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

DIREZIONE URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA - ATTUAZIONE PRG PIANIFICAZIONE PUBBLICA

03-OP-083VARIANTE PARZIALE AL PRG

a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.

APPROVAZIONE PARTE OPERATIVA Delibera di C.C. n. 33 del 27.09.2018

Adozione: Delibera di C.C. n. 543 del 21.12.2015	VARIATA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI ED EMENDAMENTI C.C.	Approvazione:
RELAZIONE F		

DIRIGENTE PROGETTISTI COLLABORATORI

DOTT. MARCO FATTORE

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

ARCH. STEFANO BALDIERI ARCH. EMILIANO STABLUM M.A. GIULIANA MARCONI GEOM. STEFANO MONALDI M.A. ROBERTA MORICONI GEOM. FABIO PONTREMOLESI

11. RICHIEDENTE:

Comune di Terni

2. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE STRUTTURALE E **OPERATIVA**

> a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.

La Giunta Comunale, con atto di indirizzo n.1 del 14.01.2015, ha ritenuto di avviare una riflessione sul PRG, approvato nel 2008, al fine di favorirne l'attuabilità con l'intento di superare per quanto possibile le difficoltà che, in virtù della crisi economica degli anni recenti, ne hanno in qualche modo limitato l'operatività e fermo restando la conferma della validità del quadro generale delle sue previsioni per la parte strutturale ed operativa.

Tale indirizzo, oltre che alla finalizzazione di semplificazione delle previsioni che tiene conto di tutta la più recente produzione normativa regionale, è dato anche dal fatto che nel corso degli anni recenti sono state presentate da parte di vari soggetti, numerose richieste di variante, che interessano le tavole grafiche del piano, in parte al PRG parte operativa e, in parte, al PRG parte strutturale e più precisamente n.158.

Le richieste di variante sono riconducibili, oltre che a sopravvenute esigenze individuali ed imprenditoriali, anche alla difficoltà di attuazione di un quadro previsionale e normativo nato in un contesto di riferimento ante crisi economica e, pertanto, oggi in parte non sempre di facile attuazione in modo particolare rispetto alle dimensioni degli interventi previsti.

Conseguentemente ed a partire dalle istanze sopra richiamate oltreché da quanto verificato dagli Uffici, è stato avviato il lavoro finalizzato alla redazione di un insieme di varianti diffuse nel territorio interessanti temi specifici ed obiettivi di particolare interesse emersi o da far emergere in accordo con quanto sopra riportato, attribuendo a tale attività il carattere di un processo aperto, di laboratorio urbanistico per l'attuazione del Piano. Il risultato di tale verifica è la presente variante parziale al PRG, definita a contenuto complesso in quanto interessa problematiche urbanistiche e progettuali diverse così come ambiti territoriali e tematici ampi di cui si vuole trovare la coerenza e dimostrare comunque la compatibilità con gli indirizzi generali del piano vigente.

1

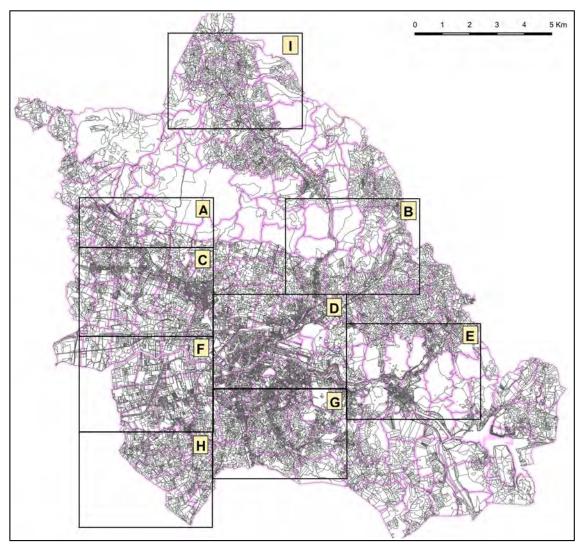
Delle richieste di variante presentate, 74 sono state accolte , in quanto sono state ritenute coerenti sia con gli indirizzi generali del piano approvato, e di queste 9 sono le aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.lgs n.42/2004 e quindi soggette a vincolo paesaggistico ed ambientale.

3. **OPERA CORRELATA A**: territorio aperto

4. **CARATTERE DELL'INTERVENTO**: permanente rimovibile

5. DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA INTERESSATA E STATO REALE DEI LUOGHI

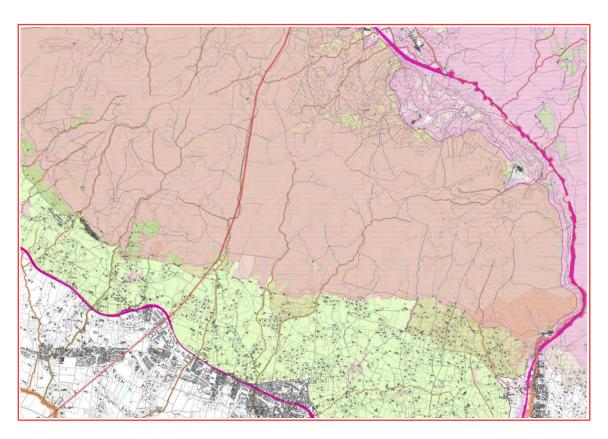
Nel territorio comunale sono stati individuati 9 quadranti che delimitano i compendi di aree interessati dalle varianti e che, per quanto possibile, comprendono tematiche simili prevalenti o comunque legate alle zone in essi comprese, così come riportato dell'elaborato grafico successivo:



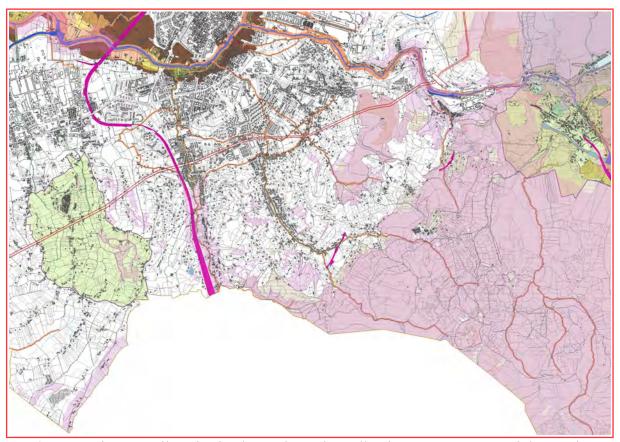
Le aree sottoposte al vincolo di cui sopra, ricadono nei quadranti A,C,D,I per ciò che riguarda la parte nord del comprensorio ternano e nei quadranti E ed H per quella sud.

All'interno dei quadranti sono state individuate le tavole di variante che possono contenere più variazioni dovute a richieste diverse ma adiacenti, che sono state studiate in modo da renderle coerenti nelle soluzioni complessive. Quelle interessate dal vincolo sono: AO1 (CESI) – C05 (MACINAROTTA) – D01 (SAN CLEMENTE) – D02 (GIOGLIO) – D03 (PALMETTA) – E02 (MARMORE OVEST) – E03 (MARMORE EST) – H03 (COLLESCIPOLI) - I1 (GIUNCANO).

Nelle immagini sottostanti sono illustrate rispettivamente il comprensorio norde il comprensorio sud del territorio del comune di Terni, con indicato in rosa quadrettato, il vincolo ambientale e in verde quello paesaggistico, così come riportato dalla tav. 7.2 del vigente PRG (carta dei vincoli sovraordinati).



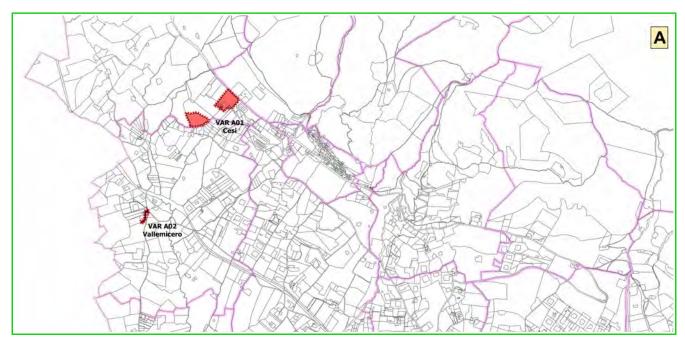
Di seguito, quadrante per quadrante, la descrizione di ogni singola tavola di variante interessata dai suddetti vincoli:



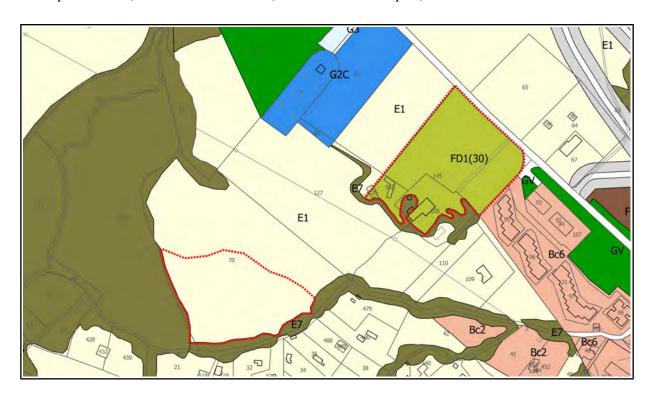
Quadrante A: interessa il territorio che va da Cesi a Vallemicero; sono compresi due temi.

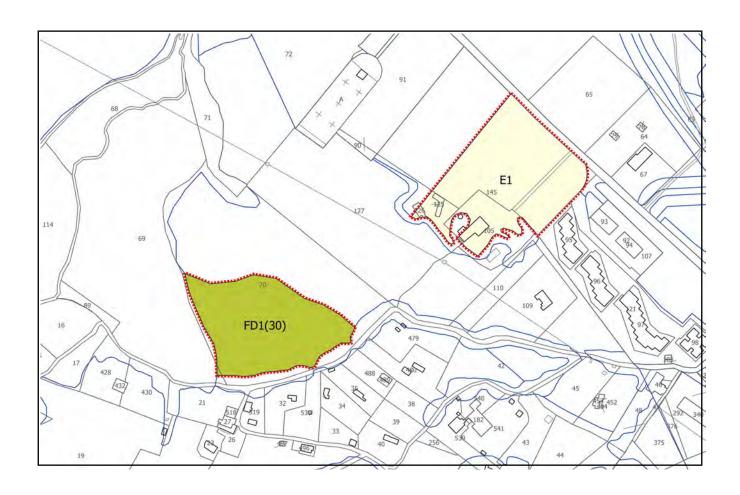
Uno riguarda aree con destinazione per attività ricettive da spostare in zona più consona nelle vicinanze e l'altro l'eliminazione di un tronco di viabilità pubblica. Si tratta di varianti alla parte operativa del piano e la prima è sottoposta a vincolo paesaggistico; entrambi non determinano alcun aumento di carico urbanistico.

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



In alto il quadrante A, in basso A01-CESI, tavola A del PRG p.o., stato di fatto





A01 – CESI, tavola A del PRG p.o., ipotesi di variante



A01 – CESI, foto aerea dell'area interessata

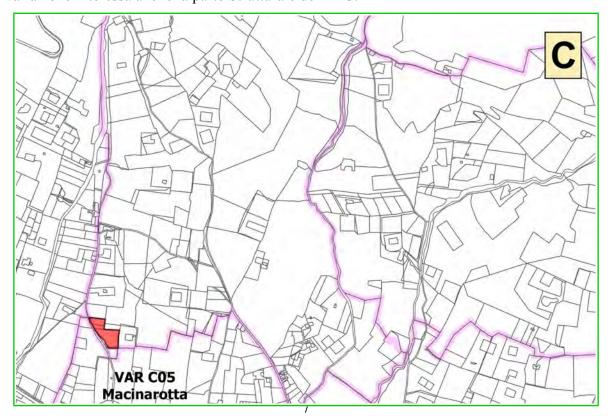
Quadrante C: comprende il territorio che va da Gabelletta a Borgo Rivo, Collerolletta, Castellina, Colleluna fino alla E45; si tratta di una delle zone più complesse a livello di tematiche urbanistiche che investono le problematiche della residenza, tra queste la più importante è la ridefinizione dimensionale di alcuni comparti perequativi e non, e dei servizi nelle zone di Porta Urbana E45, a Colleluna ed a Collerolletta. La variante interessata dal vincolo è la C05 – MACINAROTTA.

C05 Strada di Macinarotta

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

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

Tale variazione interessa anche la parte Strutturale del PRG.



quadrante C



C05 - Macinarotta, tavola A del PRG p.o., stato di fatto



C05 - Macinarotta, tavola A del PRG p.o., ipotesi di variante



C05 - Macinarotta, tavola strutturale PRG., variante



C05 – Macinarotta, foto aerea

Quadrante D: comprende Colle dell'Oro e la parte centrale della città. I temi prevalenti riguardano zone con destinazione residenziale ma sono presenti anche quelli dei servizi con diverse tipologie di trasformazione. Le 3 varianti interessate dal Vincolo paesaggistico si trovano tutte sulla fascia pedemontana di Colle dell'Oro.

D01 Strada San Clemente

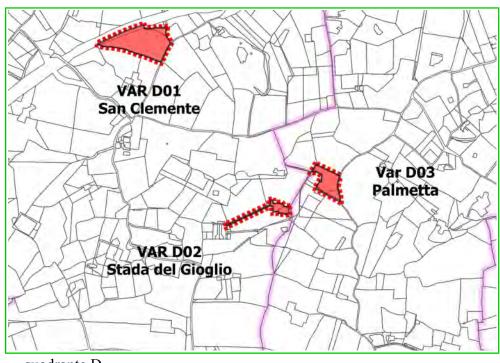
Questa variante, come le due successive, riguarda aree della zona di Colle dell'Oro, che fa parte del comprensorio pedemontano sottoposto a vincolo paesaggistico: viene eliminata la previsione di attrezzature sportive private, inserita l'area in zona di riqualificazione R(A) e individuati i filari arborei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

D02 Strada del Gioglio

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

D02 Strada di Palmetta

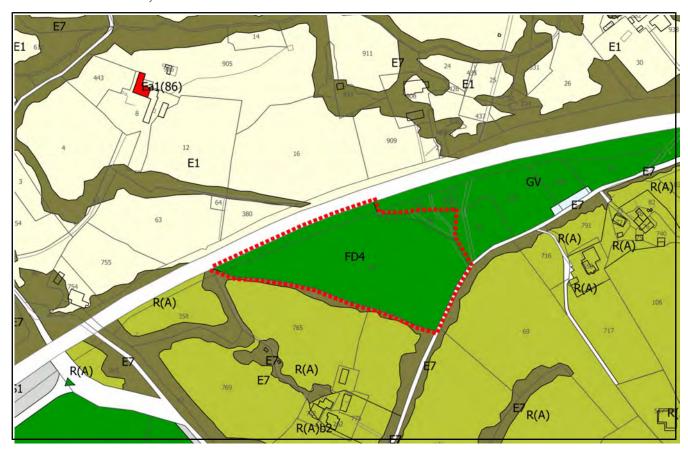
Essendo venuto meno l'interesse alla realizzazione delle attività previste, viene riportata a zona di riqualificazione R(A) la gran parte, 5.824 mq, di un'area destinata nel PRG a zona per attrezzature turistiche; per l'edificio esistente viene prevista la categoria ristrutturazione edilizia con incremento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



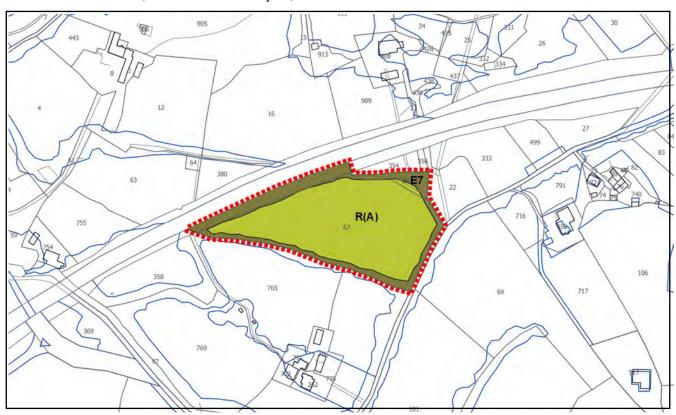
quadrante D



D01 - San Clemente, foto aerea



D01 - San Clemente, tavola A del PRG p.o., stato di fatto

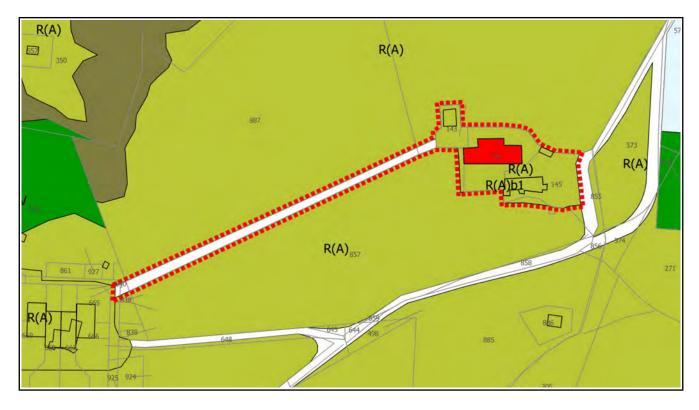


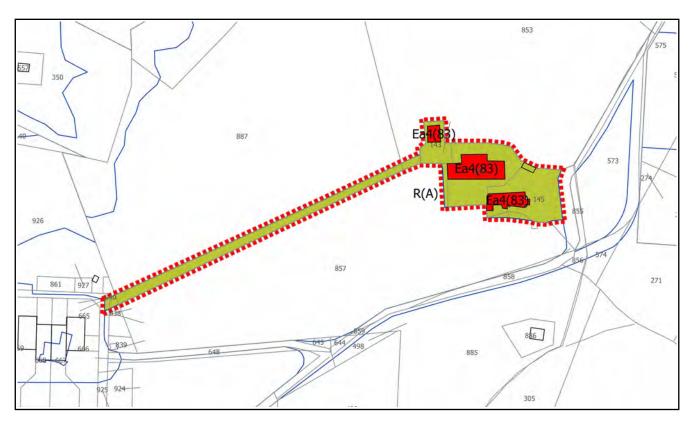
12

D01 - San Clemente, tavola A del PRG p.o., ipotesi variante



D02 – Strada Gioglio, foto aerea





D02 - Strada Gioglio, tavola A del PRG p.o., ipotesi variante

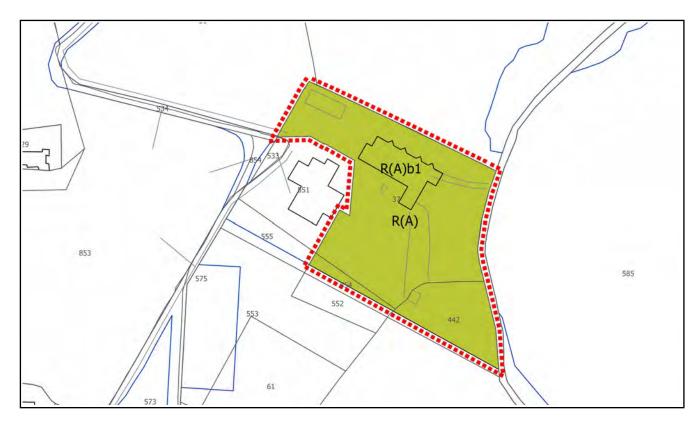


14

D03 - Palmetta, foto aerea



D03 – Palmetta, tavola A del PRG p.o., stato di fatto



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

E02 Marmore ovest

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



quadrante EE02 – Marmore ovest, tavola A del PRG p.o., ipotesi variante

E03 Marmore est Ugualmente, nella zona vicina alla stazione ferroviaria di Marmore, viene eliminato il nucleo denominato C(M), indice 1,5 mc/mq e trasformata l'area in verde privato con risparmio di territorio pari a 7.012 mq e di volumetria residenziale di 10.518 mc.



E03 – Marmore est, foto aerea

E03 – Marmore est, foto aerea



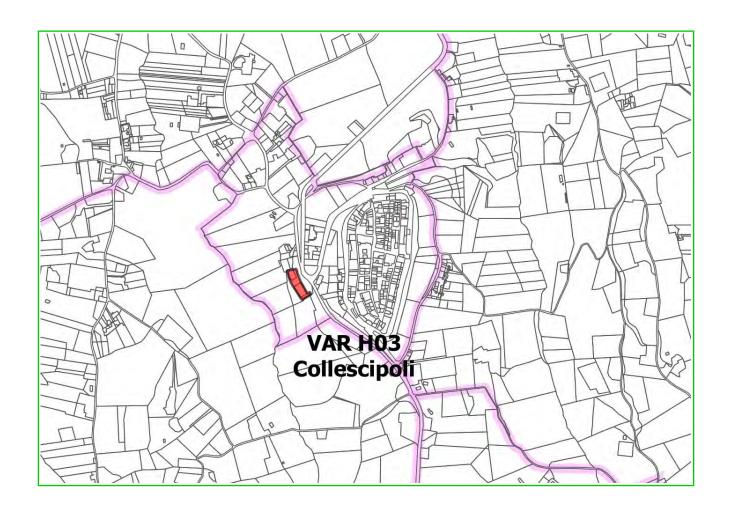


E03 - Marmore est, tavola A del PRG p.o., ipotesi variante

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

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

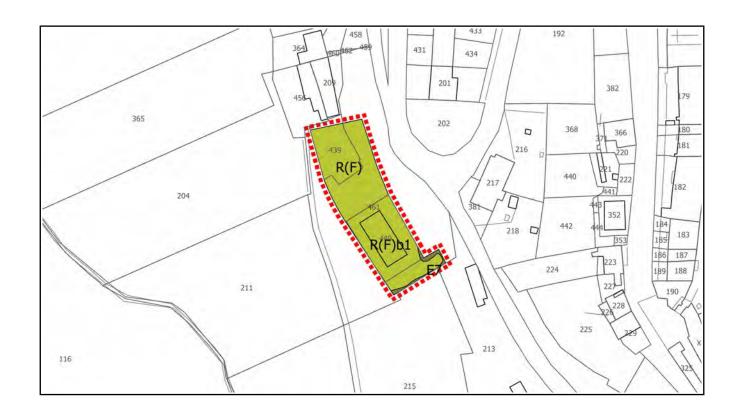
Tale variante interessa anche la parte strutturale del PRG.



Quadrante H



H03 – Collescipoli, in alto foto aerea, in basso tavola A del PRG p.o., ipotesi variante





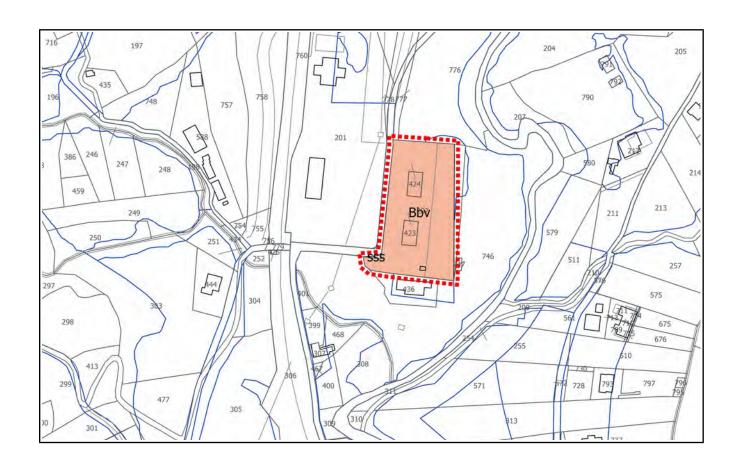
H03 – Collescipoli, tavola strttutrale PRG, ipotesi variante

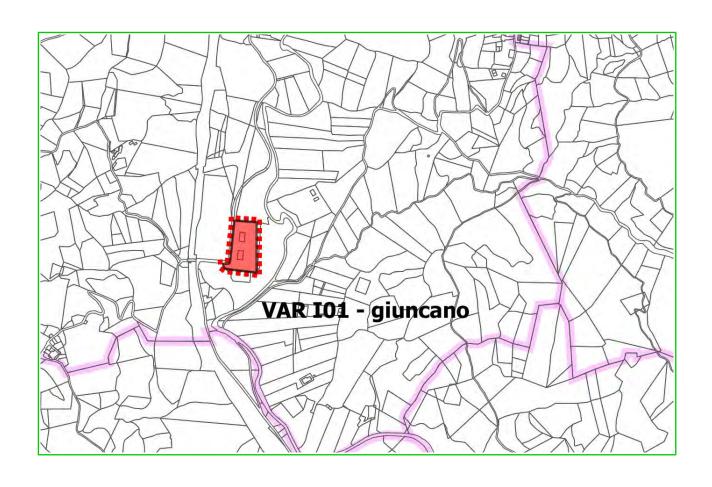
Quadrante I: comprende la zona della Val di Serra ed un'unica variante che riguarda una zona di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed individuata come zona ferroviaria di cui si è richiesto di prendere atto delle residenze esistenti con destinazione di conservazione.

I01 Giuncano L'area oggetto di variante è contraddistinta dal vincolo ambientale ai sensi della Legge 42/2004 per la presenza di corsi d'acqua e fossi. La variante è ininfluente a questo fine visto che si prende atto di un a volumetria già esistente.



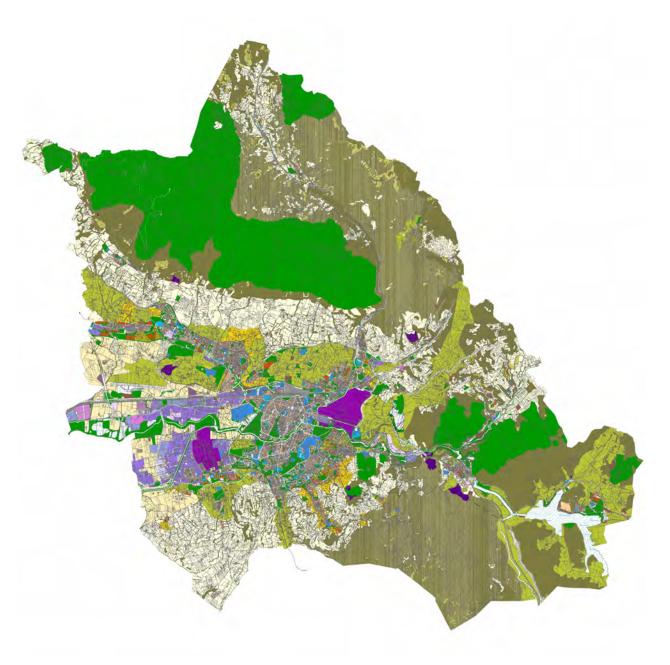
I01 – Giuncano, in alto foto aerea, in basso tavola A del PRG p.o., ipotesi variante



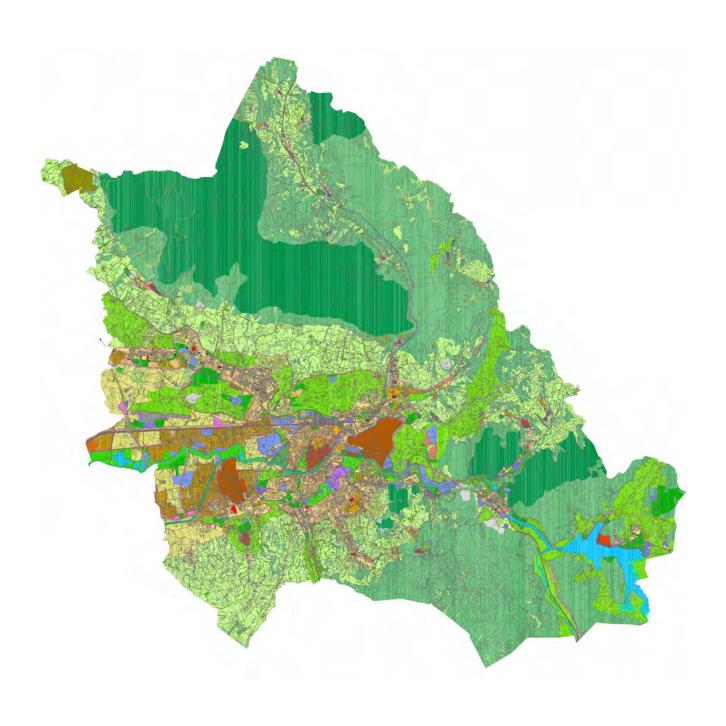


6 .PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

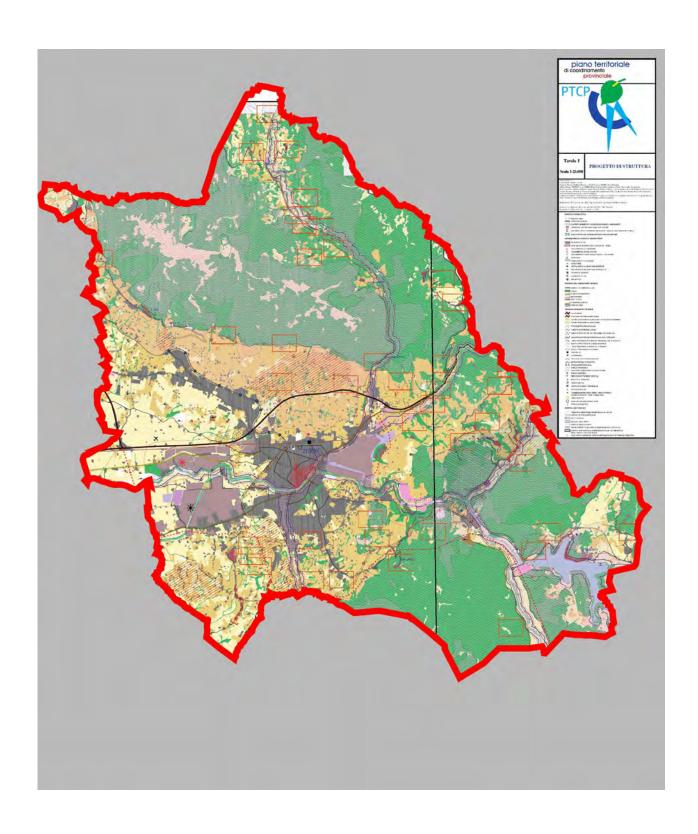
Si allegano di seguito le planimetrie del PRG parte operativa e parte strutturale e quella della pianificazione sovraordinata di livello provinciale.



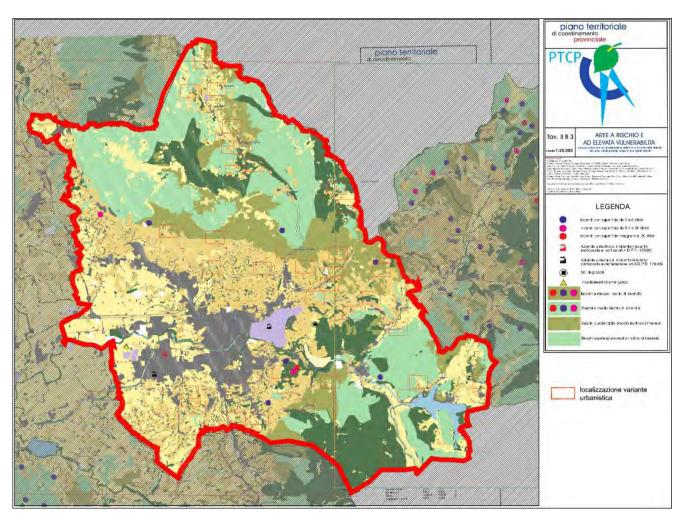
PRG – PARTE OPERATIVA – **TAVOLA A**



PRG – PARTE STRUTTURALE – **TAVOLA 5.1**



PTCP – TAV I – TAVOLA DI STRUTTURA



PTCP – TAV II B3 – AREE A RISCHIO ED ELEVATA VULNERABILITA'

Dopo esame osservazioni

La variante fin qui proposta è stata adottata dalla Giunta Comunale con delibera n° 281 del 9/9/2015 e dal Consiglio Comunale con delibera 543 del 21/12/2015.

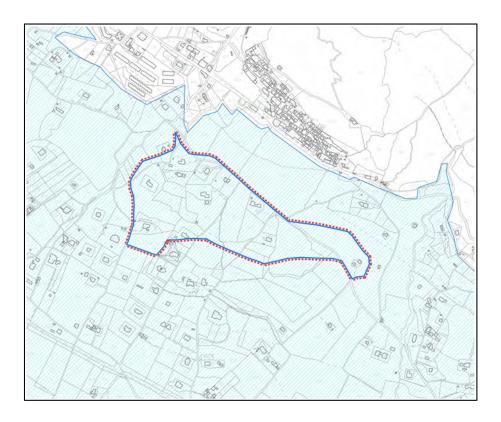
Le osservazioni pervenute riguardano sia modifiche delle previsioni urbanistiche adottate che nuove proposte di variante.

L'esame delle osservazioni ha comportato l'individuazione del nuovo quadrante L che riguarda la zona di Piediluco.

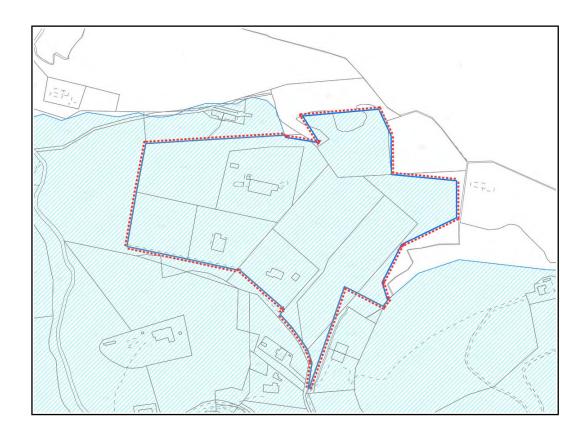
Di seguito vengono riportate le <u>13</u> varianti interessate dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.lgs n.42/2004 specificatamente le osservazioni: A03, B05, D13, D14, D18, D23, E04, E05, L01, L02, L03, L04, L05.

Quadranti A/B

Sono interessate dal vincolo le varianti **A03** (strada di Condotto) e **B05** (Fontana della Mandorla). In entrambi i casi si richiede l'inclusione parziale delle proprietà nei Nuclei dei Punti di Paesaggio che fanno parte del <u>Piano dei Punti di Paesaggio</u>, piano paesistico a carattere attuativo di iniziativa pubblica o mista, esteso all'intero comprensorio di Piedimonte, in fase di prossima redazione.



Variante A03, strada di Condotto. Tav B del PRG



VARIANTE B05, FONTANA DELLA MANDORLA, TAV B

Il piano ha prevalente funzione di conservazione del paesaggio agrario e produttivo residuo, di restauro del paesaggio naturale e la ridefinizione degli abitati residenziali in forma di nuclei rurali con la dotazioni di infrastrutture primarie e servizi a carattere rurale.

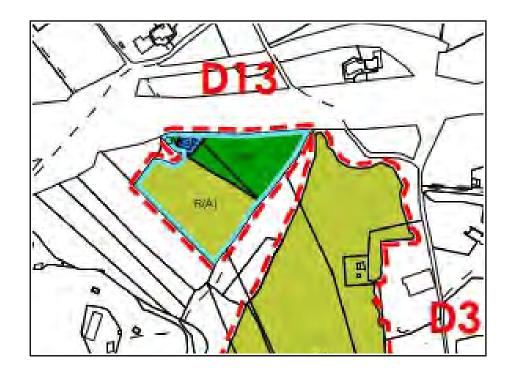
Nei nuclei di punti di paesaggio sono ammesse destinazioni residenziali, destinazioni per servizi di quartiere ed ogni eventuale altra attività compatibile con le destinazioni agricole.

Quadrante D

La variante D13 (Palmetta nord) si ritiene parzialmente accolta seppure le previsioni urbanistiche rimangano inalterate; si è ritenuto infatti di delimitare l'area in un comparto denominato "compensativo" sottoposto ad un eventuale PA con contenuti compensativi con possibilità di prevedere lo spostamento della cubatura esistente, che insiste lungo la strada a grande scorrimento RA.T.O. e l'ampliamento di 300 mc a fini residenziali. Pertanto si rinvia al Piano attuativo per l'analisi dei contenuti paesaggistici.



Variante D13, con l'edificio in prossimità del RATO



VARIANTE D13, PALMETTA NORD

La variante D14 (Santa Maria La Rocca) prevede che per l'edificio esistente si possa procedere all'ampliamento previsto in un sedime separato per non alterarne i caratteri tipologici. I richiedenti hanno acquisito, anche sulle base di elaborati grafici di simulazione, un parere preliminare favorevole per lavori di restauro e risanamento conservativo da parte della Soprintendenza Belle Arti e del Paesaggio dell'Umbria con prot. 0000358 del 7-01-2016.



VARIANTE D14



Nella proposta di variante D18 (via Cederna) viene ripristinata la precedente destinazione urbanistica FD (con sigla 7.1 FSP3), attrezzature sportive private e per il tempo libero, così come definite dal piano particolareggiato di Colle dell'Oro (7- **ORO**) approvato con determinazione dirigenziale REGIONEUMBRIA 5878 del **30.07.1999**.

Pagina precedente: variante D14, planimetria e foto aerea.



Variante D18. A fianco il ripristino della precedente destinazione.

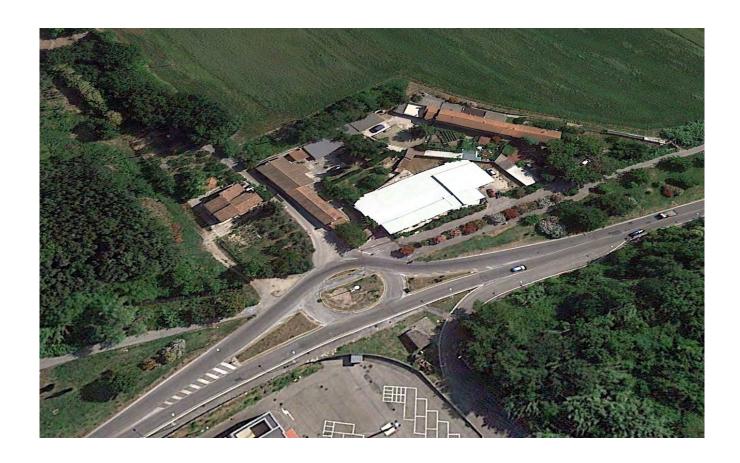
Sotto, immagine aerea.



La proposta di variante D23 riguarda un nucleo edilizio sorto accanto alla ex cava di lignite lungo via Proietti Divi.

Al volume esistente principale viene concessa la destinazione d'uso FD1, cioè zone destinate ad attività turistiche, alberghiere, extralberghiere comprensive di ristorazione e pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, per concerti, spettacoli, e locali in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, similare ad un'area situata più a nord, proprio per ribadire la vocazione che questa parte di città può avere, trovandosi lungo un percorso ciclo-pedonale assai frequentato. Inoltre, nell'edificio sul retro, la destinazione R(A)b2, già esistente, viene estesa a l'intero edificio. La variante non incide evidentemente su aspetti paesaggisitci.





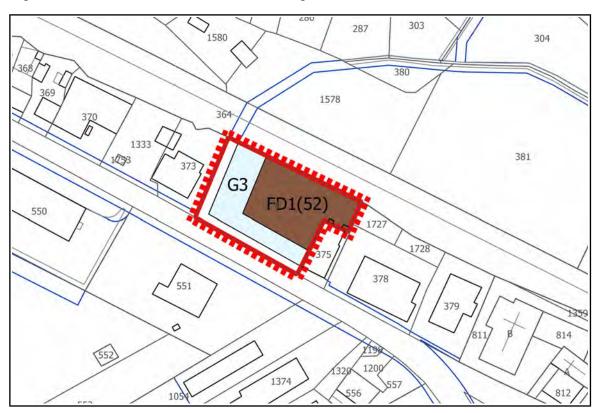
Quadrante E

Si tratta del quadrante relativo all'abitato di Marmore.

La variante E04 (via Montesi) consente la trasformazione di una zona G2 (attrezzature di interesse comune) a zona FD1(52) (attrezzature alberghier, e extralberghiere e ristorazione), cambiandone anche parzialmente il sedime e includendola in un comparto da attuarsi con intervento edilizio diretto con parcheggio e viabilità pubblici da cedere gratuitamente all'AC.. si tratta di un intervento di modesta entità in una zona a fortissima vocazione turistica. Le quantità ammesse sono mq 50 di SUC e 20 mq di porticato per un piano fuori terra. Si rimanda lo studio più approfondito e puntuale per gli aspetti paesaggistici in fase di rilascio di permesso a costruire per le singole opere edilizie.



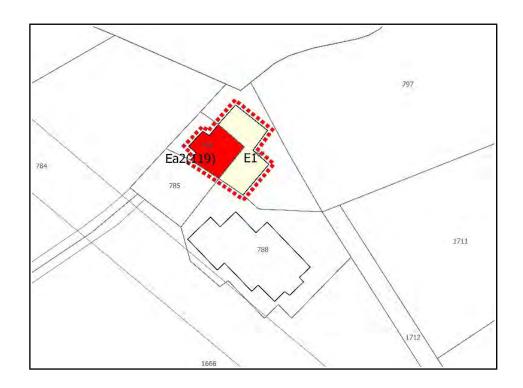
E04: sopra lo strato di fatto tav A del PRG, sotto l'ipotesi di variante



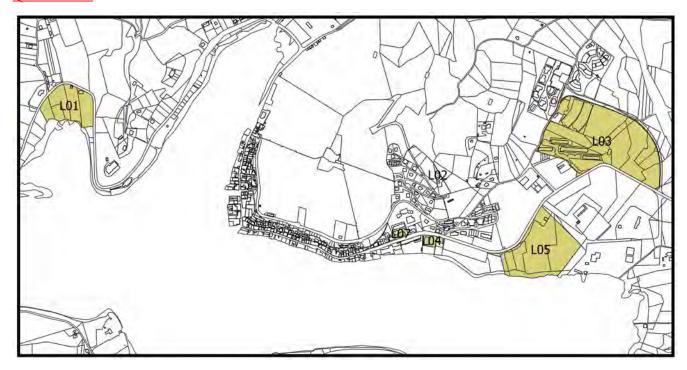
Per la variante E05, appena fuori l'abitato di Marmore, in via Faggetti, si è provveduto a togliere il vincolo di tutela posto nei due corpi di fabbrica, di recente costruzione, appoggiati alla torre colombaia, con possibilità di demolizione degli stessi e spostamento dello loro SUC nelle due particelle catastali adiacenti, che vengono riportate a zone agricole E1, al fine di rispettare l'originario complesso edilizio.



E05: in alto, nella foto, la torre colombaia e le superfetazioni di recente costruzione. In basso la parte di edificio che rimarrebbe oggetto di vincolo.

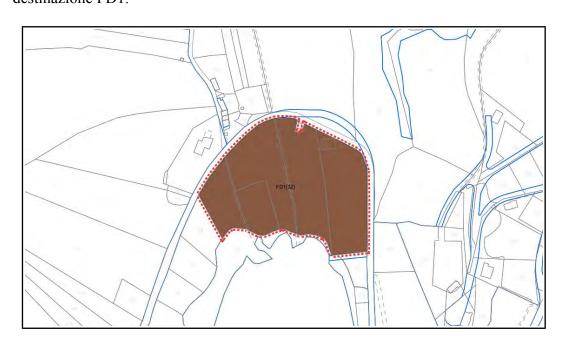


Quadrante L



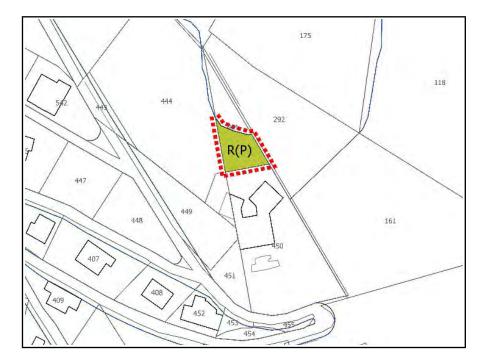
Si tratta del quadrante relativo all'abitato di Piediluco. Le variante proposte riguardano sia aree site all'interno del nucleo storico destinato alla tutela, alla conservazione ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico che aree site nelle immediate vicinanze, in un territorio in parte urbanizzato ed in parte agricolo, destinato a completamento delle funzioni residenziali, di servizio, ricettive e direzionali , con finalità di promozione e valorizzazione dell'attività sportiva lacustre, così come illustrato nella mappa di seguito.

La variante L01 (Strada del Porto) riguarda la mera correzione del colore attribuito nel PRG, tav A alla destinazione FD1.



Nella variante L02 (Via del Lago) si richiedeva la revisione di una piccola porzione di territorio classificata E5 (aree boscate) da riportare alla previsione più congrua con lo stato reale dei luoghi compatibile con quelle confinanti, nello specifico R(P) zone R di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle zone agricole di Piediluco.

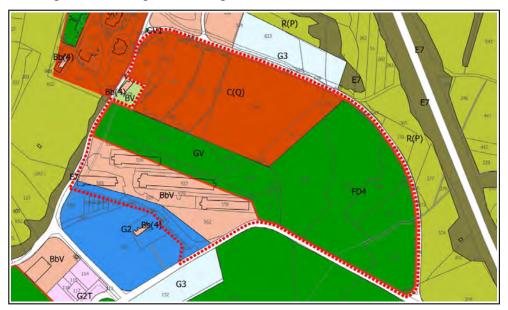
Utilizzando gli attuali più precisi e definiti supporti cartografici e fotografici si è ritenuto di accogliere la richiesta, così come evidenziato nelle immagini sottostanti

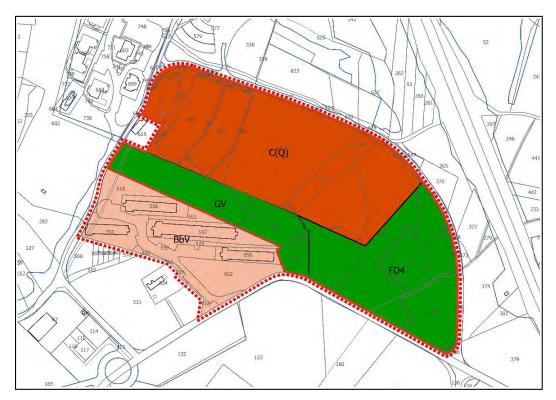




Nella proposta di variante L03 (Piediluco nord) si è ritenuto di poter accogliere la richiesta di riduzione della zona per attrezzature sportive private FD4, ampliando l'area per residenze senza aumento di cubatura. Mantenendo infatti la volumetria complessiva prevista di 18.000 mc, l'area è stata ampliata verso ovest in modo da poter realizzare un intervento edilizio più diradato che si inserisce meglio nel contesto paesaggistico della zona.

Inoltre si rettificano alcuni limiti del comparto prendendo atto dell'attuazione della zona confinante cosi come evidenziato dagli elaborati riportati di seguito, stato di fatto e variante tav A del PRG.







L03 – foto aerea

Con la proposta di variante L05 (Piediluco sud) viene attribuita la destinazione FDS (attrezzature economiche di servizio) sull'area dell'attuale distributore di carburanti.

L'area destinata a FD1 per attrezzature turistiche viene ridistribuita mantenendo le stesse quantità. Viene inoltre eliminato il percorso pedonale interno all'area in quanto realizzato lungo la viabilità, è prevista la prosecuzione dello stesso in aggiramento del distributore ed il mantenimento di percorsi interni all'area già esistenti. Si riportano di seguito: foto aerea dell'area, lo stato di fatto del PRG, l'ipotesi di variante.



variante L05





7.CONCLUSIONI

In tutte le varianti proposte non vi sono elementi peggiorativi per il paesaggio.

Si tratta infatti principalmente di spostamenti o ridistribuzioni di cubature in zone più consone anche a vantaggio della tutela del paesaggio stesso, inserimento di aree in piani attuativi da elaborarsi successivamente, riduzioni di cubatura o superfici utile coperta, correzioni o prese d'atto dello stato reale dei luoghi.

Si rimanda quindi lo studio più approfondito e la concessione delle necessarie autorizzazione paesaggistiche in fase di rilascio del Piano attuativo eventuale o di permesso a costruire per le singole opere edilizie, tali da garantire la correttezza formale e sostanziale dell'intervento in merito al suo contesto urbano, paesaggistico e ambientale, indicando gli eventuali impatti delle trasformazioni proposte sul paesaggio ed individuando gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.