C O 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: D.c.c. n.22 del 07.03.2022		Approvazione: D.c.c. n.72 del 20.06.2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	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

VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
comparto di Villa Palma per alienazione ed attuazione
del nucleo FD4 di proprietà comunale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con Delibera di G.C. 168/2021 è stata valutata positivamente la richiesta prot. n. 74070/2021 di acquisto dell'area comunale individuata 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.

L'area di proprietà comunale nel PRG Parte operativa è ricompresa 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 presente 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.

Con la presente variante parziale al PRG parte operativa 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.

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).

Per quanto riguarda gli aspetti prettamente numerici della variate del PRG Parte Operativa, riferite al comparto che ricomprende le aree comunali dovuti agli spostamento della zonizzazione, questi sono riportati nella seguente tabella:

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