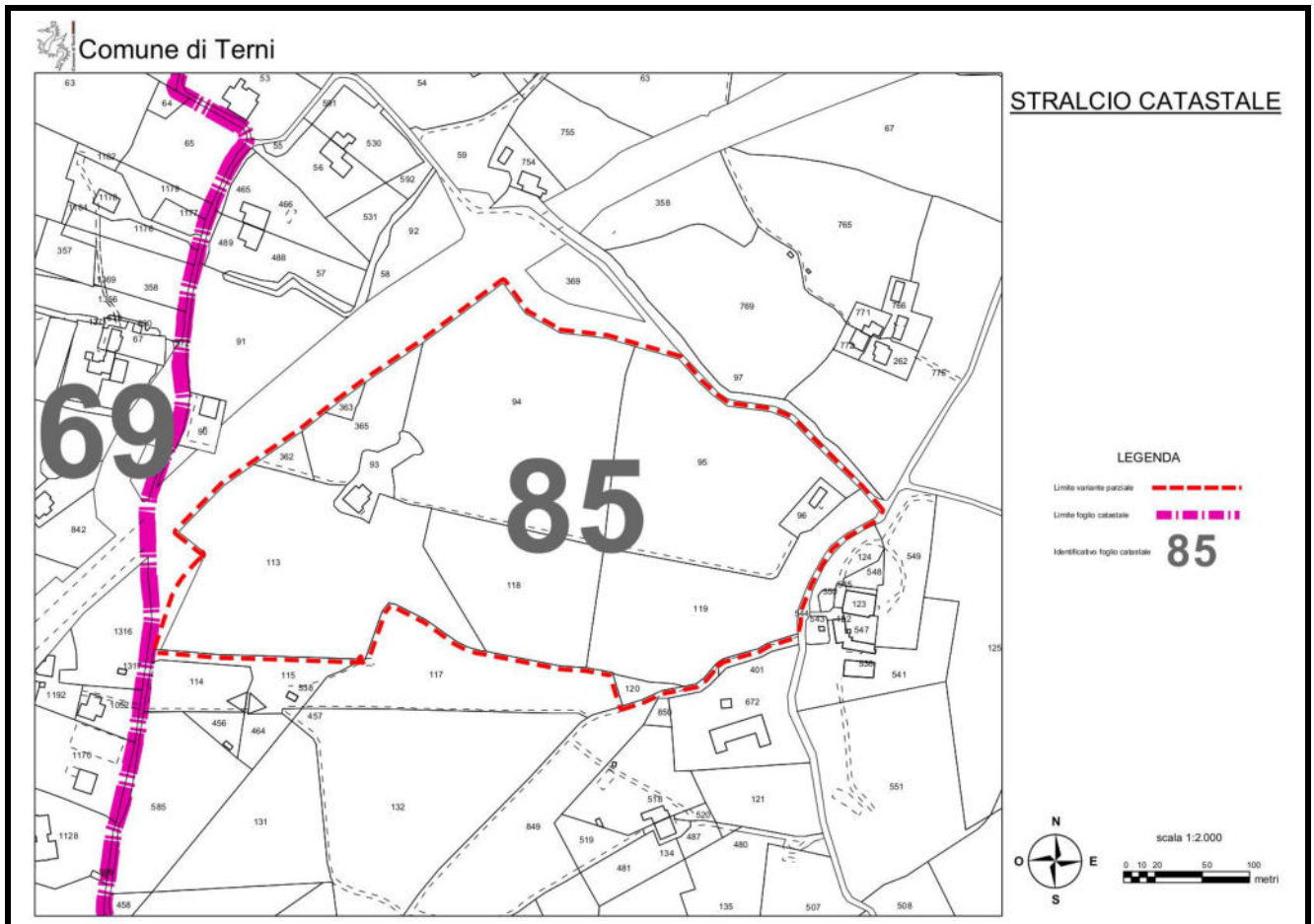
## STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dell'AREA

L'area di Variante si colloca in zona agricola a nord della Stazione di Terni e alle pendici dei monti Martani ed è un'area sostanzialmente pianeggiante denominata Villa Palma perché nelle aree sottostanti si trova la vecchia Villa e delle aree già lottizzate, poste fra le zone denominate Piedimonte e Colle dell'Oro

L'area di variante è delimitata dal sottostante RA.T.O. e da i due relativi sovrappassi che collegano l'area comunale con la con la parte nord del territorio, dalla strada di Santa Maria la Rocca e strada del Gioglio.



L'area si colloca catastalmente all'interno del Foglio 85 particelle 63, 95, 96, 113, 118, 119, 120, 362, 363, 365 come sotto evidenziato.



*Stralcio catastale area interessata dalla Variante*

La sub-unità di paesaggio alla quale fa riferimento l'area di variante è la 2CT4 (Colle dell'Oro) della più generale unità 2CT è identificata in base ai seguenti caratteri naturalistici e antropici diffusi:

- 1 paesaggio di estesa area pianeggiante di natura alluvionale del fiume Nera e del complesso reticolo idrografico composto da torrenti, fossi e da canali di irrigazione di cui la gran parte di origine storica, che vi confluiscono;
- 2 l'insediamento urbano ha sempre ricoperto una funzione di polarizzazione per l'ambito territoriale, la pressione antropica è caratterizzata principalmente dalle grandi aree urbane e industriali-produttive, dalle urbanizzazioni moderne che hanno interessato anche le fasce collinari a margine delle aree pedemontane, e dalla viabilità stradale e ferroviaria;

- 3 l'uso agricolo prevalente è a seminativo semplice; la vegetazione spontanea è presente prioritariamente lungo i fossi, piuttosto scarsa la presenza di siepi e filari rispetto alla superficie dell'area agricola come pure la vegetazione di ripa lungo il fiume Nera;
- 4 forte la presenza di insediamenti produttivi dismessi dell'archeologia industriale in ambito urbano che si configurano come opportunità di pregio per strutture di produzione di servizi;
- 5 elementi di elevato interesse storico archeologico per tutte le epoche di ricerca diffusi in tutto il territorio;
- 6 forte impatto sulla trama del disegno paesaggistico complessivo della superstrada, e della linea ferroviaria e della viabilità di scorrimento intorno ai quartieri;

La zona fa parte della Macroarea M8 - Colle dell'Oro, cioè di quel Territorio posto tra la zona pedemontana a nord, ed il tracciato ferroviario a sud, che lo separa dal centro urbano. Composto essenzialmente da due zone con proprie caratteristiche e peculiarità: la prima più prossima al centro della città, presenta caratteristiche urbane con funzione direzionale, per la presenza dei servizi generali di interesse anche provinciale; con funzione residenziale, per la presenza di nuclei consolidati di Tuillo, Fiori, Villa Palma; e con funzione artigianale per la presenza di aree produttive in zona Fiori; la seconda parte di territorio conserva ancora le caratteristiche del paesaggio agrario storico dove la fascia compatta dell'oliveto è interrotta solo dalla presenza di siepi e filari che segnano la viabilità storica interpoderale. Gli obiettivi e le scelte di Piano sono finalizzati a destinazioni diverse per le due zone, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e morfologiche dei territori. Per la zona a ridosso della stazione e del tracciato ferroviario, data la posizione strategica rispetto alla viabilità stradale e ferroviaria, il Piano conferma:

- 1 la destinazione a polo direzionale con aree destinate a servizi e funzioni d'interesse locale e extra comunale e servizi connessi all'attività ferroviaria;
- 2 il completamento dei nuclei esistenti Tuillo, Fiori e Villa Palma;



3 la destinazione a parco urbano ed agricolo di salvaguardia dell'area posta a sud della villa storica, per le sue caratteristiche di pregio paesaggistico e per la visibilità dall'ambito cittadino.

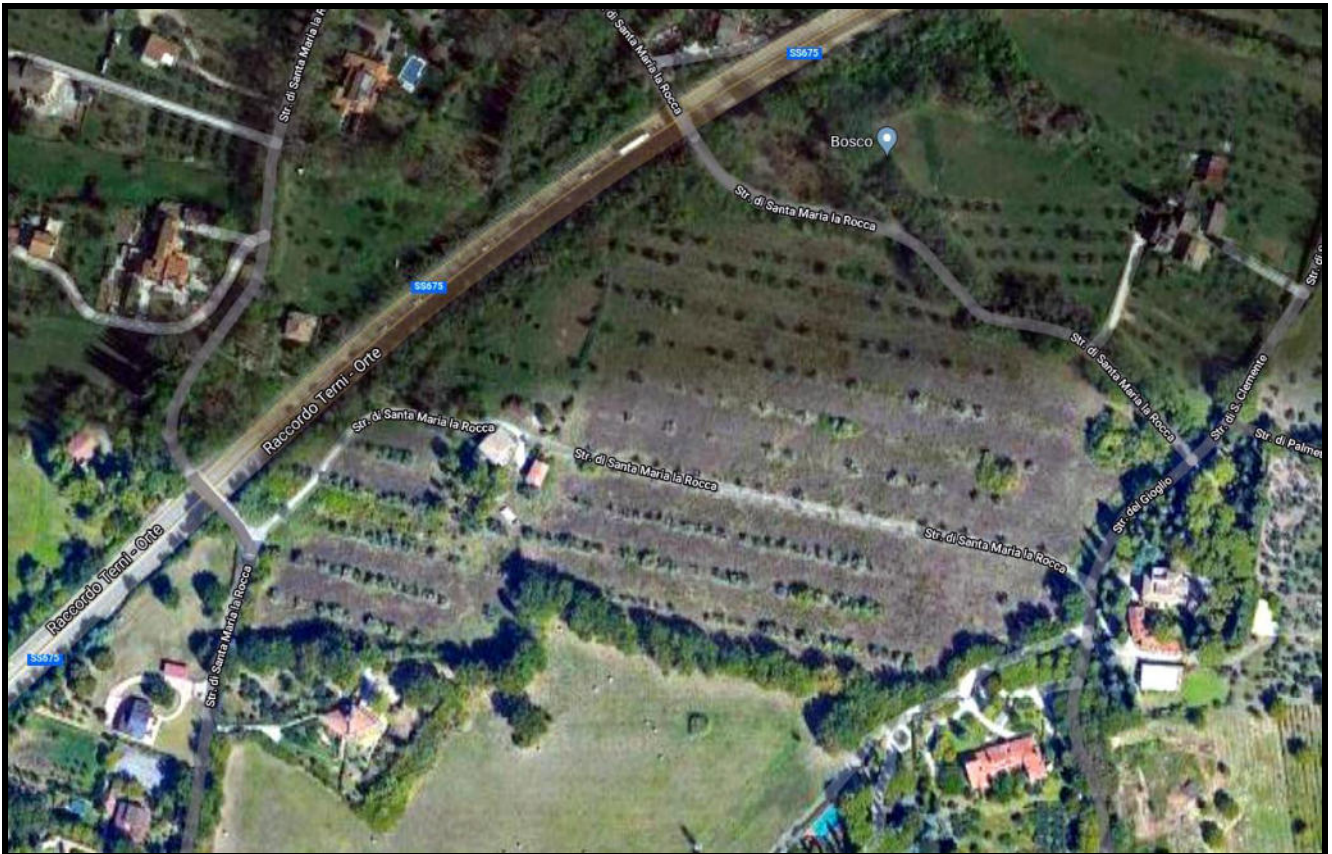
**Il Piano destina la zona posta a nord, a zona da sottoporre a studio urbanistico preventivo ai fini della salvaguardia dell'area di particolare pregio storico e ambientale, per l'orientamento degli interventi edilizi e delle destinazioni turistico sportive , per la promozione del paesaggio naturale esistente con particolare riguardo alla tutela delle fasce di vegetazione riparia, arborea ed arbustiva che caratterizza e connota la tessitura del paesaggio.**



L'area oggetto di variante

Attualmente l'area è contraddistinta da un oliveto in stato di semi-abbandono con la presenza di due casolari di cui uno ridotto allo stato di rudere e le strade che la circondano sono delimitate da filari arborei.





L'area della variante con l'oliveto e i filari arborei

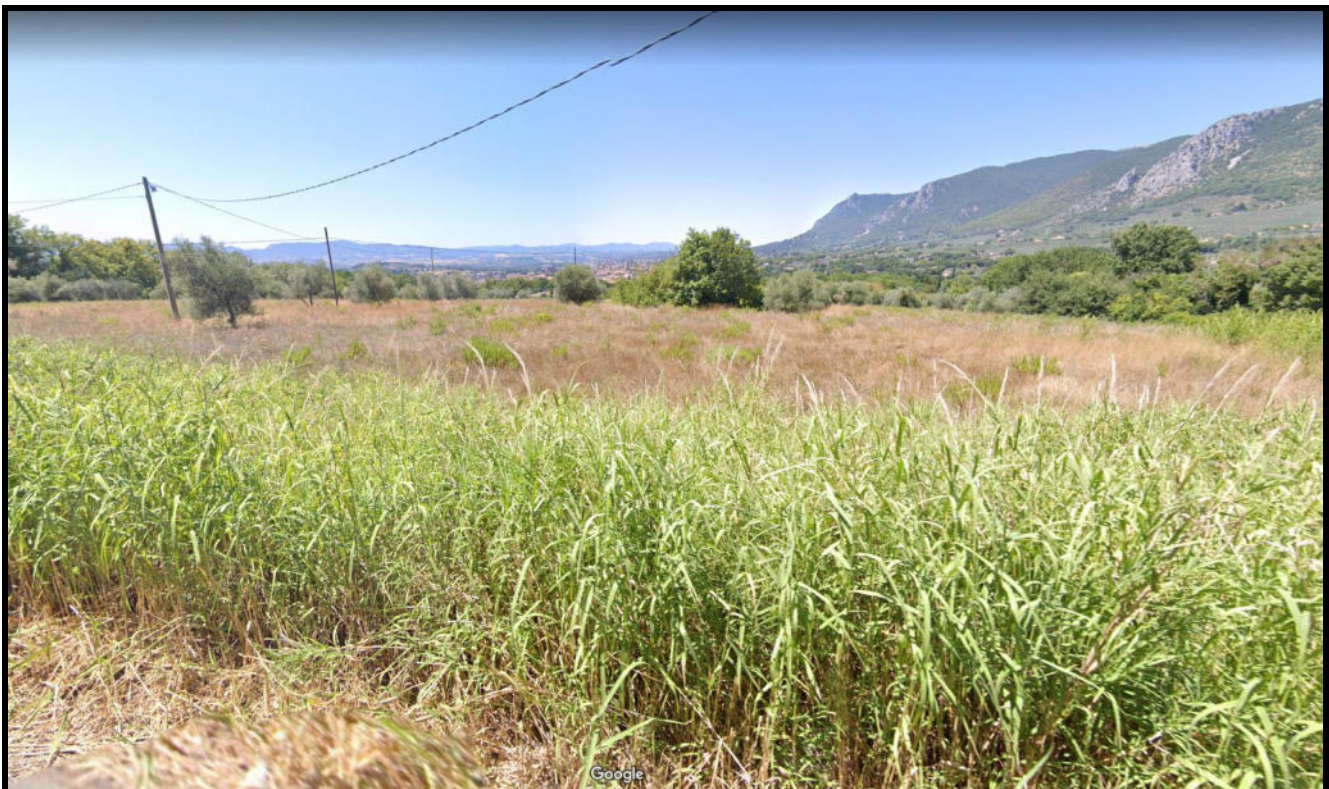


le aree viste da strada di Santa Maria la Rocca





le aree viste da strada di Santa Maria la Rocca



le aree inquadrare da Strada del Gioglio con agricoltura in stato di semi abbandono





le aree inquadrate da Nord, all'altezza del sovrappasso del RATO



le aree inquadrate da Nord, all'altezza del sovrappasso del RATO



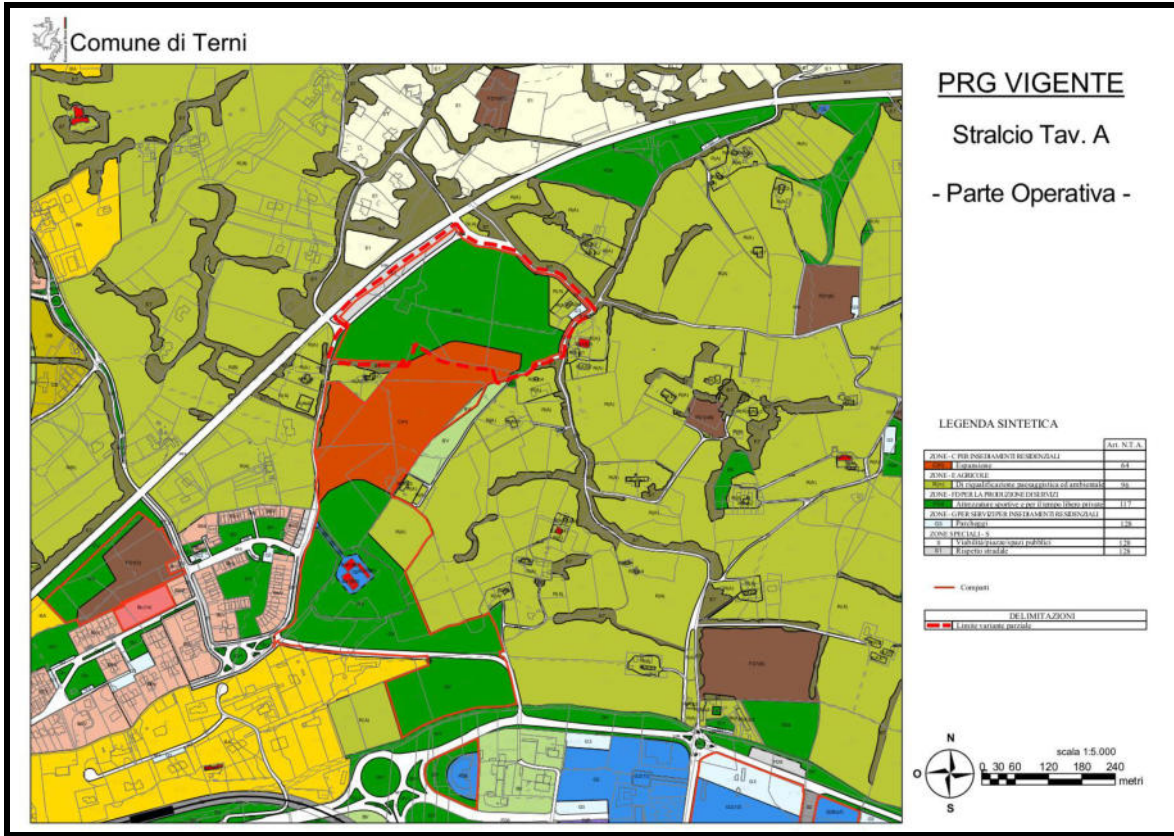


Vista dell'area in rapporto al sottostante RATO

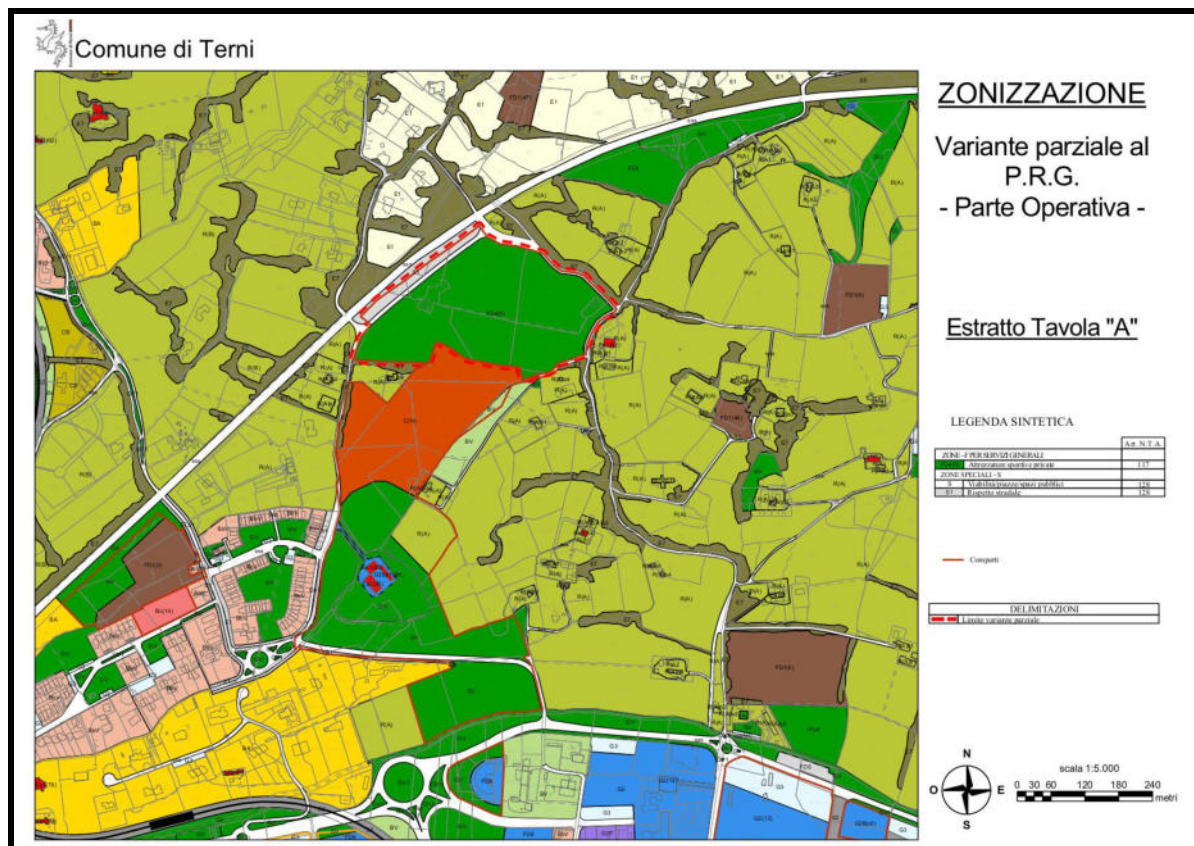
## LA VARIANTE URBANISTICA

L'area di Variante si colloca in zona agricola a nord della Stazione di Terni e alle pendici dei monti Martani ed è un'area sostanzialmente pianeggiante denominata Villa Palma perché nelle aree sottostanti si trova la vecchia Villa e delle aree già lottizzate, poste fra le zone denominate Piedimonte e Colle dell'Oro. L'area di variante è delimitata dal sottostante RA.T.O. e da i due relativi sovrappassi che collegano l'area comunale con la con la parte nord del territorio, dalla strada di Santa Maria la Rocca e strada del Gioglio. Con la variante parziale al PRG parte operativa che si propone viene suddiviso l'attuale comparto di Villa Palma in due comparti, uno che comprende la sola area comunale con destinazione ad attrezzature sportive private FD4 e l'altro che comprende l'area edificabile già prevista, la villa storica e il verde pubblico con separazione della normativa specifica per ogni singolo comparto, così come illustrato negli elaborati di variante di seguito riportati. L'oggetto della variante di zonizzazione del PRG è il solo comparto individuato con la sigla FD4(6), mentre per quanto riguarda le NTA, l'art. 64 è stato esclusivamente adeguato alla presente variante eliminando ogni riferimento alla zona FD4 per attrezzature sportive private e l'art 117 è stato variato introducendo la nuova norma relativa al comparto FD4(6), come sopra riportato. Per quanto riguarda gli aspetti prettamente numerici della variate del PRG Parte Operativa, riferite al comparto che ricomprende le aree comunali, grazie agli spostamenti della zonizzazione, questi sono riportati nella seguente tabella, con un evidente riduzione di superficie residenziale, in favore degli impianti sportivi:

	<b>C(H) Espansione residenziale mq.</b>	<b>G3 Parcheggio mq.</b>	<b>R(A) Riqualificazione paesaggistica ambientale mq.</b>	<b>FD4 attrezzature sportive mq.</b>
<b>PRG vigente</b>	4.739	449	3.541	58.196
<b>Variante PRG</b>	0	0	0	66.925



Sopra tav A del PRG parte operativa/stato di fatto, sotto la proposta di Variante



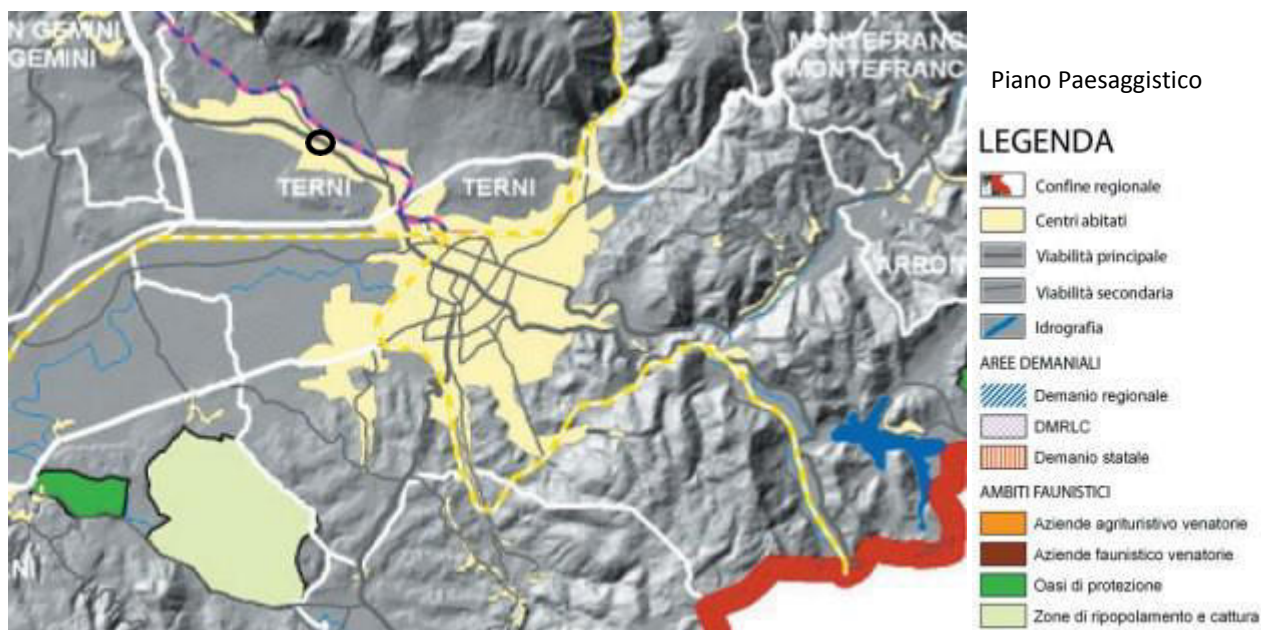


NELL'AREA IN OGGETTO **E' PRESENTE IL VINCOLO PAESAGGISTICO** ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

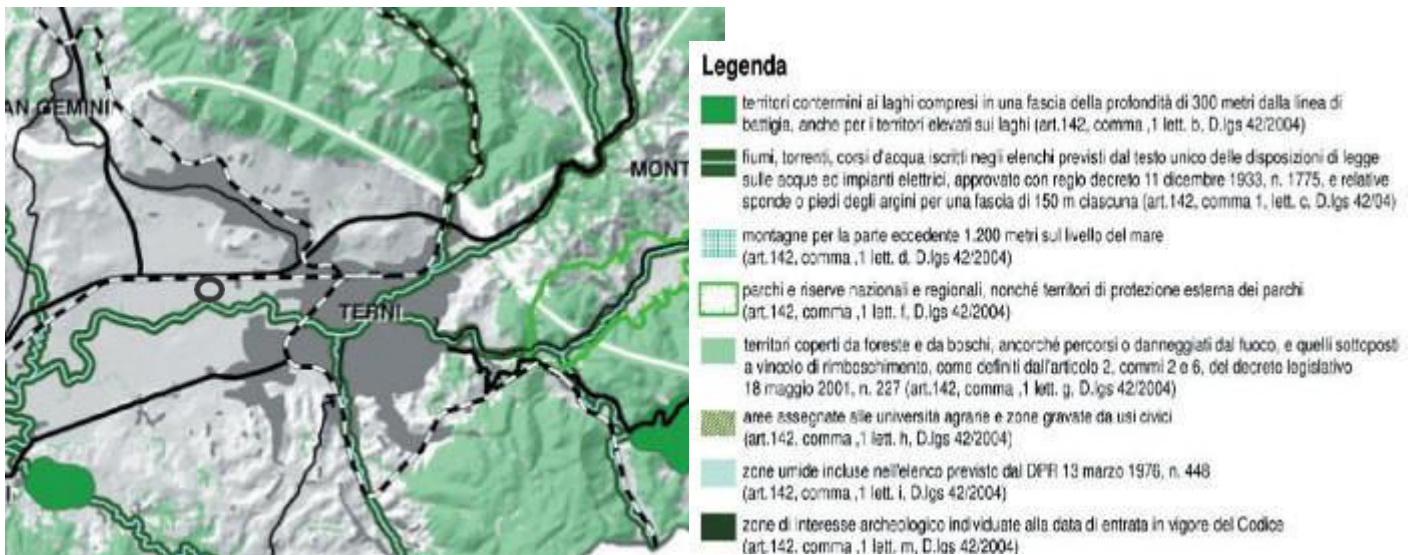
## COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E AMBIENTALI

In questa sezione viene analizzata la coerenza alla trasformazione delle aree rispetto gli strumenti della pianificazione

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE** Piano Paesaggistico Regionale non prevede prescrizioni per quanto riguarda l'area in oggetto, rientrando nella voce "centri abitati" e non entra in relazione con aree vincolate a livello faunistico – venatorio, con beni paesaggistici e con aree tutelate per legge come illustrate di seguito



Regionale – Beni paesaggistici - tav. QC 2.3



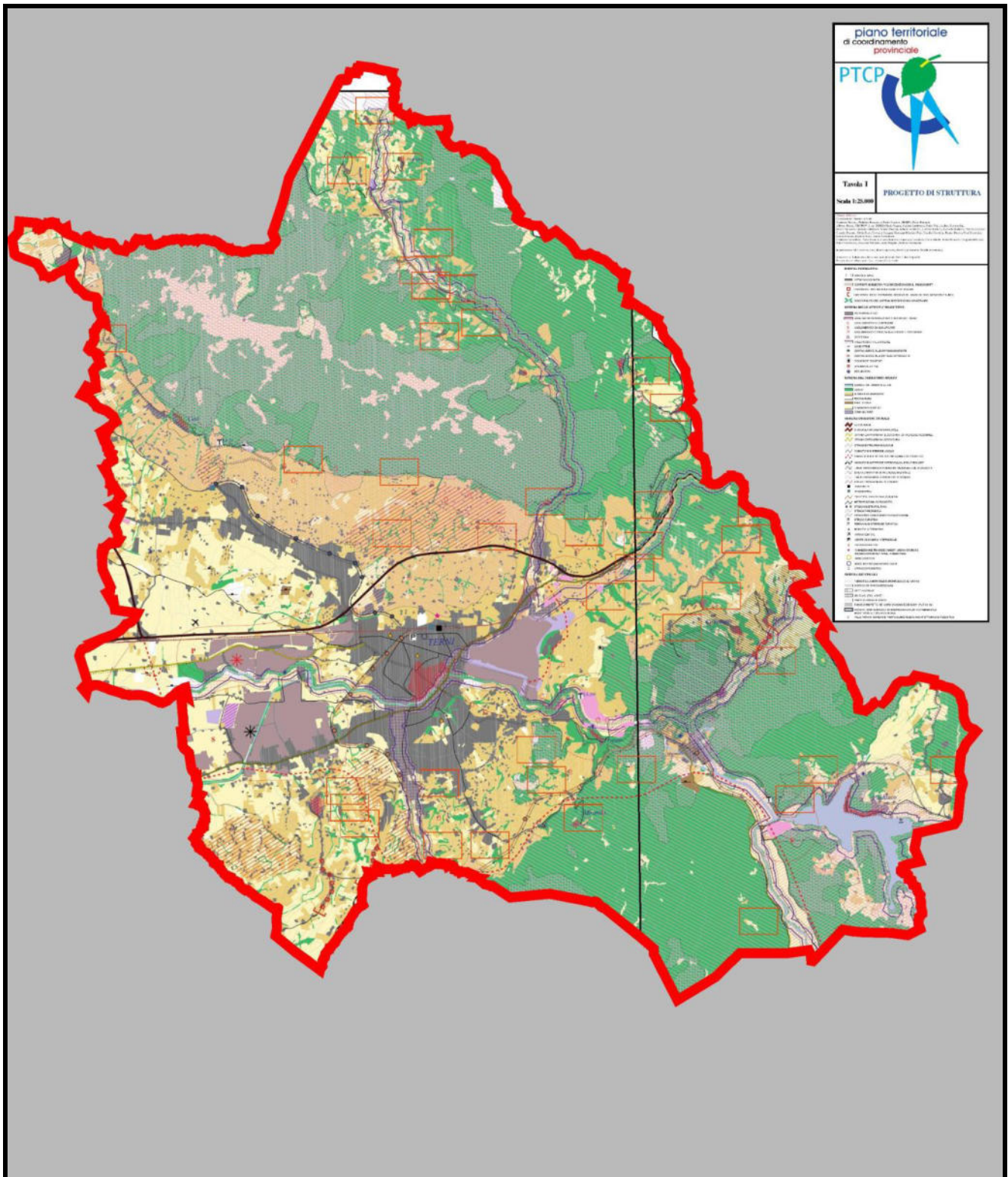
Piano Paesaggistico Regionale – Carta delle aree tutelate per legge -tav. QC 8

## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Nel **PTCP** della Provincia di Terni si evince che la zona è classificata come "sistema del territorio aperto", quindi perfettamente in coerenza con la variante proposta riguardante impianti sportivi. Negli allegati la tavola di struttura e la legenda di riferimento.





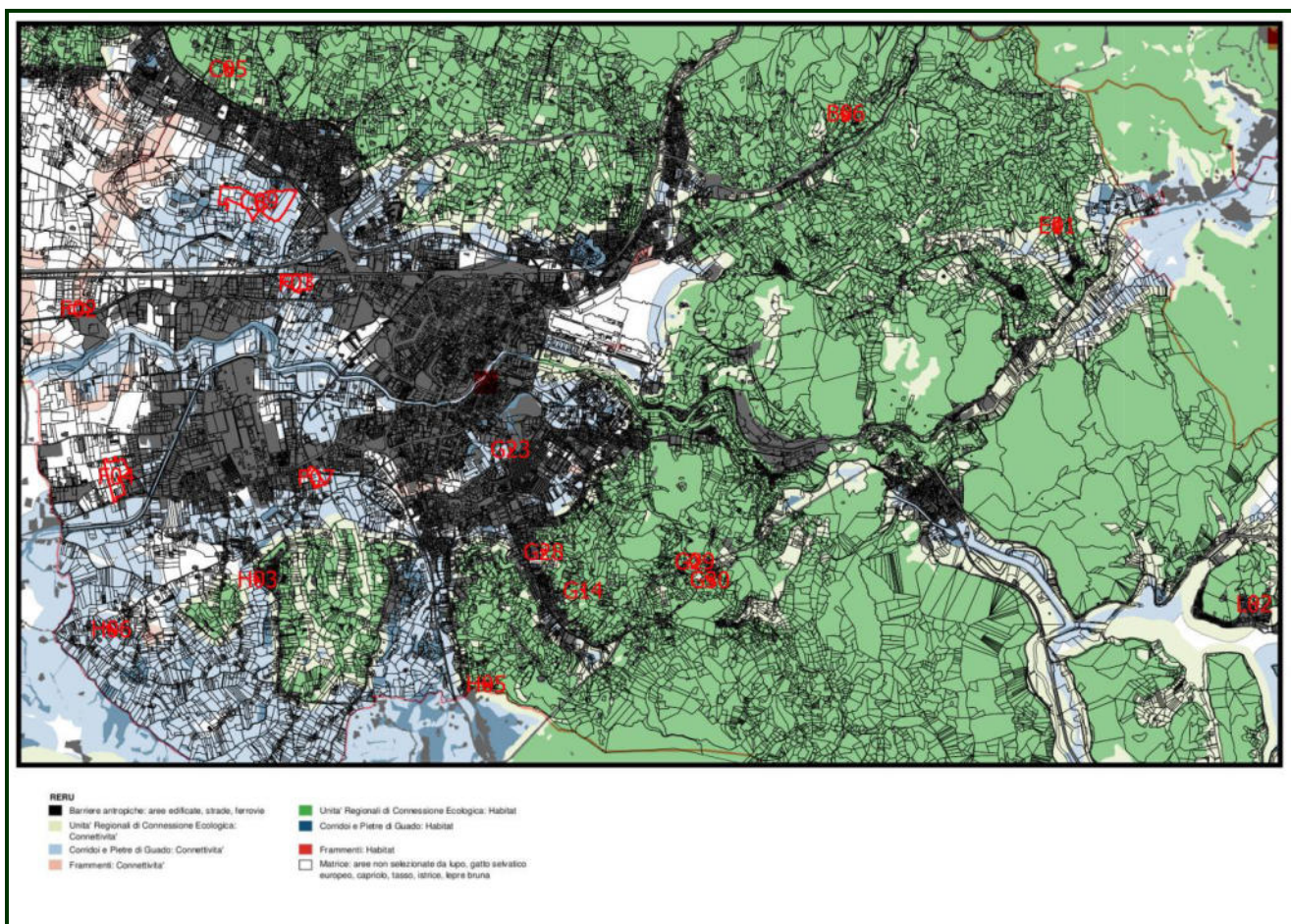


## il PTCP - PROGETTO DI STRUTTURA



## RETE ECOLOGICA REGIONE UMBRIA

L'area in oggetto ricade nella classificazione della RERU del tipo "unità regionale di connessione ecologica: habitat" che per la portata e la qualità della variante urbanistica proposta non genera nessuna interferenza con gli habitat a rischio.



**CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI  
ALLEGATO I PARTE II e ALLEGATO VI PARTE II lett. f) DEL D.LGS. 152/2006**

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:*

La variante proposta si propone, per la sua stessa natura, lo scopo dello sviluppo e della fruizione dell'area destinata già a impianti sportivi privati e in diretto collegamento, tra l'altro, con i percorsi ciclo pedonali e turistici che caratterizzano la zona di Colle dell'Oro, affiancando gli strumenti urbanistici vigenti al fine di armonizzare le esigenze di tutela dell'ambiente. Si tratta comunque di un intervento che non rientrano tra quelli previsti dall'allegato IV lettera f) della II parte del D.Lgs. 152/2006.

- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:*

La variante urbanistica proposta riguarda un intervento che di fatto non modifica la classificazione ad attrezzature sportive private FD4 e connessi servizi. Occorre ricordare che con tale variante vengono trasformate anche le aree residue di proprietà comunale, destinate a zona di espansione residenziale C(H), zona di riqualificazione paesaggistica ambientale R(A) dove ricade un fabbricato e parcheggi G3, in attrezzature sportive private FD4 anche le restanti aree comunali ricomprendendole in un unico comparto edificatorio, con una **riduzione** di 4.739 mq di residenziale.

L'intera area destinata a FD4(6) risulta quindi essere di 66.925 mq mentre la zona di viabilità e rispetto stradale S1, a ridosso del sottostante RATO, rimane inalterata, in termini di superfici, rispetto al PRG vigente.

Dal confronto quindi tra le superfici tra il Piano vigente e la proposta di variante, emergono un risparmio di superficie residenziale notevole. Il conseguente progetto edilizio sarà comunque subordinato a quanto previsto nella pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale e alla pianificazione di area vasta.

- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:*

Sia per il confronto fra le superfici di cui al paragrafo precedente, sia per le caratteristiche degli impatti ambientali che di seguito verranno analizzati, la variante proposta non pregiudica la sostenibilità ambientale ma anzi costituisce il volano per l'intera riqualificazione a fruizione sportiva dell'intera area comunale, introducendo elementi che aumentano il pregio ed il valore della zona, attraverso la futura realizzazione di ampi spazi verdi.

- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente*

La variante al PRG non è rilevante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente in quanto i programmi ambientali sono sovraordinati rispetto al PRG e la variante proposta non costituisce un programma attuativo, che dovrà essere presentato eventualmente in sede edilizia e che sarà necessariamente subordinato alle normative in materia ambientale.

- *Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate (probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti)*

Gli impatti che potenzialmente potrebbero derivare dall'attuazione della variante proposta interessano i seguenti elementi

1. QUALITA' DELL'ARIA
2. RUMORE
3. QUALITA' DELLE ACQUE
4. USO DEL SUOLO
5. VEGETAZIONE
6. PAESAGGIO
7. AMBIENTE URBANO

## *1 Qualità dell'aria*

L'impatto sull'atmosfera è dovuto, nella eventuale fase di cantiere, alla produzione di polveri e di emissioni di CO<sub>2</sub> dei mezzi pesanti per le lavorazioni. Questo tipo di impatto è temporaneo, poiché connesso alla fase di cantiere e termina, di conseguenza, alla fine dei lavori. Nella fase di esercizio, l'impatto sulla componente sarà ininfluenza visto il traffico veicolare prodotto dal sottostante RA.T.O. che in ogni caso non andrà ad influire sulle emissioni già presenti, trattandosi di viabilità esistente a grande scorrimento. Inoltre rafforzando il sistema del verde, legato alla realizzazione degli impianti sportivi e relativi servizi dell'area, che oggi cmq versa in stato di semi abbandono, si contribuirà a mitigare gli effetti del traffico veicolare. Si ritiene pertanto che, sia in fase di cantiere che in quella di esercizio, gli impatti della variante proposta sulla qualità atmosferica siano trascurabili e comunque di ridottissima entità. REVERSIBILITA' : SI

## 2 *Rumore*

La variante proposta e l'accorpamento di superfici destinati a impianti sportivi privati in una unica area, risulta tale da non alterare i parametri assunti dal piano di zonizzazione acustica vigente e quindi si ritiene non possa modificare la classe acustica già individuata. Si ritiene pertanto che in fase di esercizio gli effetti indotti dalla variante proposta non altereranno il clima acustico attuale dell'area. Durante la fase di cantiere, in ragione dell'utilizzo di macchinari di lavoro si avrà un incremento temporaneo ma compatibile con la zonizzazione generale dell'area, che terminerà a fine lavori. REVERSIBILITA' : SI

## 3 *Qualità dell'acqua*

Gli interventi proposti dalla variante per realizzazione di impianti sportivi non coinvolgeranno né acque superficiali, né quelle profonde. Gli interventi si limiteranno unicamente alla regimentazione delle acque meteoriche. REVERSIBILITA' : SI

## 4 *Uso del suolo*

L'intervento è localizzato, come detto in precedenza, in un'area già destinata dal vigente PRG prevalentemente a impianti sportivi privati con relative infrastrutture di servizio. L'intervento di conseguenza è in perfetto accordo con strumento urbanistico, trattandosi di un attrezzatura di interesse comune e non altera di fatto la classificazione dei suoli. La variante è corredata da una relazione per la compatibilità degli aspetti idraulici e idrogeologici, nonché per gli aspetti di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio. REVERSIBILITA' : no

## 5 *Vegetazione*

Allo stato attuale sull'area interessata dalla variante sono presenti specie arboree di un oliveto in stato di semi abbandono e i filari arborei presenti lungo le strade di accesso all'area. Con l'intervento che darà poi avvio alla realizzazione delle attrezzature sportive verranno impiantate molte specie arboree e realizzate aree verdi per i fruitori dell'impianto. REVERSIBILITA' : SI

## 6 *Paesaggio*

La zona risulta allo stato attuale in parziale abbandono e gli impianti sportivi privati previsti non altereranno paesaggisticamente l'area e il rapporto con l'agricolo residuo e con i percorsi ciclo pedonali anche lungo le strade carrabili. REVERSIBILITA' : SI

## 7 *Ambiente Urbano*

In un contesto scarsamente urbanizzato e con l'assenza di grandi attività commerciali e di servizio, gli interventi proposti hanno l'obiettivo di migliorare la qualità paesaggistica della zona, rendendo fruibile per la popolazione e gli atleti un ambito oggi in stato di abbandono, restituendo alla città una zona vivibile. REVERSIBILITA' : SI

- *Carattere cumulativo degli impatti e rischi per la salute umana*

Rispetto allo stato attuale, gli interventi previsti con la variante al PRG, anche in virtù della riduzione della superficie residenziale, non presentano impatti che sommati possano pregiudicare gli aspetti paesaggistici e delle qualità naturali.

Per quanto riguarda la salute umana non si rilevano rischi conseguenti l'applicazione degli interventi previsti.

## CONCLUSIONI

premesso che

- L'area è di proprietà comunale e che è intenzione dello stesso Ente valorizzare tale per alienazione ed attuazione del nucleo FD4(6), e di individuare e gestire conseguentemente alla redazione del Piano Attuativo previsto a valle della proposta di variante, le procedure autorizzative, anche semplificate, necessarie e previste per legge.
- Con la proposta di variante di impianti sportivi privati e dei connessi servizi, si uniforma ed armonizza la destinazione urbanistica FD4(6) sulla totalità delle aree di proprietà comunale, **riducendo** la superficie residenziale assentita dal PRG vigente di 4.739 mq.
- Che nella realizzazione di impianti sportivi a per gli atleti della Ternana Calcio si offre un servizio alla città intera oltre che alla società sportiva

si attesta che

Non vi sono modifiche alla viabilità e il contesto ambientale rimarrà immutato e per quanto riguarda gli aspetti naturalistici, non ci sono interferenze con Siti Natura 2000, né con la RERU, né con tutti gli altri strumenti di pianificazione sovra ordinati

Nell'area interessata dalla variante non sono presenti specie vegetali, floristiche o boschive segnalate quali elementi significativi di biopermeabilità e/o biodiversità e non sono interessate aree o zone di interesse naturalistico e faunistico elencate nella Direttiva Habitat o in qualunque altro atto di protezione ambientale.

Per gli stessi motivi, di conseguenza, la variante in oggetto non può comportare nessun impatto significativo inteso sia globalmente nella sua complessità che riguardo alle singole componenti quali suolo, aria, acqua, rumore, salute umana, paesaggio e ambiente urbano.

**Per la variante al Piano Regolatore Generale parte operativa del Comune di Terni, relativa alla modifica urbanistica alle destinazioni d'uso di zone o insediamenti compatibili a livello territoriale, a seguito delle valutazioni espresse nel presente rapporto ambientale, SI ATTESTA CHE LA STESSA NON COMPORTA IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE, e pertanto ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art.9 della LR 12/2010 non è assoggettabile a VAS.**