



COMUNE DI TERNI



RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLO STADIO DI TERNI "LIBERO LIBERATI"

DECRETO LEGISLATIVO 28 febbraio 2021, n.38

PROGETTO DEFINITIVO

D.G.L. 50/2016

successivo alla delibera di C.C. del Comune di Terni n.139 del 15.05.2021

conformemente alle prescrizioni della C.D.S.

CONCESSIONARIO : **TERNANA CALCIO S.P.A.**
Via della Bardesca, 2
05100 Terni

PROJECT MANAGER : **SERGIO ANIBALDI**

PROGETTO:
Architettura - Ingegneria

Baldi Margheriti Associati

Via Guglielmi 27 -Terni

P.I. 01428570558

Arch. Luciano Baldi - Arch. Paola Margheriti

baldimargheriti Associati

Sintagma s.r.l.

Via Roberta 1 San Martino in Campo (PG)

P.I. 01701070540

Ing. Nando Granieri - Ing. Federico Durastanti

Sintagma

GRUPPO DI LAVORO :

Proietti ingegneria s.r.l. IMPIANTI

S.I.PR.E.C. s.r.l. IMPIANTI

Studio Granati URBANIZZAZIONI, RILIEVI

Ing. Leonardo Casali STRUTTURE PREFABBRICATE

Ing. Paolo Manni STRUTTURE CARPENTERIA METALLICA

Dentons Europe Studio Legale Tributario / Avv. Giovanni Diotallevi Partner

Ing. Chiara Crosti

Società Geologica s.r.l.

Arch. Paesaggista Luca Ciliani

ALPHA Servizi per i Beni Culturali s.n.c

Daniele Bazzarin

Studio Barcaroli

PREVENZIONE INCENDI

GEOLOGIA

PAESAGGISTICA

ARCHEOLOGIA

VERDE SPORTIVO

CONSULENZA PEF

CONSULENZA LEGALE

ELABORATO

VARIANTE URBANISTICA

AREA STADIO

Relazione Illustrativa

TIMBRO E FIRMA

DATA

SCALA

--

0_VAR_STA_REL

REVISIONE	DATA	AGGIORNAMENTI
0	01/2022	Consegna Amministrazione Comunale
-	-	-
-	-	-

CODICE FILE

0_VAR_STA_REL.dwg

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE	5
3	LO STato di fatto	6
3.1	La strumentazione urbanistica vigente	6
3.2	Lo stato dei luoghi	7
4.	LA VARIANTE ALLE NTA PRG OPERATIVO.....	11



1 PREMESSA

La **TERNANA CALCIO s.p.a.**, in data 23 febbraio 2020, prot. 28121, ha presentato al Comune di Terni uno Studio di Fattibilità, a valere quale progetto preliminare per **“La riqualificazione, valorizzazione, gestione, in condizioni di equilibrio economico finanziario, dello Stadio Libero Liberati, ai sensi dell'art. 1 comma 304 della L. 147 del 27 dicembre 2013, come modificato dalla L. 96 del 21 giugno 2017”**.

Attuando quanto previsto dal comma 305 della L. 147/13, che indirizza prioritariamente gli interventi, ove possibile, al recupero di impianti esistenti localizzati in aree già edificate e, soprattutto, con l'obiettivo di contenere l'uso del suolo, **gli interventi previsti nello studio di fattibilità consistono nella demolizione dell'attuale struttura Sportiva nella ricostruzione di un Nuovo Stadio, nella realizzazione e gestione di OPERE SU AREE PUBBLICHE e nella realizzazione di OPERE SU AREE PRIVATE che contribuiscono a garantire l'equilibrio economico – finanziario e il ritorno degli investimenti privati necessari a realizzare l'opera di interesse pubblico.**

In sede di Studio di fattibilità, inoltre, è stata espletata la verifica delle alternative che ha confermato che la soluzione scelta garantisce il migliore rapporto costi-benefici.

L'art. 1 comma 304 della L. 147/2013 modificato dal Dlgs. 50/2017 convertito in L. 96/2017 dispone la possibilità, ai fini della sostenibilità economico finanziaria della realizzazione di strutture sportive di pubblico interesse, di proporre la realizzazione di ulteriori superfici anche non strumentali all'attività sportiva.

Ai sensi delle predette normative, lo studio di fattibilità presentato ha individuato, come contributo necessario per la realizzazione della riqualificazione e valorizzazione dello Stadio “Libero Liberati” di Terni (OPERA PUBBLICA) la possibilità di realizzare una Casa di Cura /Clinica privata nell'area denominata “Ternanello” (OPERA PRIVATA) con parziale accreditamento e convenzionamento al servizio sanitario regionale.

Il Comune di Terni, ai sensi della citata legge, ha convocato in data 12-03-2021, la Conferenza di servizi preliminare per l'esame dello studio di fattibilità tecnico-economico proposto e con Determinazione motivata di conclusione, P.G. N. 64021 del 27/04/2021 si è conclusa positivamente indicando le condizioni strettamente necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto e precisando che mancati provvedimenti espressi dagli enti invitati equivalgono ad assenso senza condizioni. **Con successiva Delibera di Consiglio**



Comunale N° 139 del 13-05-2021, viene deliberato il “Pubblico interesse” e approvato lo Studio di Fattibilità suddetto e :

Di stabilire che il soggetto proponente, nel successivo progetto definitivo, debba rispettare le condizioni/prescrizioni indicate da Comune di Terni e da tutte le Amministrazioni, Enti e Società intervenuti nella Conferenza dei Servizi preliminare, così come specificato nella Determinazione motivata di conclusione, P.G. n. 64021 del 27/04/2021, allegata alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che sulla base della dichiarazione di pubblico interesse della proposta, il soggetto proponente potrà presentare al Comune il progetto definitivo, per i successivi e conseguenti adempimenti;

Di dare atto che, il progetto definitivo comportando atti di competenza regionale, dovrà essere oggetto di conferenza dei servizi decisoria convocata dalla Regione Umbria che sarà chiamata a deliberare entro 90 giorni dalla presentazione del progetto definitivo al Comune, da parte del soggetto proponente, ai sensi dell'art. 4, co. 7 del D.Lgs. 38/2021.

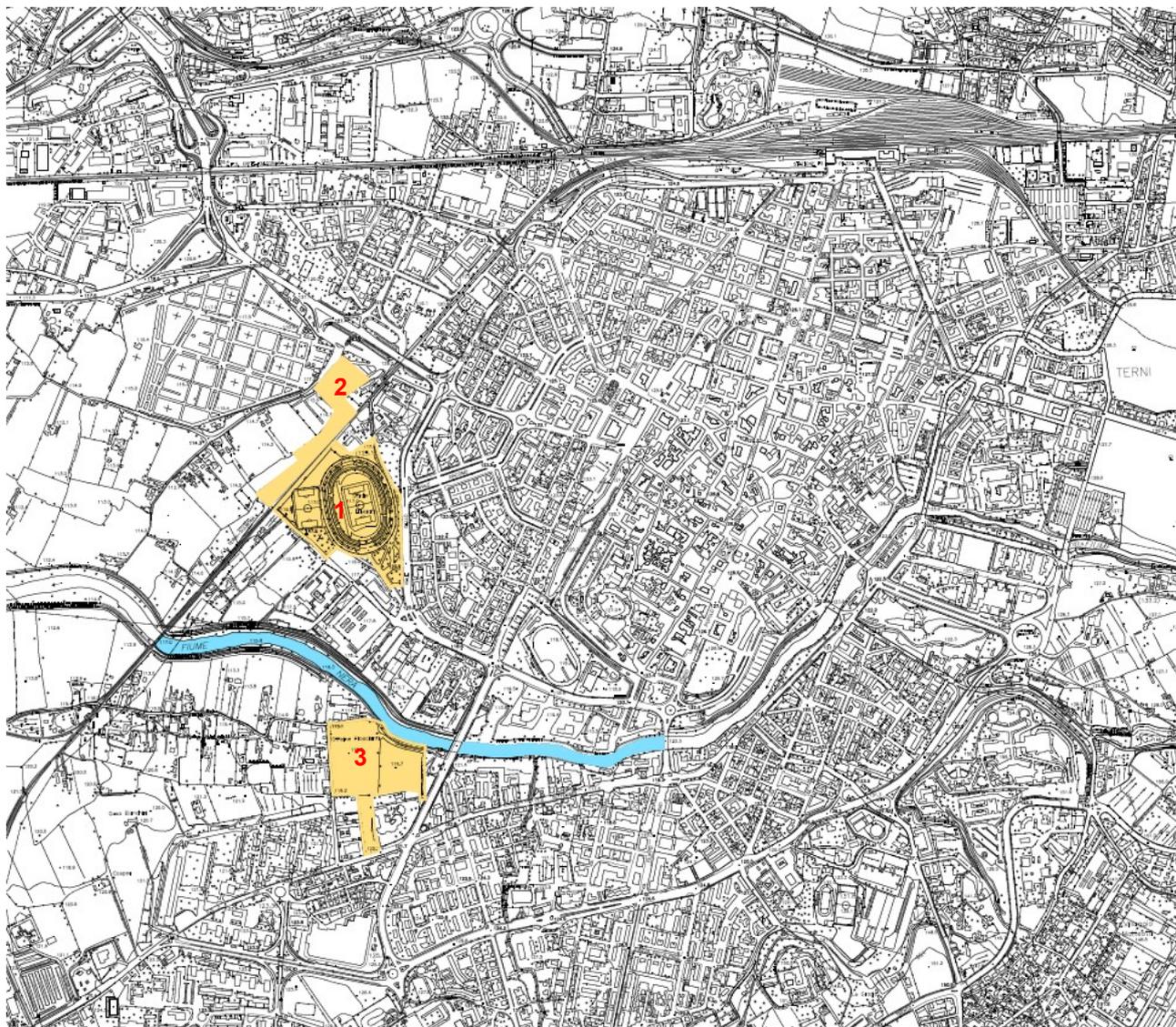
Il progetto da sottoporre all'approvazione della conferenza dei servizi decisoria, analogamente a quanto previsto nello Studio di fattibilità approvato, è pertanto composto da due interventi distinti, ma finalizzati al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario alla base della realizzazione delle opere di interesse pubblico:

Progetto definitivo OPERA PUBBLICA per la Riqualificazione e valorizzazione attraverso la demolizione, ricostruzione in stralci funzionali, gestione funzionale ed economica dello Stadio Libero Liberati e la realizzazione delle opere connesse (su aree di proprietà pubblica)

Progetto finalizzato al rilascio del Permesso di costruire dell'OPERA PRIVATA per la realizzazione di una clinica/casa di cura privata con quota di accreditamento e convenzionamento con il servizio sanitario regionale e relative urbanizzazioni (su area privata).



Per entrambi gli interventi relativi all'OPERA PUBBLICA-Riqualificazione Stadio e all'OPERA PRIVATA – Clinica Ternanello, si rendono necessarie Varianti urbanistiche per rispondere alle esigenze di riequilibrio economico- finanziario come esplicitato nello Studio preliminare approvato.



Corografia con aree comprese nello Studio di fattibilità preliminare. **OPERA PUBBLICA** : 1- Stadio – 2- Area Cimitero - **OPERA PRIVATA** 3 Ternanello Clinica



Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Terni "Libero Liberati" Decreto Legislativo 28 Febbraio 2021 n.38

2 OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente relazione illustra i contenuti della **VARIANTE al Piano Regolatore Generale del Comune di Terni parte Operativa necessaria per consentire la realizzazione dell' OPERA PUBBLICA per la Riqualificazione e valorizzazione attraverso la demolizione, ricostruzione, gestione funzionale ed economica dello Stadio Libero Liberati su aree di proprietà pubblica.**

Le aree comprese nell'OPERA PUBBLICA oggetto sono le due aree di intervento già proposte in sede di presentazione dello Studio di fattibilità preliminare denominate Area pubblica 1 e Area pubblica 2.

L'area che necessita di Variante Urbanistica relativa alle sole NTA- Parte Operativa è l'AREA PUBBLICA 1 che ricade all' interno della Città dello Sport come definita nel PRG vigente.



*Inquadramento aree comprese nel Progetto definitivo **1.Stadio oggetto di Variante Urbanistica – 2.Area Cimitero – a-Riassetto circolazione Viale dello stadio***



3 LO STATO DI FATTO

3.1 La strumentazione urbanistica vigente

Il Piano urbanistico attualmente vigente sull'Area pubblica 1 è il Piano Regolatore Generale - Parte Operativa (approvato con Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008), come variato dalla Variante parziale alle NTA del PRG Parte operativa 03-op-080 (approvato con Del CC n. 435 del 12-10-2015) e come variato con la "Variante Parziale al PRG parte Operativa 3.OP.088 (Approvazione Del CC N° 382 del 7.11.2016)".

Le opere previste nel progetto definitivo ricadono nelle seguenti aree:

Area pubblica 1: Stadio: ricade interamente in un'area destinata dal PRG a trasformazione urbanistica per la realizzazione della Città dello Sport normata dall' *Art. 150 Città dello Sport (F51)*, dove tra gli interventi previsti, in parte attuati (Piscine dello Stadio), altri in fase di attuazione (Palasport) c'è la "ristrutturazione dello Stadio L. Liberati" (sia tramite nuova edificazione che tramite demolizione e ricostruzione) con previsione anche di una quota di commerciale e servizi comuni a servizio della Città' dello Sport.



PRG Parte Operativa



PRG Parte strutturale



Area pubblica 2: Parcheggi cimitero: ricade in aree destinate dal PRG a parcheggi pubblici, viabilità e relative aiuole nello specifico: -Art. 128 Zone S Viabilità e piazze, parcheggi percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S,G3,S1 e GV1)” – Art. 127 Zone GV “Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco o per impianti sportivi ”.

Per la realizzazione dell’ OPERA PUBBLICA per la Riquilificazione e valorizzazione attraverso la demolizione, ricostruzione, gestione in condizioni di equilibrio economico finanziario dello Stadio Libero Liberati si rende pertanto necessaria una variante alle NTA – parte Operativa PRG art. 150 (F51).

La variante prevede:

- la possibilità di localizzare nelle aree G3 Zona Cimitero i parcheggi di Standard CONI afferenti l’impianto sportivo dello Stadio;
- un incremento, ai fini dell’equilibrio economico-finanziario, delle superfici commerciali già previste nella Città dello Sport, fino ad ulteriori 5.700 mq. di superfici di vendita (ex art. 18 L.R.10/2014) fermo restando il limite massimo di 2.500 mq. di superficie di vendita per ogni singola struttura mantenendo le stesse destinazioni d’uso già previste dalle vigenti NTA . (Si è deciso di escludere la previsione di grandi strutture di vendita).
- la realizzazione del Museo della Ternana come servizio afferente all’impianto Sportivo per una superficie massima di mq. 750.
- La eliminazione della destinazione “aree per la protezione civile” denominata CM1a come definite nell’art. 121 delle NTA del vigente PRG, per le aree dell’attuale Stadio e antistadio.

3.2 Lo stato dei luoghi

Le aree risultano urbanizzate già nei primi anni Sessanta. La loro localizzazione strategica, le pone in collegamento con le principali infrastrutture della città, inserendosi totalmente nel contesto territoriale e socio economico dell’area.

La città di Terni ha uno stretto legame con il contesto metropolitano romano che rappresenta un bacino d’utenza non secondario per la fruizione turistica del territorio della Provincia di Terni e anche una attrattività legata ai servizi quali la sanità o alla possibilità di sviluppare offerte integrate sui temi della formazione e l’Università e dello Sport, ma anche connessa alla residenza legata alla qualità della vita.

Le aree pubbliche **Area pubblica 1_Stadio** e **Area pubblica 2_Parcheggio Cimitero** comprese nell’intervento occupano una superficie complessiva di circa **mq.101.638** e sono attualmente separate dalla Ferrovia Terni Sulmona.



Area pubblica 1: STADIO

L'attuale area destinata dal complesso dell'impianto sportivo Stadio Libero Liberati, occupa una superficie di circa mq. 75.117,77 è di proprietà del comune di Terni ed è compresa fra la linea Ferroviaria Terni Sulmona che la delimita ad Ovest, fra la Strada di San Martino e il nuovo complesso costituito dal costruendo Palatani a Sud, da Viale dello stadio ad Est (che si trova in una posizione altimetrica di circa 5 / 6 metri superiore rispetto alla quota 0.00 del terreno sottostante) ed infine a Nord dal Complesso Sportivo Piscine dello Stadio.

Parte dell'area è interessata dalla Convenzione (Rep. N° 38251 registrato a Terni il 8-3-2018) tra il Comune di Terni e la Ternana Calcio s.p.a. (ex Ternana Calcio Unicussano S.p.a) per l'utilizzo e la gestione del complesso sportivo costituito dallo Stadio Libero Liberati e dall'antistadio Giorgio Taddei per le stagioni calcistiche dal 2017 al 2022".

Si presenta nella sostanza completamente delimitato da recinzioni che contengono gli accessi e i tornelli di ingresso pedonali utilizzabili in occasione degli eventi calcistici, in parte ombreggiati da alberature piantumate su piccole aiuole dal disegno casuale.

All'interno delle recinzioni è posizionato anche il campo di allenamento della prima squadra denominato antistadio "Giorgio Taddei" che utilizza i vicini spogliatoi posti sotto la curva Nord, accanto a magazzini e locali di servizio ed un piccolo spazio verde piantumato a pini in pessimo stato di conservazione.

Gli spogliatoi delle squadre ospiti insistono sotto la vicina curva Est da cui si accede attraverso un piazzale riservato che accoglie bus e auto degli addetti.

Gli accessi a tale piazzale avvengono tramite la strada di San Martino, svincolata da Viale dello Stadio attraverso la rotatoria Paolo Pileri.

Le altre aree contigue e cintate sono costituite da un piazzale che insiste in prossimità della curva San Martino (lato Nord) e sono parzialmente asfaltate.

Attualmente detto piazzale (mq. 8.560 con circa 120 posti auto) costituisce l'unico parcheggio pubblico interno all'area, che viene utilizzato anche come parcheggio aggiuntivo per gli utenti del Complesso Sportivo Piscine dello Stadio, quando non sono previsti eventi sportivi all'interno dello Stadio.

In caso di eventi, il suddetto piazzale e via Pettini che ne consente l'accesso, è riservato alla tifoseria ospite ed interdetto ad altro uso.

L'impianto dispone inoltre di una viabilità di servizio e di sicurezza interna, parallela a Viale dello stadio (posto ad una quota superiore di circa 5 / 6 metri) che collega l'area di ingresso agli spogliatoi al parcheggio della tifoseria ospite, per poi connettersi a Via Pettini che si riallaccia infine al Viale dello stadio in prossimità della rotatoria "Piazzale dell'acciaio".





AREA PUBBLICA 1 -STADIO

Area pubblica 2: PARCHEGGI CIMITERO

Le aree poste oltre la ferrovia e destinate dal PRG a parcheggio per la “Città dello Sport” occupano una superficie di circa 26.521 mq. e sono comprese fra la linea ferroviaria Terni Sulmona che le delimita a est, lo svincolo stradale che consente l’accesso al Cimitero direttamente collegato con la E 45 a nord, e vaste aree agricole sostanzialmente incolte nel lato Ovest.

Costituiscono parte della superficie attualmente incolta che il Piano Regolatore generale destina a grande parcheggio di attestazione.

All’interno delle suddette aree è compreso anche l’attuale parcheggio del Cimitero che si presenta sterrato e ombreggiato con pini in cattivo stato di conservazione per una superficie pari a circa mq. 7.571.

Non sono aree attualmente urbanizzate con l’eccezione della porzione verso il parcheggio sterrato del cimitero, dove sono in corso lavori per posizionare l’isola ecologica dell’ASM e si presentano come un’area incolta e non utilizzata.





AREA PUBBLICA 2 - PARCHEGGIO CIMITERO



4. LA VARIANTE ALLE NTA PRG OPERATIVO

L'articolo delle NTA del PRG Parte Operativa interessato dalla variante normativa è l'Art. 150 Città dello Sport (F51) Di seguito viene riportato l'articolo dove vengono evidenziate in grassetto le integrazioni apportate al testo vigente

OP_Art.150 Città dello Sport (F51)

TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento prevede:

Ristrutturazione dello Stadio L. Liberati;

Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio Libero liberati in condizioni di equilibrio economico finanziario

Rinnovo ed ampliamento degli impianti natatori con realizzazione di una struttura per i tuffi;

Passerella carrabile sul fiume Nera e sistemazione delle sponde con la realizzazione del parco fluviale (di uso pubblico);

Palasport polifunzionale con almeno 3.500 posti;

Autosilos per almeno 600 vetture;

Strutture commerciali, al netto di quelle integrate nelle strutture sportive, fino a complessivi 5.000 mq di superficie di vendita (ex art. 18 L.R. 10/2014) fermo restando il limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita per ogni singola struttura;

Servizi comuni;

Strutture sportive all'aperto.

1) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione sono precisate con deliberazione del C.C.

2) TIPI EDILIZI AMMESSI

Complessi edilizi plurifunzionali.

3) DESTINAZIONI D'USO

Edifici per lo sport (stadi, palazzetti polifunzionali (H. interna almeno 15 ml.), piscine, palestre e simili)

Impianti sportivi all'aria aperta

Servizi ricreativi e per il benessere fisico

Strutture per anziani (ex atleti) con particolare attenzione alla medicina per lo sport (doping)

Edifici per parcheggio fuori terra pubblici e privati

Commercio

Direzionale, artigianato di servizio, esercizi di pubblico servizio, ristoro

Attività ricettive alberghiere

Attività fieristiche, convegnistiche

Attività per lo spettacolo

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica. Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Saranno definite nel progetto

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Tutti i parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto delle norme vigenti.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto di riqualificazione e valorizzazione dello Stadio libero Liberati in condizioni di equilibrio economico finanziario, prevede, in aggiunta ai servizi funzionali alle attività sportive, la realizzazione di strutture commerciali, fino a complessivi 5.700 mq di superficie di vendita (ex art. 18 L.R. 10/2014), fermo restando il limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita per ogni singola struttura e di superfici per servizi fino a mq. 730 interne all'impianto sportivo (Museo della Ternana). I servizi funzionali alle attività sportive, concorrono al reperimento dei parcheggi nelle quantità e nel rispetto della normativa CONI per l'impiantistica sportiva, tali parcheggi potranno essere localizzati anche nelle aree destinate a G3 adiacenti alla Città dello Sport, posizionate oltre la linea ferroviaria Terni –Sulmona.

