



# COMUNE DI TERNI



## RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLO STADIO DI TERNI "LIBERO LIBERATI" DECRETO LEGISLATIVO 28 febbraio 2021, n.38 EDIFICIO PER ATTIVITA' SOCIO - SANITARIE / CLINICA

### PROGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

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

**Sintagma s.r.l**  
Via Roberta 1 San Martino in Campo (PG)  
P.I. 01701070540  
Rappresentante legale ing. Nando Granieri

**baldimargheriti** Associati

**Sintagma**

CONSULENTE PROGETTO ARCHITETTONICO: **Arch. Andrea Della Sala**  
Strada San Martino 104 -Terni

CONSULENTI :

Proietti ingegneria s.r.l.	IMPIANTI	Società Geologica s.r.l.	GEOLOGIA
S.I.P.R.E.C. s.r.l.	IMPIANTI	Arch. Paesaggista Luca Ciliani	PAESAGGISTICA
Studio Granati	URBANIZZAZIONI, RILIEVI	ALPHA Servizi per i Beni Culturali s.n.c	ARCHEOLOGIA
Ing. Leonardo Casali	STRUTTURE PREFABBRICATE	Daniele Bazzarin	VERDE SPORTIVO
Ing. Chiara Crosti	PREVENZIONE INCENDI	Studio Barcaroli	CONSULENZA PEF
Dentons Europe Studio Legale Tributario / Avv. Giovanni Diotallevi Partner			CONSULENZA LEGALE

ELABORATO

**VARIANTE URBANISTICA  
AREA "TERNANELLO"**

Relazione Illustrativa

TIMBRO E FIRMA

DATA

SCALA

--

**0\_VAR\_PRIV\_REL**

REVISIONE	DATA	AGGIORNAMENTI
0	01/2022	Consegna Amministrazione Comunale

-	-	-
-	-	-

CODICE FILE

0\_VAR\_PRIV\_REL.dwg

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## Sommario

<b>1 PREMESSA</b> .....	2
<b>2. OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE</b> .....	4
<b>3. STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA TERNANELLO</b> .....	5
<b>4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA ESISTENTE</b> .....	7
4.1 VIGENTE PRG STRUTTURALE .....	7
4.2 VIGENTE PRG OPERATIVO .....	8
<b>5. PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUTTURALE E ALL'OPERATIVO</b> .....	11
5.1 PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ART.115 DELLE NTA PRG PARTE OPERATIVA .....	12
5.2 PROPOSTA DI VARIANTE E L'UNITA' DI PAESAGGIO .....	14
5.3 PROPOSTA DI VARIANTE E I VINCOLI ESISTENTI .....	15
<b>6.CONCLUSIONI</b> .....	17

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **1 PREMESSA**

La proprietà , 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 realizzazione e gestione di OPERE SU AREE PUBBLICHE e nella realizzazione di OPERE SU AREE PRIVATE che contribuiscono a garantire l'equilibrio economico – finanziario.**

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).

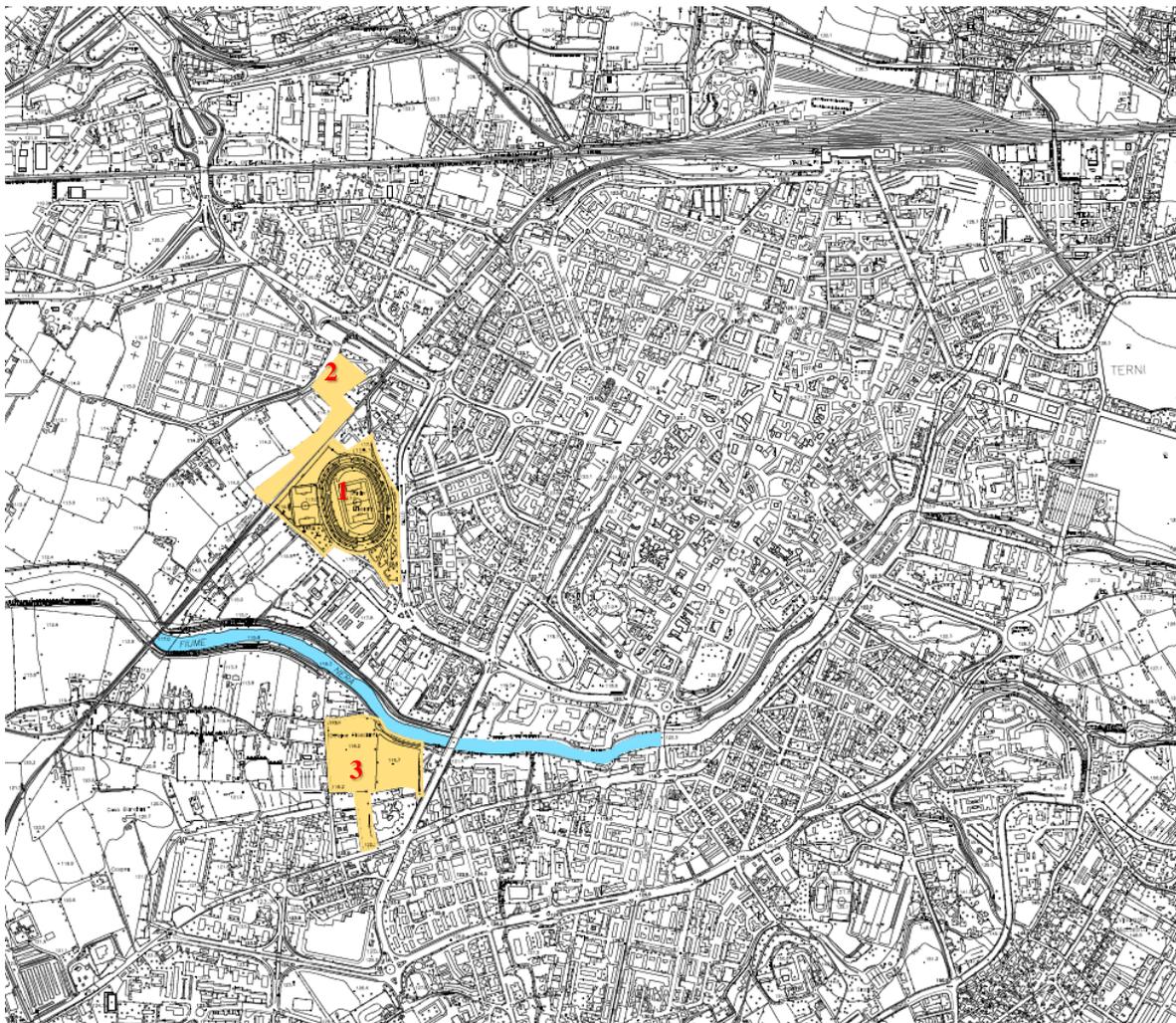
Il Comune di Terni ai sensi della citata legge, ha convocato in data 12-03-2021, la Conferenza di servizi preliminare per l'esame che ha indicando le condizioni strettamente necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto e, **con Delibera di Consiglio Comunale N° 139 del 13-05-2021, viene deliberato il “Pubblico interesse” e approvato lo Studio di Fattibilità suddetto.**

Sulla base della suddetta approvazione, il soggetto proponente ha redatto il progetto definitivo da sottoporre alla Regione Umbria, in quanto previsti atti autorizzativi di competenza regionale.

Per entrambi gli interventi relativi all'OPERA PUBBLICA e all'OPERA PRIVATA si rende necessaria una variante urbanistica per rispondere alle esigenze di riequilibrio economico oggetto dello studio di fattibilità, in

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

particolare nell'ambito città dello sport la variante avrà come oggetto la possibilità di realizzazione spazi commerciali ( destinazione comunque già presente nel PRG) e di servizio inseriti organicamente nel progetto del nuovo stadio, mentre per l'ambito Ternanello, oggetto della presente relazione, la Variante è necessaria per mutare la destinazione d'uso e consentire la realizzazione della struttura sanitaria oggetto anch'essa del riequilibrio tecnico economico per la riqualificazione dello Stadio.



*Corografia con aree comprese nello Studio di fattibilità preliminare. 1- Stadio – 2- Area Cimitero- 3 TERNANELLO oggetto della presente Relazione di Variante Urbanistica.*

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## 2. OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente relazione illustra i contenuti una **VARIANTE** al Piano Regolatore del Comune di Terni Parte Strutturale e Parte Operativa dell'**OPERA PRIVATA** che ricade interamente in un'area denominata **"TERNANELLO"**, sita in Terni compresa fra Ponte Allende , Via XX settembre e la Strada di Santa Filomena di proprietà della Società Ternana Unicusano Calcio S.p.a. individuata nello studio di fattibilità preliminare approvato come **"3 TERNANELLO"**.

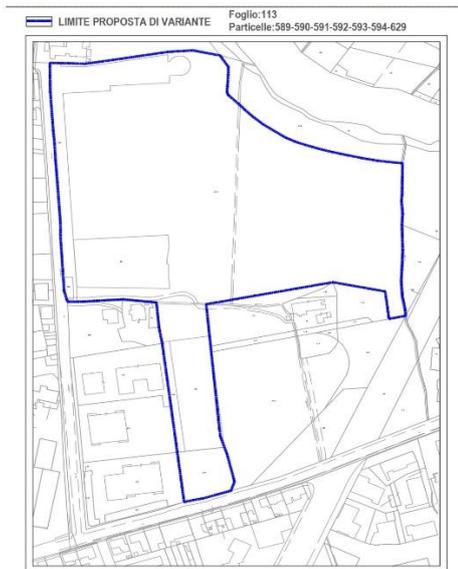


*Inquadramento aree comprese nello Studio di fattibilità preliminare. 1- Stadio – 2- Area Cimitero- 3 TERNANELLO oggetto della presente Relazione di Variante Urbanistica*

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### 3. STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA TERNANELLO

L'area oggetto di variante è compresa tra la Strada di Santa Filomena, via XX Settembre e le aree demaniali costituenti gli argini del Fiume Nera; è distinta catastalmente al foglio 113 part. 589-590-591-592-593-594-629 (tutte di proprietà della Ternana s.p.a) ed ha una superficie pari a mq. **42.644**.



*Stralcio catastale area interessata dalla Variante*

*Foto aerea*

L'area interessata dalla Variante si presenta attualmente come un terreno incolto, in adiacenza alle aree demaniali costituite dalle sponde del fiume Nera, che sono state oggetto di recenti interventi per la messa in sicurezza idraulica, così come evidenziato nella documentazione fotografica che segue.

**VARIANTE URBANISTICA**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



#### **4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA ESISTENTE**

Attualmente l'area TERNANELLO è interamente compresa all'interno del vigente strumento urbanistico che è la "Variante Parziale al PRG Parte Operativa Centro Sportivo tra Strada di S.Filomena e Via XX Settembre 02-OP-051 (del. CC 244 del 29-10-2012)". La sua collocazione risulta essere contigua in area urbana, all'area Stadio, "Città dello Sport".

##### **4.1 VIGENTE PRG STRUTTURALE**

Nelle vigenti NTA PRG Strutturale l'area ha come destinazione prevalente "Città dello Sport" (SPO – art.109) Servizi per lo sport, e in parte minimale Zona di Completamento urbano (Bb) come di seguito precisato.

##### **STR Art. 109 Città dello Sport (SPO)**

*E' individuata nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, la zona Città dello Sport, come grande zona urbana destinata a attrezzature sportive di carattere territoriale e servizi annessi al turismo ed alle attività a carattere sportivo.*

- 1. Sono ammesse, nella zona Città dello Sport, le destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, destinazioni direzionali e destinazioni per esercizi pubblici e commerciali, nonché destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici. Il Piano Regolatore Generale Parte Operativa specifica le singole destinazioni all'interno delle categorie d'uso suindicate.*
- 2. E' prevista la costruzione di una passerella carrabile sul fiume Nera e sistemazione delle sponde con la realizzazione del parco fluviale ad uso pubblico.*
- 3. Il piano regolatore Generale parte Operativa può indicare altre prescrizioni ai fini delle realizzazione della Città dello Sport.*

##### **STR Art. 92 Zone di completamento urbano (Bb)**

*Sono aree destinate al completamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.*

*Nelle zone di completamento urbano sono presenti destinazioni urbanistiche miste zone residenziali zone per servizi pubblici e privati zone produttive artigianali.*

- 1. Nelle zone di completamento urbano è possibile realizzare destinazioni d'uso residenziali, direzionali, destinazioni per esercizi pubblici e commerciali, destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, per servizi di quartiere, destinazioni connesse alla mobilità ed agli impianti tecnologici nonché laboratori artigianali di quartiere.*

**VARIANTE URBANISTICA**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

2. Nelle zone di completamento urbano la Parte operativa del PRG distingue aree di completamento e conservazione ed aree di nuova edificazione così come definite dal DM 1444/68.
3. Nelle aree di completamento e conservazione sono permesse con intervento edilizio diretto le opere di nuova costruzione ristrutturazione edilizia restauro e risanamento conservativo manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Le aree di nuova edificazione delle zone di completamento urbano sono aree di incremento edilizio che necessitano di uno studio attuativo del tessuto edilizio da completare e delle urbanizzazioni secondarie a servizio dell'insediamento. Sono attuabili mediante piani attuativi di iniziativa pubblica, privata e/o mista.
5. Il perimetro delle zone di completamento urbano individuato in sede di piano strutturale è suscettibile di adattamenti ed adeguamenti in sede di piano operativo per una distanza in più o in meno pari a 10 metri dall'indicazione del piano strutturale.



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE: PRG PARTE STRUTTURALE ”

#### **4.2 VIGENTE PRG OPERATIVO**

Nelle vigenti NTA PRG Operativo l'area, di **superficie pari a mq. 42.644** con un totale di **SUC** complessiva massima edificabile pari a circa **mq 13.745,51** risulta articolata in due comparti:

- **Comparto Bc (12.9)** = Nucleo di ristrutturazione urbanistica -Comparto residenziale di superficie pari mq. 2.906,04, con Volumetria massima ammessa di mc.6.900 corrispondenti a **mq. 2.300**, tutto di proprietà della Ternana s.p.a.. come normato dall'art. 138 NTA OP

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**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 (omissis)

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.

**NUCLEO Bc(12.9)**

**1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Zona di trasformazione e completamento.

**2) PROCESSO DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva.

**3) TIPI EDILIZI AMMESSI**

Edifici ad uso prevalentemente residenziale: palazzine.

**4) DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, v.art.55 c. 1 e 2.

**5) INTERVENTO EDILIZIO**

Nuova edificazione.

**6) QUANTITÀ REALIZZABILI**

Volumetria massima consentita: 6.900 mc.

**7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI**

Numero dei piani ammessi: 6.

Per le distanze da confini e tra edifici vedi lart.55.

**8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

Parcheggi secondo le norme vigenti.

**9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*Dovrà essere sistemata e ceduta gratuitamente all'A.C. l'area per parcheggio, G3, individuata all'interno del comparto.*

- **Comparto GV** = Verde attrezzato, con UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. e UF per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. La superficie in GV di proprietà della Ternana ricadente all'interno del comparto è pari a mq. 38.151,70, corrispondente a una Sup. max edificabile per impianti coperti pari a **mq.11.445,51**.

**OP Art.149 Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)**

1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.
  2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.
  3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paraciclistive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.
  4. 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.
  5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.
  6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
- 6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.
- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
  - " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.
  - Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.
7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Stadio in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

**VARIANTE URBANISTICA  
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE PARTE OPERATIVA "Variante Parziale al PRG Parte Operativa Centro Sportivo tra Strada di S.Filomena e Via XX Settembre 02-OP-051"

## 5. PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUTTURALE E ALL'OPERATIVO

La variante della Parte Strutturale consiste nelle seguenti trasformazioni :

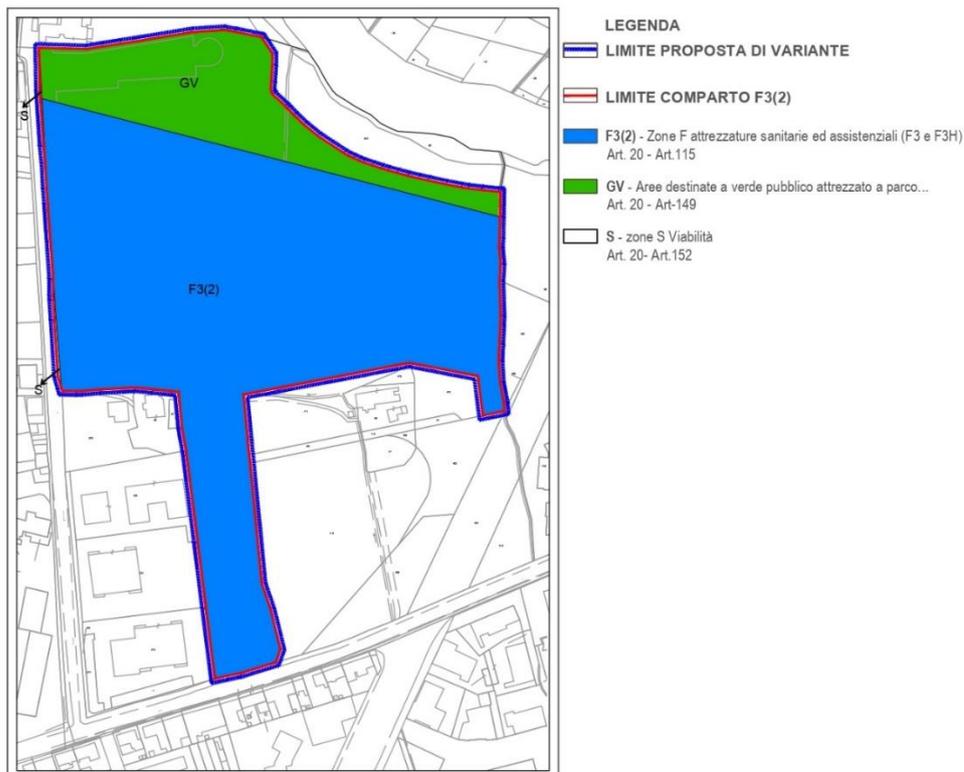
- da Città dello Sport (SPO-art.109) e da Zona di completamento Urbano ( Bb-art. 92) a Servizi generali ( F-art.102) e Verde Urbano (Gv - art. 106)

La variante della Parte Operativa consiste nelle seguenti trasformazioni:

- da Verde Urbano (GV-art.149) e da Nucleo di ristrutturazione Urbanistica (Bc/12.9) a Zone F attrezzature sanitarie ed assistenziali (F3 e F3H art.115).

Tutta l'area oggetto di variante costituirà **Comparto** (di superficie catastale pari a mq.42.644) individuato con la **sigla F3(2)**, che comprende una **zona Gv** per una superficie pari a mq. 7.754,5, una **zona F3** con superficie pari a mq. 34.825, e si conferma una **zona S** –Viabilità per una superficie pari a mq. 64,50 destinato all'allargamento della strada di Santa Filomena con le stesse dimensioni individuate nel PRG Operativo. Rimane inalterato l'indice di utilizzazione fondiaria 0,6 previste per le zone F3,per la **realizzazione di Servizi pubblici ed attività di interesse generale un complesso per attrezzature sanitarie polispecialistiche**

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE "Variante Parziale al PRG Parte Operativa Centro Sportivo tra Strada di S.Filomena e Via XX Settembre 02-OP-051"

### 5.1 PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ART.115 DELLE NTA PRG PARTE OPERATIVA

La normativa di riferimento per il PRG Parte Operativa, rimane quella vigente per le aree con destinazione GV (art.149) e per le aree con destinazione S ( art.152), mentre per le Zone F3, normate dall'art. 115 delle NTA, vengono individuate delle prescrizioni particolari in aggiunta relative al nuovo nucleo F3(2), come di seguito evidenziato in grassetto:

#### **Art. 115 Zone F attrezzature sanitarie ed assistenziali (F3 e F3H)**

1. Sono aree destinate ad ospedali, cliniche, case di cura, unità sanitarie territoriali, residenze sanitarie assistite e case per l'assistenza; con riferimento all'art.10, c.2:

23) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)

33) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo 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).

34) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria.

36) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili.

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

2. Per le strutture esistenti è ammesso l'intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione di un progetto, d'iniziativa pubblica o privata, contenente previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto. In caso di attuazione di un sub-comparto funzionale, gli interventi successivi devono conformarsi alle suddette previsioni.

3. L'attuazione di nuove aree per attrezzature sanitarie ed assistenziali è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovracomunale che dette strutture rivestono. In ogni caso valgono i seguenti parametri:

a) Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;

b) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a), devono essere previsti ulteriori spazi di parcheggio privato ad uso pubblico, di cui al DM1444/68, nella misura di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali, compreso l'eventuale piano interrato, destinato a tali attività.

4. L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,60 mq/mq. IP = 40%. A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha. La distanza minima dai confini è di ml.5,00 salvo quanto disposto dalla normativa specifica in materia. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti è di 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, salvo quanto disposto dalla normativa specifica in materia. La distanza dal limite della sede stradale deve prevedere il rispetto dell'art.9 del DM 1444/68 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. 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. 30 e 34

5. Per la Città della Salute F3H (Azienda Ospedaliera), l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 1,00 mq/mq e per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 3 e 4; il potenziamento della struttura ai fini della sua dotazione di servizi finalizzati alle strutture sanitarie e alle strutture universitarie, potrà prevedere, nel rispetto del Piano del commercio, la realizzazione di una media struttura commerciale con superficie di vendita fino a 900 mq..

6. Per la zona con tale destinazione denominata F3(1) a Colle dell'Oro, è consentita una superficie massima complessiva, riferita alla superficie fondiaria, pari a 0,1 mq/mq.

Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito costruire un appartamento per il titolare e uno per il custode che non potranno superare complessivamente la superficie abitabile netta di mq 300.

L'altezza massima complessiva fuori terra non deve superare i mt. 7,50.

Tale zona è inclusa in un comparto che prevede la realizzazione di una strada pubblica di accesso alla struttura e verde pubblico.

**7. Per il comparto con tale destinazione denominato Ternanello identificato con la Sigla F3(2) valgono le seguenti prescrizioni:**

**1) PROCESSO DI ATTUAZIONE**

**Intervento edilizio diretto con atto d'obbligo**

**2) TIPI EDILIZI AMMESSI**

**Complessi edilizi ad uso Sanitario**

**3) DESTINAZIONI D'USO**

**Con riferimento art. 10 NTA PRG Destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale:**

**33) a) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) poliambulatori - cliniche**

**4) INTERVENTO EDILIZIO**

**Nuova edificazione**

**5) QUANTITA' REALIZZABILI**

**L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,60 mq/mq (vedi comma 4)**

**6) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI**

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*Piani fuori terra N° 6. Tutti i parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto delle norme vigenti.*

**7) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

*Nel rispetto del RR2/2015*

**8) PARAMETRI AMBIENTALI**

*Nel rispetto del RR2/2015 e Legge Regionale 1/2015 Permeabilità come art. 33 RR2/20215 A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha*

**9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

*E' consentita la realizzazione di corti interne per illuminazione e ventilazione ambienti di lavoro, purchè la distanza fra le pareti fronteggianti sia superiore a ml.3.*

*Le superfici destinate a GV e Strada, interne al comparto devono essere cedute alla A.C. o asservite all'uso pubblico.*

**La variante proposta pertanto è coerente con gli obiettivi previsti nello strutturale di area prevalentemente destinata ad attrezzature di interesse comune, prevedendo incremento di tali servizi.**

## **5.2 PROPOSTA DI VARIANTE E L'UNITA' DI PAESAGGIO**

L'Unità di paesaggio **Terni Centro 2CT1** alla quale fa riferimento l'area di variante è identificata in base ai seguenti caratteri naturalistici e antropici:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- elementi di elevato interesse storico archeologico per tutte le epoche di ricerca diffusi in tutto il territorio;
- forte impatto sulla trama del disegno paesaggistico complessivo della superstrada, e della linea ferroviaria e della viabilità di scorrimento intorno ai quartieri;

Il Piano stabilisce per L'Unità di Paesaggio dell'area oggetto di variante le seguenti finalità:

- -conferma di poli di **servizio sanitario**, finanziario, **sportivo**, scolastico e universitario **nelle aree già occupate e in quelle adiacenti**;

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- **-scelta delle nuove aree edificabili entro ed in contiguità con il tessuto urbano esistente;**
- **-rafforzamento del corridoio fluviale del Nera con la creazione del Parco fluviale in ambito urbano;**
- **-Mantenimento e ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore, e del fitto reticolo di canali ad uso agricolo.**

**La variante proposta pertanto è coerente con le finalità stabilite dal piano per l'Unità di Paesaggio in cui ricade l'area di intervento**

### **5.3 PROPOSTA DI VARIANTE E I VINCOLI ESISTENTI**

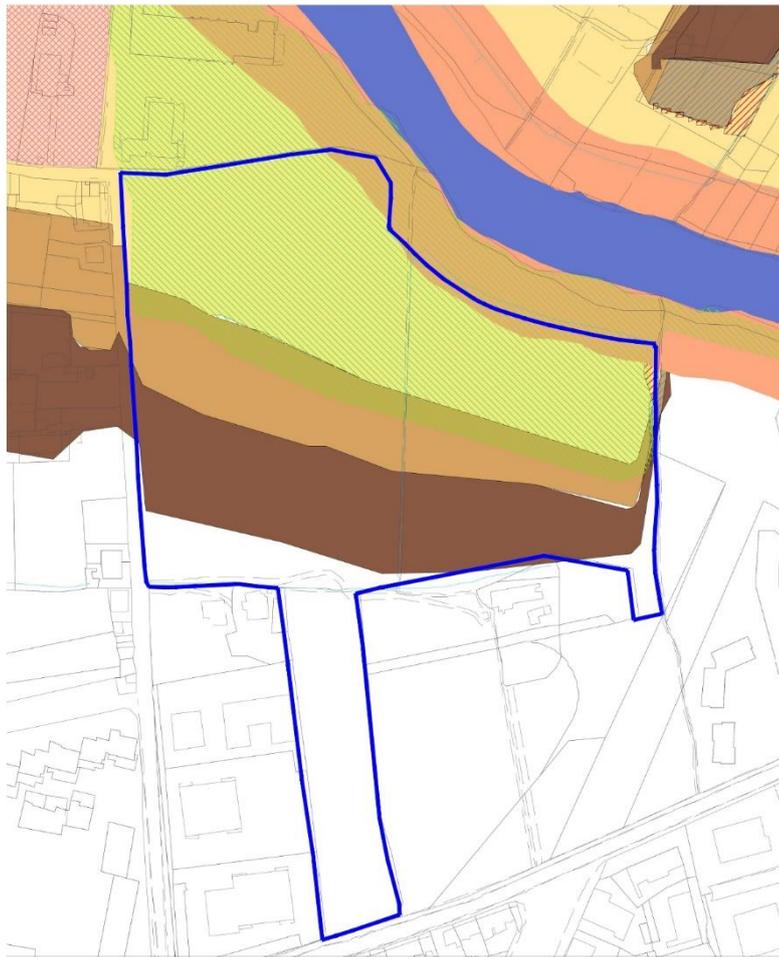
#### ***Rischio idraulico***

Tutta l'area in oggetto rientra attualmente all'interno delle Fasce A, B e C delle aree a rischio esondazione. E' tuttavia da precisare che il Consorzio di bonifica Tevere Nera ha realizzato e completato da anni i lavori di messa in sicurezza idraulica nel tratto fluviale compreso fra ponte Allende e la linea ferroviaria Terni – l'Aquila e con delibera Consortile N° 14 del 16-01-2017 sono stati approvati i Certificati di collaudo e trasmessi alla Regione.

**La deperimetrazione delle aree a rischio, a seguito di tutti i lavori eseguiti dal consorzio è in fase di redazione.**

**A seguito della comunicazione del Consorzio di Bonifica Tevere Nera – Prot0009970 del 12.11.2021 avente per oggetto :”Aggiornamento dei lavori di sistemazione idraulica del fiume Nera per la messa in sicurezza delle aree a rischio esondazione –Tratto Ponte Allende- Linea Ferroviaria Terni l'Aquila”, l'amministrazione Comunale ha inviato una nota alla Ternana s.p.a invitandola a voler considerare detta deperimetrazione, nell'elaborazione del progetto definitivo dell'intervento, in particolare per quanto riguarda la Clinica- casa di cura privata polispecialistica e le correlate urbanizzazioni, opere infrastrutturali varie, arredo urbano, verde e parcheggi, sia pertinenziali che di uso pubblico.**

**VARIANTE URBANISTICA  
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



LEGENDA

LA PRESENTE TAVOLA COSTITUISCE L'INDIVIDUAZIONE E LA RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI SCORRIMENTALI.

LA RAPPRESENTAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DELLE FERROVIE, DEI VINCOLI DI INFIDICABILITA' ASSOCIATA RELATIVO AI CORSI D'ACQUA ED IL RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E' INDICATIVA.

- VINCOLO ANTRH-NIAI art.142 l.31 art. n.42 del 22/01/2004
- VINCOLO IDROGEOLOGICO L. n.3267 del 1923
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIA art. 49 D.P.R. n.753 del 11/07/1980
- VINCOLO PAESAGGISTICO art. 136 D.Leg. n.42 del 22/01/2004
- VINCOLO INFIDICABILITA' ASSOCIATA, RELATIVO AI CORSI D'ACQUA DGR n.103 del 1993
- AREE PERCORSE DAL FUOCO L. 353 del 21/11/2000

**PAI - PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**  
 Approvato il 10/11/2005

**AREE INTERESSATE DAL MODELLO DEL FIUME NERA**

- FASCIA A
- FASCIA B
- FASCIA C

**PERIMETRAZIONE AREE A RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO**

- RISCHIO R3 DEL RETICOLO PRINCIPALE
- RISCHIO R4 DEL RETICOLO PRINCIPALE
- AREE R4 DEL RETICOLO SECONDARIO

**PS3 - PIANO STRALCIO PER LA SALVAGUARDIA DELLE ACQUE E DELLE SPONDE DEL LAGO DI PIEDILUOGO**

**Abitato di Piedilugog**

- Art. 15 N.T.A. commi 6-7-8-9

**Fascia circoscrizionale**

- Art. 15 N.T.A. commi 10 e 12
- Art. 15 N.T.A. commi 11, 11 bis e 12

**PARCO NATURALE-PARCO DEL NERA**

- S.I.C. art.13 L.R. 24/03/2000; (H) Direttiva Habitat 92/43/CEE

- Z.P.S. art.13 L.R. 24/03/2000, Direttiva 79/409/CEE

- VINCOLO DELLE ACQUE MINERALI L.R. n.52 del 1983

- VINCOLO ARCHEOLOGICO art.142 D.Leg. n.42 del 22/01/2004, VINCOLO INDIRETTO

- VINCOLO ARCHEOLOGICO art.142 D.Leg. n.42 del 22/01/2004, VINCOLO DIRETTO

- RISPP-110-F-I-F-I-RICODOTI III-F-SS. 131-C.M. 73004/1989

- VINCOLO MONUMENTALE art.10-11 D.Leg. n.42 del 22/01/2004

- VINCOLO INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE D.Leg. 334/99

- ACQUE (individuazione corsi d'acqua e tagli ai sensi art. 48 L.R. 27/2000 l'U.L.)

- CORSI D'ACQUA, LAGHI

- BACINI DI ORIGINE ARTIFICIALE

- TORRENTI

- CANALI ARTIFICIALI

- FOSSI

- CONFINE COMUNALE

ESTRATTO TAV 7.2° del PRG – Carta dei Vincoli

**Fascia tutelata Fiume Nera**

L'area di intervento si inserisce in un contesto già urbanizzato. In merito alla tutela paesaggistica, si precisa che l'area pur ponendosi in gran parte all'interno della fascia del Fiume Nera, soggetta a tutela paesaggistica di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Dlgs 42/20024, tuttavia, fin dal PRG di Ridolfi approvato con DPR 20-10-1967 l'area è ricompresa all'interno Centro abitato con destinazione "SPORT" e pertanto ricade nei casi di esclusione come prevista dal comma 2 del medesimo art. 142.

**VARIANTE URBANISTICA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



*Piano Paesaggistico Regionale – Beni paesaggistici - tav. QC 2.3*

## 6.CONCLUSIONI

Per rispondere alle esigenze di riequilibrio economico finanziario finalizzate alla realizzabilità dell'intervento oggetto dello Studio di fattibilità per la Riqualificazione dello Stadio Libero Liberati si rende necessario redigere varianti allo strumento urbanistico vigente per entrambe le aree oggetto di OPERA PUBBLICA ( Città dello Sport-Stadio) e OPERA PRIVATA (Ternanello Clinica).

In particolare nell'ambito dell'OPERA PUBBLICA la Variante ( oggetto di separata documentazione) avrà come oggetto la possibilità di realizzazione spazi commerciali (destinazione comunque già presente nel PRG) e di servizio inseriti organicamente nel progetto del nuovo Stadio, mentre per l'ambito dell'OPERA PRIVATA la presente Variante si rende necessaria per mutare la destinazione d'uso esistente e consentire la realizzazione della struttura sanitaria funzionale al riequilibrio tecnico economico per la riqualificazione dello Stadio.

Il comune, con Del. di Consiglio Comunale N° 139 del 13-05-2021, ha deliberato il "Pubblico interesse" e approvato lo Studio di Fattibilità suddetto considerando che "l'attuale Stadio di proprietà del Comune di Terni è una struttura vetusta e con caratteristiche tipologiche e funzionali non più idonee agli sviluppi sportivi per la squadra di Calcio cittadina e che pertanto l'intervento proposto dalla Società Ternana Spa risponde ai nuovi bisogni e alle caratteristiche funzionali e di sicurezza che uno stadio moderno deve garantire".

**VARIANTE URBANISTICA**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Nelle vigenti NTA l'area, di superficie complessiva pari a mq. 42.644 risulta articolata in due comparti per un totale di SUC complessivo pari a circa mq 10.000. (mq 7.500 impianti sportivi coperti e mq. 2.300 di residenziale); l'area era quindi per la maggior parte destinata a GV ( verde pubblico e Sport) in cui venivano incrementate, rafforzando l'idea del Servizio di Interesse Comune, lasciando a verde la zona più vicina al fiume Nera.

Con la nuova previsione F3 (Servizi pubblici ed attività di interesse comune) le superfici destinate a servizi per la città vengono incrementate, in coerenza con quanto previsto anche nel Piano Strutturale, lasciando a verde la zona più vicina al fiume Nera.

Per le caratteristiche dell' area il progetto è coerente con le previsioni strategiche delle pianificazioni sovraordinate, sul piano del marketing territoriale, dello sviluppo economico del territorio e potrà svolgere un ruolo fondamentale per la crescita della città di Terni e dell'Umbria.

Inoltre la nuova struttura sanitaria costituisce essa stessa un'opera di ulteriore interesse pubblico e contribuisce a migliorare le criticità del sistema sanitario, a completare e integrarsi con il servizio sanitario pubblico.

La variante proposta costituisce l'intervento indispensabile, l'ultimo tassello, per il completamento della "Città dello Sport" prevista dal PRG, un intero comparto cittadino che viene interamente riqualificato, il cui recupero è iniziato con il complesso delle Piscine dello Stadio, completato nel 2015 e con il Nuovo Palasport in fase di cantiere.