

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### RAPPORTO AMBIENTALE PER PROCEDURA VAS ART. 9 COMMA 1 L.R. 12/2010

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DELL'EDIFICATO**  
**sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama**  
edificio distinto al N.C.E.U. foglio 115 part. 166 sub. 8-9-10-11-13-14  
di proprietà della LUCIOLI FERNANDO s.r.l. con sede in Terni

### INDICE

#### 1. Premessa

- 1.1 – La Procedura di Valutazione Ambientale Strategica
- 1.2 - Il Rapporto Ambientale Preliminare

#### 2. Caratteristiche del Piano Attuativo di iniziativa Privata

- 2.1 – Cartografie e Documentazione fotografica
- 2.2 – Piano e/o Programmi subordinati
- 2.3 – Piani o programmi influenzati dal Piano Attuativo, Rapporto del Piano con altri pertinenti Piani o Programmi
- 2.4 – Considerazioni ambientali per lo sviluppo sostenibile
- 2.5 – Problematiche ambientali pertinenti al Piano attuativo
- 2.6 – Rilevanza del Piano Attuativo per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

#### 3. Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate

- 3.1 – Tipologia degli impatti
- 3.2 – Carattere cumulativo degli impatti
- 3.3 – Rischi per la salute umana e per l'ambiente
- 3.4 – Area geografica e popolazione potenzialmente interessata
- 3.5 – Valore e vulnerabilità dell'area
- 3.6 – Impatti su aree e paesaggi protetti

#### 4. Integrazioni

#### 5. Conclusioni

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)



### 1. PREMESSA

L'oggetto della presente Valutazione è la proposta di Recupero del complesso edilizio, distinto alla particella n. 166 sub. 8-9-10-11-13-14 del Foglio 115 del N.C.U. sito tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini, e collocato in una zona della "Variante al P.R.G. per il Centro Storico" (anno 2000) che prevede come categoria di intervento la "Ristrutturazione pesante". Il vigente P.R.G. conferma tale categoria e recepisce la zona come "Aab3 – residenziale". Il Piano attuativo in questione, è stato presentato dalla LUCIOLI FERNANDO s.r.l. ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale n. 1 del 21 gen. 2015.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al presente Rapporto è definita dagli art.3 e 9 della L.R. n. 12/2010 e dalle "Specificazioni tecniche e procedurali in materia di VAS" contenute nella D.G.R. n.233 del 13/03/2018 – Verifica di assoggettabilità.

#### 1.1 La procedura di Valutazione Ambientale Strategica

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo di valutazione e controllo delle scelte di programmazione e pianificazione finalizzato a perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

La Regione Umbria ha disciplinato con la L.R. n.12 del 16 febbraio 2010 le Procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in attuazione della direttiva europea 2001/42/CE e in conformità alle leggi e decreti nazionali di recepimento. L'intento è quello di agevolare e sistematizzare le procedure di valutazione di sostenibilità ambientale di Piani e programmi urbanistici (VAS) e di progetti (VIA).

In seguito alle leggi di semplificazione amministrativa regionale, quali la L.R. 8/2011 e 7/2012, la Regione Umbria ha emanato la D.G.R. n. 423 del 13 maggio 2013; il tutto è stato recepito e precisato ulteriormente in seno al Testo Unico sul governo del territorio, la L.R. n. 1/2015, al Capo III, articoli dal 239 al 242 ed infine è stata emanata dal D.G.R. 233 del 13/03/2018 con la quale è stata specificata e dettagliata ulteriormente la materia.

Nel caso in questione la procedura di VAS rientra appunto in quanto disciplinato dagli articoli 54,55 e 239 della citata L.R. 1/2015, in ragione dei quali si attua la Verifica di Assoggettabilità a VAS, che si estrinseca nella predisposizione e valutazione del Rapporto Ambientale Preliminare.

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali (ai sensi dell'art.n.6 della L.R. n. 12/2010) si specifica che l'autorità procedente è il Comune di Terni, mentre l'autorità competente, cui spetta condurre il processo di VAS mediante lo svolgimento delle fasi di consultazione, l'adozione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità ordinaria o semplificata, l'espressione del parere motivato e la relativa informazione, è individuata nella Regione Umbria.

### 1.2 Il Rapporto Ambientale Preliminare

Il presente Rapporto Ambientale Preliminare contiene:

- Una descrizione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata;
- Le informazioni necessarie alla verifica degli impatti sull'ambiente derivanti dalla attuazione del Piano;
- Le conclusioni di valutazione sulla significatività di tali impatti.

**Il tutto è redatto secondo i riferimenti e i criteri definiti nell'Allegato I – Parte II D. Lgs.152/2006 e s.m.i.**

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### 2. CARATTERISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

A seguito della crescente crisi in ambito cinematografico, le due Multisala presenti nella città di Terni, si sono trovate a contendersi pochi spettatori, e spesso è proprio Il Cityplex Lucioli ad uscirne più danneggiato, anche in conseguenza della posizione in cui si trova, quella del centro storico, per così dire "svantaggiata" tra le due, sia per la difficoltà di accesso, poiché ubicata all'interno della zona pedonale, che di parcheggio, solo parcheggi a pagamento lungo le vie limitrofe fuori dalla ZTL o al parcheggio multipiano che dita circa 350mt con un tempo di percorrenza minimo di 4-5min.

Anche il tentativo di offrire nelle sale del Cityplex un cinema di qualità e d'essai, con una politica commerciale particolarmente attenta alle fasce più deboli, si è mostrato purtroppo insufficiente a coprire la perdita di pubblico che sembra orientarsi, a prodotti più commerciali. Tutto ciò ha portato la committenza a prendere in considerazione un intervento di ristrutturazione edilizia pesante per il loro immobile.

Le intenzioni della proposta si ritrovano perfettamente allineate con le finalità della L.R. n. 1/2015 che con l'art. 61 favorisce, tra altri interventi nei centri storici, la realizzazione di progetti di rivitalizzazione e valorizzazione che perseguono obiettivi calzanti con quelli che si prefigge il nostro progetto:

- Creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per... [...] il reinserimento di famiglie residenti, di attività di centro storico ...
- ... riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente ...
- Riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare ...

Inoltre l'art. 64 della L.R. n. 1/2015, ha reso obbligatoria la preventiva elaborazione di un Piano Attuativo. Il citato Art. 64, recita testualmente:

1 – *Nei centri storici sono consentiti, senza il Piano Attuativo, i seguenti interventi ad attuazione diretta:*  
*a- interventi di cui all'art. 7, comma 1, lettere a), b), c) e ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della superficie utile coperta o modifiche della sagoma e dell'area di sedime preesistenti.*

Quindi nel nostro caso, dato che il nuovo edificio deve prevedere l'adeguamento della sagoma della copertura (nei limiti concessi dalle norme del P.R.G. e dal Piano del Centro Storico) alla diversa conformazione interna dell'edificio, condizionato dalla stessa normativa, vedi l'esigenza del cortile interno e delle sue dimensioni, si rende necessaria la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata all'esame della Direzione Urbanistica.

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### Inquadramento:

L'area è individuata al N.C.E.U. del Comune di Terni: distinto alla particella n. 166 sub. 8-9-10-11-13-14 del Foglio 115, sito tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini.

Urbanisticamente, le particelle sopraelencate, ricadono in Zona "Aab3 – residenziale" Ristrutturazione edilizia pesante – art. 163-169 delle N.T.A.), all'interno del centro storico del Comune di Terni (art. 155 delle N.T.A.), nel settore 4 – settore Duomo (senza vincoli sull'edificio esistente).

### Descrizione del luogo di intervento:

L'area oggetto di intervento coincide in sostanza con l'edificio esistente, che si posiziona lungo via Roma (cardo maximus), asse della vecchia città Romana. Pertanto ci troviamo all'interno del centro Storico del Comune di Terni (dentro quelle che erano le antiche mura cittadine), in un contesto altamente urbanizzato, edificato, privo di aree verdi.

Da un punto di vista morfologico e topografico l'area di sedime dell'edificio si presenta pertanto in ambito pressoché pianeggiante.

Da un punto di vista paesistico ricade all'interno dell'unità di Paesaggio (definita dal PTCP) "Conca di Terni" 2CT, sub unità 2CT1: Città di Terni, ove l'elemento morfologico caratterizzante l'unità è appunto l'estesa area pianeggiante di natura alluvionale del fiume Nera e dei suoi affluenti.

### La proposta di Piano Attuativo:

L'edificio di proprietà, è composto da due parti funzionali distinte, una interrata destinata a sala Bingo, ed una parte fuori terra destinata a Multisala.

Attualmente l'interrato è composto un primo piano loggiato che si affaccia sulla vasta sala sottostante, utilizzata per il gioco del Bingo, dove campeggiano, a sostegno della sovrastante platea, travi radiali in C.A., portate da grandi pareti semicircolari, che risultano risolutive per l'assetto strutturale del nuovo organismo proposto, anche dal punto di vista del miglioramento della protezione dal rischio sismico.

**Il Piano Attuativo però interessa solo la parte della costruzione fuori terra**, dove i due soli piani, sovrastanti la hall della Multisala, formano un complesso indipendente occupato da uffici che si affacciano direttamente su Via Roma. Un piccolo volume, arretrato e destinato ad alloggio (superficiazione di vecchia data), ma sovrastato da invadenti strutture

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

tecnologiche, conclude il Palazzetto che caratterizza Largo Stanislao Falchi. Tutto il restante fabbricato, è al servizio delle sette sale di proiezioni cinematografiche, fatta eccezione del sottopalco e, nel piano terra, degli spazi occupati dalle uscite di sicurezza del Bingo. Le due parti dell'unico complesso, distributivamente e gestionalmente autonome e indipendenti, hanno esigenze diverse. **Quella interrata**, per la sua stessa collocazione, **non può che mantenere immutate destinazione e forma**; la porzione della parte fuori terra, utilizzata per le proiezioni cinematografiche, per le ragioni evidenziate nelle finalità dell'intervento, ha bisogno invece di ipotizzare le varianti di destinazione, previste dal P.R.G., e di verificarne sia la fattibilità urbanistica che la più complessa fattibilità realizzativa strutturale e architettonica.

Il progetto prevede di utilizzare per intero il vasto sedime a disposizione, che, se nel cuore dell'area permette la realizzazione di un cortile con diametro di m. 16 (misura minima fissata dal R.E.) e il doppio affaccio degli alloggi e degli uffici, nei lunghi tratti di contatto con gli edifici confinanti genera muri ciechi che non consentono affacci esterni.

La parte edificata del secondo piano interrato (quota – 5,50/ –5,20) è interamente occupata dall'invaso del Bingo e dei relativi servizi. Nel vasto spazio, a doppia altezza, campeggiano i citati setti semicircolari in C.A. che sostengono la platea di copertura e, a mezza altezza, supportano il loggiato (quota – 2,55) che, affacciato sulla sala, la contorna per la più gran parte. **I due livelli formano un sistema** autonomo perfettamente funzionante che **mantiene, senza interventi edilizi, le attuali forma e destinazione**: "servizi ricreativi" compresi nella categoria d'uso Destinazioni per "esercizi pubblici e commerciali" (art. 10 lettera d delle NTA del PRG).

L'organismo progettato, fatta eccezione per il Palazzetto che resta strutturalmente integro, si sviluppa complessivamente su cinque livelli, compreso quello del piano terra, che non comportano modifiche alle quote dei solai esistenti. I due primi livelli (0.00 e 5.10) mantengono le quote di calpestio e potranno accogliere o mantenere le destinazioni confacenti ai locali a diretto contatto con Via Roma: "Esercizi commerciali" e/o "Servizi" ricreativi e per il benessere fisico (sala da gioco, da ballo, palestra, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria) sale e strutture per proiezioni cinematografiche e/o "Discoteche". Destinazioni tutte riunite nella categoria d'uso: Destinazioni per esercizi pubblici e commerciali.

I successivi livelli: secondo livello (quota 5,10), terzo (quota 8,15), quarto e quinto (quote 11,20 e 14,25) caratterizzati dalle seguenti destinazioni "residenziale, direzionale e Servizi pubblici ed attività di interesse generale". Si manifesta evidente il rispetto delle destinazioni, previste dagli strumenti urbanistici vigenti, e delle consolidate caratteristiche dell'antica strada romana.

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

---

Le diverse destinazioni d'uso e la presenza del cortile rendono necessarie la ridefinizione nei retri (strade secondarie), delle falde del tetto, che vengono alzate leggermente rispetto a quelle esistenti, ma mantenendo la forma dei volumi pressoché inalterata, e fatto salvo il mantenimento della prima quota di imposta, come contemplato dalla normativa vigente. I due livelli superiori, formano due corone dodecagonali scalettate la cui copertura a falde (dodici settori), riecheggia quella della copertura esistente, ma svuotata al centro. Le falde della copertura hanno una pendenza del 35% e, dove necessario e nel rispetto delle norme del "Manuale del Recupero" e del Codice Civile, possono essere previsti "terrazzi a tetto", aventi le caratteristiche formali di continuità delle falde e della ordinata collocazione.

### **Compatibilità dell'intervento ai vincoli ambientali e urbanistici:**

Sotto il profilo costruttivo ed architettonico, l'edificio storico, sostanza del Piano Attuativo, che con esso si identifica, è stato progettato con il massimo rispetto storico e architettonico dell'esistente, in modo tale da far integrare l'intervento il più possibile all'ambiente circostante sotto ogni profilo architettonico e ambientale (area di sedime e sagoma rimangono pressoché invariate).

Particolare attenzione è stata posta nel mantenere il più possibile le aperture esistenti, integrandole necessariamente per motivi igienico-sanitari, con nuove aperture a servizio delle residenze di progetto, con fattezze, materiali ed allineamenti compatibili con il contesto e con la tipologia edilizia.

### **2.1 Cartografie e documentazione fotografica**

Di seguito sono riportati gli elaborati utili all'individuazione territoriale e documentazione fotografica dell'area sopra definita.

## COMUNE DI TERNI

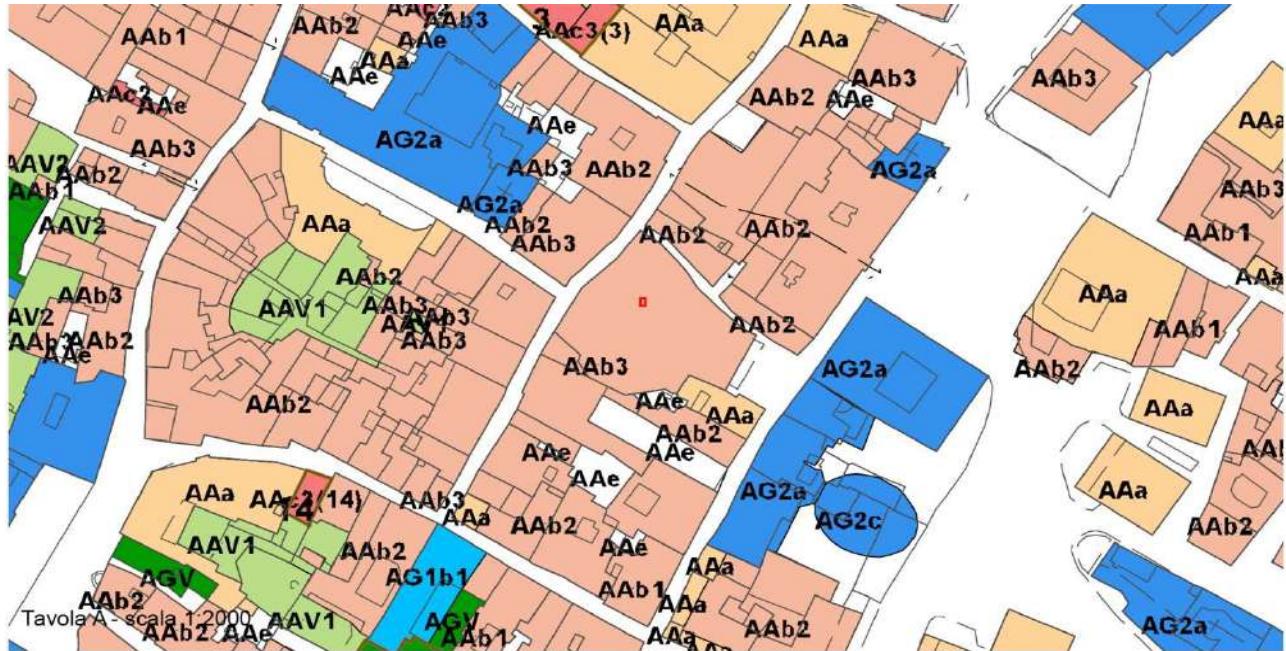
## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

Ortofoto del sito interessato da Piano Attuativo:



Individuazione area di intervento su base CTR – Piano Stralcio di assetto idrogeologico:



**COMUNE DI TERNI****PROCEDURA DI VAS  
(ART. 239 L.R. 1/2015)****Stralcio PRG vigente:****Tavola A**

AAb3 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia pesante) (art. 163-169)

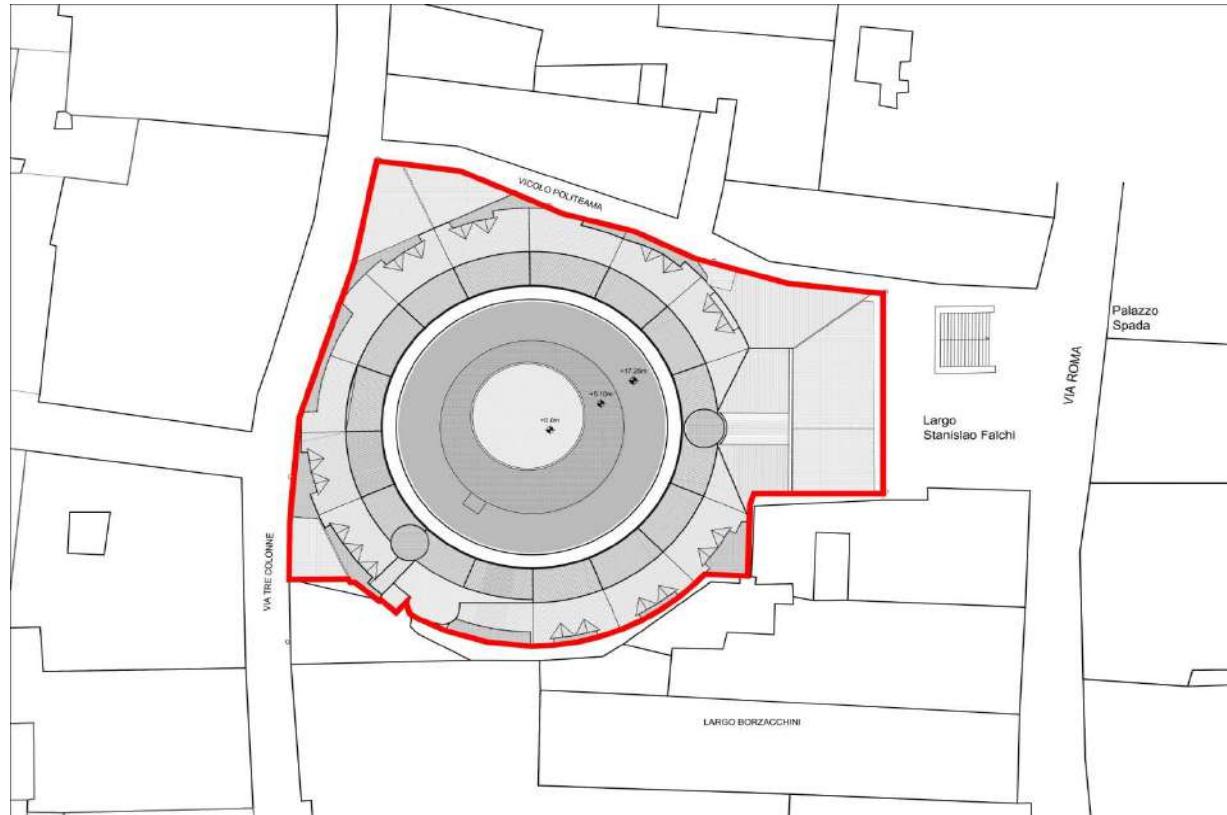
**Stralcio PRG - vincoli:****Tavola C**

Vulnerabilità elevata (art. 39)

## COMUNE DI TERNI

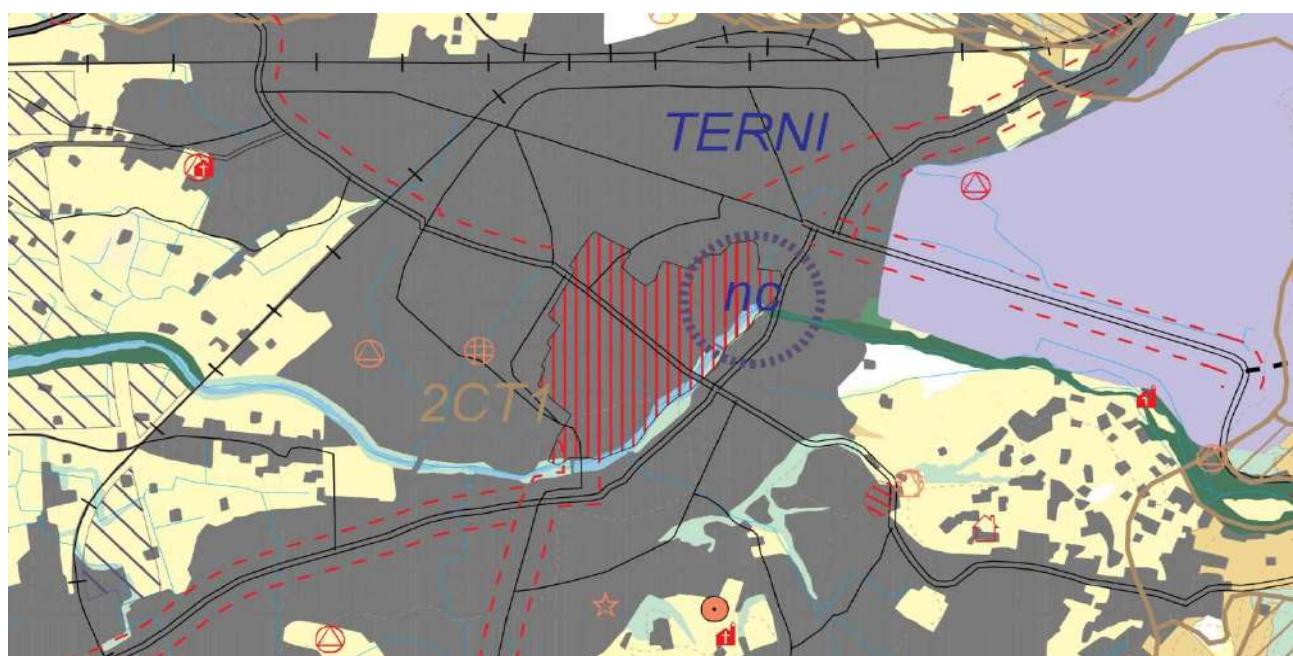
## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### Piano Attuativo di iniziativa Privata:



### Unità di paesaggio del PTCP della Provincia di Terni

Il PTCP inserisce l'area in oggetto all'interno dell'Unità di paesaggio 2CT1



**COMUNE DI TERNI****PROCEDURA DI VAS  
(ART. 239 L.R. 1/2015)****Zonizzazione acustica**

I valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (leq A) relativi alle classi di destinazione d'uso del territorio:

classi di destinazioni d'uso del territorio	tempi di riferimento	diurno (leq A)	notturno (leq A)
I Aree particolarmente protette	50	40	
II Aree prevalentemente residenziali	55	45	
III Aree di tipo misto	60	50	
IV Aree di intensa attività umana	65	55	
V Aree prevalentemente industriali	70	60	
VI Aree esclusivamente industriali	70	70	

**Tavola D**

III Aree di tipo misto (art. 32)

**Individuazione area intervento su base catastale**

**COMUNE DI TERNI****PROCEDURA DI VAS  
(ART. 239 L.R. 1/2015)****Documentazione fotografica: punti di vista delle foto**via roma  
da palazzo spada

vicolo politeama



via tre colonne



## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

largo borzacchini



22

18

20

23

19

21

24

25

27



26

28

28

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### 2.2 Piani e/o programmi subordinati

Le norme tecniche di attuazione che regolano l'edificazione nell'area in oggetto sono state redatte in conformità con le Norme Tecniche di attuazione del PRG:

#### Art.1 – Ambito di applicazione

*Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, disciplinano le attività edilizie interne alla perimetrazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la ristrutturazione del complesso edilizio ubicato tra Via Roma (Largo Stanislao Falchi), Vicolo Politeama, Via Tre Colonne e Largo Borzacchini del Comune di Terni ai sensi della L.R. n. 1/2015 art. 64.*

*Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, alle N.T.A. del P.R.G., al Manuale del Recupero e Piano del Colore ed al vigente Regolamento Edilizio.*

#### Art.2 – Finalità del Piano Attuativo

*Le finalità del Piano Attuativo sono ampiamente descritte nella Relazione Tecnica-Illustrativa che è parte integrante delle stesse N.T.A.*

*Sinteticamente l'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia, conforme all'art. 13 DGR 852/15, del complesso che ne consenta il recupero della residenzialità, la riqualificazione e la congruità con il tessuto storico che caratterizza il quartiere settecentesco.*

#### Art.3 – Contenuti del Piano Attuativo

*Il Piano Attuativo definisce:*

- *Le destinazioni d'uso riunite nelle seguenti categorie d'uso consentite:*
  - d) *Esercizi pubblici e commerciali;*
  - b) *Residenziali;*
  - c) *Direzionali;*
  - e) *Servizi pubblici ed attività di interesse generale;*
- *Il volume e le altezze dell'edificio*
- *Le distanze e gli attacchi con gli edifici circostanti*

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### Art.4 – Elaborati del Piano Attuativo

#### Documenti scritti:

- Relazione Tecnica illustrativa (comprensiva di analisi strutturale preliminare);
- Relazione storica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica dello Stato di fatto;
- Inserimento edificio nel contesto territoriale;
- Fascicolo documentazione catastale;
- Relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- Relazione sommaria riguardante le opere di urbanizzazione previste con localizzazione schematica delle opere infrastrutturali e computo metrico allacci;
- Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato;

#### Elaborati grafici:

- TAV. S1 Stato di fatto - Tavola Urbanistica;
- TAV. S2 Stato di fatto - Prospetti e Sezioni;
- TAV. S3 Stato di fatto - Calcolo SUC;
- TAV. P1 Progetto - Prospetti;
- TAV. P1a Sovrapposizione stato di fatto e progetto;
- TAV. P2 Progetto - Calcolo SUC;
- TAV. P3 Progetto - Calcolo cubatura;
- TAV. P4 Progetto - Recupero Acque Piovane - Art. 32 R.R. 2/2015;
- Schema di convenzione

## MODALITA' GENERALI E TECNICHE DI INTERVENTO

### Art.5 – Modalità di intervento

Per l'area delimitata dal Piano Attuativo di Iniziativa Privata viene previsto un intervento di **ristrutturazione edilizia** dall'art. 11 delle e N.T.A. del P.R.G. del comune di Terni **ristrutturazione edilizia pesante** (ai sensi dell'art. 159 e 163 del titolo IV - disciplina del centro storico).

Gli interventi rispondono alle seguenti regole:

- obbligo di mantenimento del sedime e delle murature perimetrali;
- possibilità di modifica della posizione e distribuzione dell'intero sistema delle scale dell'edificio; compresi i solai di collegamento;

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai esistenti e formazioni di nuovi nel rispetto dell'integrità formale dell'edificio;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale; lo scalettamento delle falde deve essere contenuto all'interno dell'ideale prolungamento dell'ultima falda del tetto esistente; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%;
- possibilità di demolizione della struttura portante interna e formazione di un cortile;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo;
- possibilità di procedere alla ridefinizione dei prospetti secondari e retiri, anche con l'apertura di nuove finestre compatibili con le nuove destinazioni, al fine di una loro ricomposizione formale e funzionale;
- obbligo di mantenimento della cubatura e della superficie coperta entro i limiti di quelle esistenti.
- 

### Art.6– Quantità realizzabili

La superficie coperta ed il volume dell'edificio ristrutturato devono essere contenute nelle rispettive dimensioni dell'edificio esistente (area di sedime invariata), ovvero dovranno essere rispettate le seguenti condizioni che risultano essere vincolanti:

- altezze massime uguali all'edificio esistente (che varia da un min. di m 11.70 ad un'altezza max. pari a m 20.57);
- distacchi e distanze dagli edifici vicini (rimanendo inalterata la sagoma dell'edificio) sono come da stato attuale;

La **superficie utile coperta** dell'edificio esistente è attualmente pari a **mq 9699,74** quindi la superficie utile coperta dell'edificio ristrutturato potrà essere o uguale o inferiore.

La cubatura dell'edificio esistente è attualmente pari a mc 28703,46 quindi la cubatura dell'edificio ristrutturato potrà essere o uguale o inferiore.

Il piano prevede le seguenti superfici per destinazione:

- da quota -5.57 a quota +2.55 **Mq. 5355.40** con destinazione:
  - d) Esercizi pubblici e commerciali;
  - e) Servizi pubblici ed attività di interesse generale;

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

- da quota +5.10 a quota +14.25 **Mq. 4343.71** con destinazione:

- b) Residenziali;
- c) Direzionali;
- e) Servizi pubblici ed attività di interesse generale;

Sono ammesse variazioni di superfici e destinazioni d'uso all'interno di quelle previste, ferma restando la quantità massima complessiva della SUC (Superficie Utile Coperta).

### Art. 7– Presentazioni particolari

Le soluzioni distributive interne e la conseguente partitura esterna delle nuove finestre, riportate negli elaborati grafici, non escludono ulteriori approfondimenti ed eventuali trasformazioni.

### 2.3 Piani o programmi influenzati dal Piano Attuativo, Rapporto del Piano con altri pertinenti Piani o Programmi

L'allegato I del D.lgs. 152/2006 stabilisce fra i criteri di verifica per l'assoggettabilità, la valutazione dell'influenza del piano o programma in rapporto agli altri piani o programmi, "inclusi quelli gerarchicamente ordinati".

Si tratta di un criterio di particolare importanza nell'ambito degli atti di governo del territorio, dove le disposizioni di ciascun atto debbono trovare coerenza rispetto agli altri piani che definiscono il quadro di riferimento in materia di pianificazione territoriale. In particolare, in relazione al criterio di coerenza con la strumentazione urbanistica vigente è stata effettuata la cognizione degli atti e delle normative applicabili all'area oggetto di Piano Attuativo, riscontrando che esso si trova in **accordo con la pianificazione territoriale sovraordinata**. Le destinazioni previste sono del tipo previsto dal P.R.G. vigente, e medesime per quantità.

In rapporto alla carta dei vincoli che ricomprende l'edificio oggetto di Piano Attuativo all'interno della perimetrazione dell'area a vulnerabilità elevata (art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.) va evidenziato che l'edificio è già allacciato alla pubblica fognatura e che è stata preista la raccolta e recupero delle acque piovane.

**Pertanto la proposta di Piano Attuativo rispetta le previsioni del P.R.G. e delle relative N.T.A. Inoltre sia il PUC che il PTCP non individuano per la zona particolari ambiti di tutela, quindi il Piano si trova perfettamente in accordo anche con le previsioni su area vasta.**

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

### 2.4 Considerazioni ambientali per lo sviluppo sostenibile

Il Piano Attuativo, per le dimensioni contenute, per la tipologia della zonizzazione e per le caratteristiche degli impatti ambientali di seguito analizzati, non pregiudica la sostenibilità ambientale.

### 2.5 Problematiche ambientali pertinenti al Piano Attuativo

La modesta entità di suolo interessato dall'intervento che coincide con il sedime dell'edificio esistente, facente parte di un tessuto edilizio storico e consolidato, non lascia intravedere problematiche ambientali di alcun tipo, per sua stessa natura.

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)



### 2.6 Rilevanza del Piano Attuativo per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

Il piano attuativo è localizzato in una zona che non interferisce con piani o programmi in materia ambientale, trattandosi di area non interessata da vincoli, non essendo area di interesse comunitario o zona di protezione speciale e né tanto meno area di particolare interesse naturalistico. Pertanto per quanto attiene alla Procedura di Valutazione di incidenza le previsioni del piano attuativo non incidono in nessun modo sull'ambiente inteso in senso naturalistico, ma piuttosto sull'aspetto storico del contesto edificato. Rispetto al progetto RERU (Rete Ecologica della Regione dell'Umbria) introdotto con l'art. 46 della L.R. n. 11/2005, che ha modificato

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

l'originaria impostazione del PUT, come si evince dallo stralcio di cartografia specifica sopra riportato, il fabbricato si trova all'interno della perimetrazione: Barriere antropiche: aree edificate, strade, ferrovie. **Quindi la necessità di una valutazione di incidenza delle previsioni del Piano non sussiste in quanto non si generano cambiamenti e interferenze di alcun tipo.**

### 3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE

#### 3.1 Tipologie degli impatti

Gli impatti che potenzialmente potrebbero derivare dalla attuazione del Piano e dai conseguenti interventi si riferiscono alle seguenti componenti:

- Atmosfera
- Acqua
- Rumore
- Suolo
- Vegetazione
- Fauna
- Paesaggio

#### Atmosfera

L'impatto sull'atmosfera va valutato nelle seguenti fasi relative all'attuazione del Piano in relazione agli scenari di utilizzazione effettiva dell'area sopra indicati:

1. Fase di cantiere
2. Fase di esercizio

Nella fase di cantiere non si avrà una produzione di polveri e di emissioni di CO<sub>2</sub> determinati dai mezzi pesanti e delle lavorazioni tali da modificare in alcun modo quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Nella fase di esercizio delle infrastrutture l'impatto sulla componente "atmosfera" sarà dovuto al traffico veicolare. Dal punto di vista dei flussi veicolari se l'impatto viene valutato limitatamente e puntualmente alla specifica area, è evidente come, trovandoci all'interno di centro già urbanizzato, l'afflusso prevedibile dei mezzi a motore non determinerà un aggravio rispetto alle condizioni attuali. Si ritiene pertanto che gli effetti indotti dal Piano Attuativo sulla qualità atmosferica siano di entità molto limitata in quanto:

- In fase di cantiere gli impatti sono minimi e temporanei;
- In fase di esercizio il numero di mezzi transitanti rimane pressoché invariato.

#### Acqua

La realizzazione della lottizzazione oggetto del piano attuativo non comporterà modifiche e influenze particolari sia alle acque superficiali sia alle acque profonde, limitandosi le eventuali

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

---

modifiche alla regolazione delle acque meteoriche, per le quali è tra l'altro previsto recupero delle acque piovane

### Suolo

La perdita di suolo a seguito della edificazione, non esiste, trattandosi di edificazione già esistente e storizzata senza modica del sedime.

### Rumore

In relazione alla mappatura acustica strategica dell'agglomerato urbano di Terni (precedentemente riportata in cartografia), che colloca l'area d'intervento in area III di tipo misto, non si riscontra che il fabbricato, che è già esistente e conserva sedime e sagoma, possa influire sul quadro della rumorosità della zona interessata.

Al contrario, si prevede una diminuzione di rumore conseguente all'eliminazione degli impianti termici esistenti per modifica di attività e quindi di esigenze, oltre che all'introduzione di nuovi impianti di climatizzazione per le nuove destinazioni previste, che dovranno rispettare le vigenti normative finalizzate al risparmio energetico, quindi più moderni, più efficienti e meno rumorosi. Inoltre non è previsto incremento di rumore per traffico veicolare, ad esclusione della fase di cantiere (per la realizzazione del complesso abitativo) che come tale oltre che essere di entità contenuta avrà carattere temporaneo.

### Vegetazione

L'area oggetto di intervento, presenta carattere urbanizzato e storizzato, con assenza totale di vegetazione.

### Fauna

Non ci sarà impatto negativo sulla componente fauna, trovandoci all'interno di un contesto urbanizzato e storizzato.

### Paesaggio

Le considerazioni e verifiche di questa componente vengono svolti sia a livello di normativa comunitaria sia a livello di normativa nazionale e regionale.

#### LIVELLO NAZIONALE - IMPATTI SUL PAESAGGIO

La valutazione sui possibili impatti sul paesaggio da parte delle trasformazioni indotte a seguito del Piano Attuativo va svolta tenendo in considerazione come strumenti di riferimento il Piano Paesaggistico Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il Piano Paesaggistico Regionale, inteso come strumento organico di governo delle tutele, nonché di

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

compatibilità e di indirizzo degli interventi di conservazione e trasformazione del paesaggio, è stato preadottato con D.G.R. n. 1370 del 05/10/2009 e n. 43 del 23/01/2012.

Per la pianificazione del PTCP l'area oggetto di Piano Attuativo insiste nell'Unità di Paesaggio **2CT1 – Città di Terni**, con le caratteristiche salienti, che forniscono ampi elementi utilizzabili per verifiche di tipo ambientale e paesistico, di seguito riportate e desunte appunto dal PTCP della provincia di Terni:

### Elementi fondativi e identità

Estesa area pianeggiante di natura alluvionale del fiume Nera e dei suoi affluenti. Le aree bordiere nord occidentali sono collinari a media-bassa acclività con lembi costituiti da conglomerati, argille e detriti.

### Aspetto uso del suolo

L'uso prevalente di questo ambito di territorio è costruito, caratterizzato dal centro storico e da urbanizzazioni lineari e centri conurbati che si sviluppano lungo le direttive verso Narni, Stroncone, Sangemini e la Valnerina. Presenze di insediamenti produttivi dismessi e di importanti assi viari e ferroviari ad alta percorrenza che si sviluppano parallelamente al principale corridoio fluviale del fiume Nera. Il fiume in tali U.D.P. è contornato da un esile vegetazionale ripariale inesistente in alcuni tratti in prossimità delle aree urbane. Inoltre questa U.D.P. è ad elevato interesse storico-archeologico, per tutte le epoche di indagine.

### Specie vegetali

L'unità di paesaggio è caratterizzata dalla presenza di specie vegetali riconducibili alle seguenti

### SERIE DI VEGETAZIONE: **Roso sempervirentis-Querceto pubescens**

#### Erbacee e Camefitiche Arbustive Arboree

Bromus erectus, Brachypodium rupestre, Centaurea bracteata, Trifolium pretense, Trifolium repens, Festuca pratensis, Hedysarum coronarium, Vicia villosa subsp. Varia, Vicia sativa, Phleum pratense, Dactylis glomerata, Agropyron repens, Daucus carota, Spartium junceum, Juniperus communis, Juniperus oxycedrus, Cytisus sessilifolius, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Rosa sempervirens, Lonicera etrusca, Quercus pubescens, Acer campestre, Acer monspessulanum, Ulmus minor, Pyrus pyraster, Quercus cerris, Fraxinus oxycarpa

#### Geoserie Ripariale

Formazioni a dominanza di *Salix alba* (*Salicetum albae*);  
formazioni a dominanza di *Salix purpurea* (*Salicetum purpureae*);  
formazioni a dominanza di *Salix eleagnos* (*Salicetum eleagni*);  
formazioni a dominanza di *Populus nigra* (aggr. a *Populus nigra*).

#### Erbacee e Camefitiche Arbustive Arboree

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

Holcus lanatus, Agropyron repens, Dactylis glomerata, Phragmites australis, Typha domingensis, Typha latifolia, Carex pendula, Holoschoenus australis, Trifolium repens, Melilotus officinalis, Galega officinalis Salix purpurea, Cornus sanguinea, Sambucus nigra Salix alba, Ulmus minor, Populus alba, Populus nigra, Acer campestre, Fraxinus oxyacarpa, Alnus glutinosa

### Pressione Antropica

La pressione antropica è caratterizzata principalmente dalle grandi aree urbane, dalle urbanizzazioni lineari, dalla viabilità stradale e ferroviaria.

**Classificazione paesaggio:** (ordinazione per grado antropico): URBANO/suburbano.

### Trasformabilità del territorio

#### Matrice prevalente

Tipo di paesaggio: URBANIZZATO.

#### Matrice prevalente e trasformabilità della matrice

#### **Limiti massimi di capacità portante ai fini del mantenimento del tipo di paesaggio.**

Crescita massima ammissibile 10% della popolazione, pari a circa 107.700 abitanti totali (oggi sono 98.903), poi il tipo di paesaggio cambia, necessitando un tipo di organizzazione diverso. A titolo cautelativo si ritiene opportuno mantenere una soglia di sicurezza per non saturare completamente l'UDP: dopodiché qualsiasi trasformazione anche lieve potrebbe produrre modifiche ingenti. Si ritiene quindi auspicabile non crescere al di sopra dei 5.000 abitanti in più o edificato equivalente. In particolare per quanto riguarda il sussidiario (attività produttive e infrastrutture), si prevede un carico massimo pari al 5% della superficie esistente.

Tale quantità è molto vicina al massimo raggiungibile, pertanto contemporaneamente si dovrà provvedere alla bonifica e riuso di aree dismesse da adibire parzialmente a verde urbano. Per effetto delle opere di compensazione potrà salire la capacità portante che potrà essere ricalcolata con dati aggiornati per verificare eventuali possibilità di ulteriori espansioni.

#### Trasformabilità della matrice

Le nuove aree edificabili devono essere ricercate entro il tessuto esistente (aree di risulta e densificazione dell'esistente a partire dalle aree individuate in Tav. I) poiché il consumo di suolo è già molto elevato rispetto alla popolazione attuale. HN è =4%, non diminuibile, dovrebbe essere almeno al 5% =circa 60 ettari da rinaturalizzare sotto forma di bosco planiziale e goleale. L'insieme dei parchi, del verde semi-naturale e del verde urbano pubblico e privato, dovrebbe arrivare a circa 45mq/ab = 310,320 ettari totali di verde compreso l'esistente, così distribuito: circa 60 ettari di bosco planiziale e goleale di nuovo impianto, i rimanenti suddivisi tra reti di siepi, fasce riparie e verde urbano pubblico e privato. Con 60 ettari di bosco la Btc media sale a 0,96 Mcal/m<sup>2</sup>/anno avvicinandosi a 1.32.

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

Per questa unità il PRG dovrà predisporre approfondimenti che tengano conto dell'esistente equipaggiamento di "verde", e della reale consistenza dell'edificato suddiviso per abitativo denso, rado, case sparse, aree commerciali, infrastrutturali, produttive, in modo tale da precisare i valori di HS Protettivo, Abitativo, Sussidiario e poter arrivare ad un dimensionamento più preciso delle esigenze effettive di verde.

### ***Vocazioni e dinamica potenziale del suolo***

Nell'U.D.P. l'uso agricolo "convive" con altre forme di utilizzo antropico del territorio. Ma l'area oggetto di intervento si caratterizza per essere immersa nell'area urbanizzata. Non si rilevano squilibri nel mosaico ambientale non avendo apportato modifiche significative.

### ***Connettività e reti ecologiche minori, indicazioni per aree marginali***

Nell'U.D.P. per garantire l'equilibrio nel mosaico ambientale è necessario:

- il rafforzamento dei corridoi fluviali attraverso la rinaturalazione dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale del fiume Nera anche tramite la creazione di Parchi fluviali urbani;
- sviluppare la rete ecologica minore attraverso il ripristino delle siepi, dei filari arborei lungo le strade interpoderali e lungo le canalizzazioni agricole principali;
- nelle aree eventualmente abbandonate dall'agricoltura in prossimità del fiume vanno assecondate le dinamiche spontanee di espansione del bosco;
- creazione di "stepping stones" nei margini urbani

Nell'area di intervento in particolare, non si presentano squilibri nel mosaico ambientale pertanto l'indirizzo prevalente è quello del mantenimento.

### ***Elementi strutturanti il paesaggio agricolo e paesaggi rurali storici-tradizionali***

L'U.D.P. è caratterizzata canali agricoli, orti anche in enclave all'interno dell'urbanizzato, vegetazione riparia del Fiume Nera, relitto di foresta planiziale in località ex SPEA, tracce di centuriazione, filari arborei a testimonianza della viabilità storica.

Indirizzi:

- mantenimento e ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolto idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi;
- protezione dei canali agricoli attraverso una fascia di ml.30 da sottrarre alla lavorazione con mezzi meccanici;
- mantenimento della partizione poderale nel reticolto di origine storica, utilizzandolo anche ai fini di progetto della forma urbana.

Politiche da incentivare: creazione di zone di fito-depurazione

### ***Forme insediative e tipologia rurali***

#### ***Centri e nuclei storici***

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

*Beni sparsi*

*Casolari tipici*

*Annessi rurali*

Politiche da incentivare: impiego delle tecniche di bio-architettura per nuovi interventi edilizi, per ristrutturazioni o recuperi.

**In sintesi l'area oggetto di Piano Attuativo classificata dal punto di vista paesaggistico come URBANIZZATO, trovandoci all'interno del centro storico del Comune di Terni, e trattandosi in sostanza di un intervento di recupero di un edificio esistente senza modifica di sedime e sagoma, non è influenzata dalle modifiche previste, in quanto esse sono limitate e circoscritte.**

### 3.2 Carattere cumulativo degli impatti

Non si ravvisano situazioni che amplificano gli impatti per effetti del loro cumulo.

### 3.3 Rischi per la salute umana e per l'ambiente

Per quanto riguarda la salute umana non si rilevano rischi conseguenti all'attuazione del Piano di iniziativa privata e della successiva realizzazione dell'intervento.

Anche per quanto riguarda l'ambiente, non si segnala nulla di significativo.

**In Ragione di ciò si ritiene quindi, che non sussistano situazioni di incompatibilità ambientali all'attuazione del Piano.**

### 3.4 Area geografica e popolazione potenzialmente interessata

L'area interessata da Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero del fabbricato Ex Politeama, è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Terni.

L'andamento demografico del Comune di Terni (sup. 212.43 Km<sup>2</sup>) dal 2001 al 2018 (11189 abitanti) secondo i dati ISTAT viene di seguito riportato (densità 523.40 ab/Km<sup>2</sup>):

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)



### 3.5 Valore e vulnerabilità dell'area

Il valore dell'area va visto in riferimento al livello qualitativo delle sue caratteristiche naturalistiche, storico e culturali e in conseguenza proporzionale all'entità di tale valore è il suo grado di vulnerabilità. L'area in questione ha un valore rilevante dal un punto di vista storico e culturale ma solo marginalmente da un punto di vista naturalistico (trovandosi all'interno di un contesto appunto urbanizzato e storicizzato).

**Pertanto l'intervento (che si caratterizza per essere appunto circoscritto ad un unico edificio), non fa riscontrare impatti significativi rispetto ai valori ambientali complessivi del luogo.**

### 3.6 Impatti su aree e paesaggi protetti

All'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo, e nelle aree limitrofe non sono presenti aree o paesaggi protetti a livello Nazionale, comunitario o internazionale.

## 4. INTEGRAZIONI

A seguito di segnalazioni da parte degli enti preposti. Il presente documento contiene le seguenti precisazioni:

**A) Parere prot. n. 0086556 del 03/05/2019 da parte della AURII UMBRIA.** Nel dettaglio le questioni emerse e le integrazioni richieste sono state:

- dalla documentazione progettuale prodotta non risulta l'indicazione precisa del fabbisogno idrico nonché gli abitanti equivalenti per la verifica del comparto fognario e depurativo, rispetto all'esistente che risulta servito senza particolari problematiche.

**il progetto delle opere di urbanizzazione, che costituiscono a tutti gli effetti opera pubblica, è oggetto di specifica approvazione da parte dell'organo**

## COMUNE DI TERNI

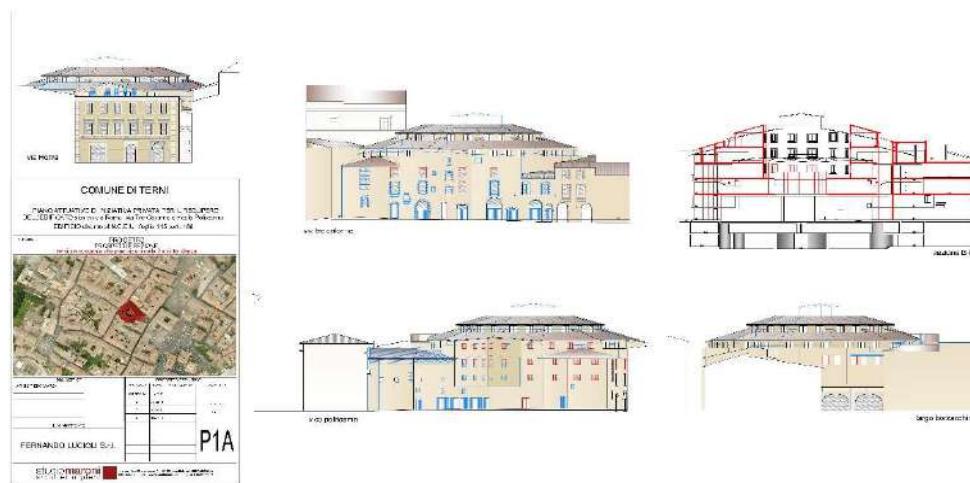
## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

deliberativo comunale competente e pertanto l'espressione del parere da parte degli Enti suddetti in fase di procedimento verifica di assoggettabilità o meno a VAS appare incongruo vista la successiva e ben più esaurente fase istruttoria del progettazione delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo, come del resto, ben evidenziato dal rappresentante dell'ASM nella riunione del 16.4.2019; il calcolo, quindi, può essere escluso dalla verifica vera e propria di assoggettabilità o meno del piano attuativo a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto troverà una sua più completa ed esaustiva definizione e realizzazione nell'ambito del procedimento di esame e approvazione da parte del competente organo deliberativo comunale del dettagliato progetto delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo. È stata tuttavia redatta una relazione sommaria sulle opere di urbanizzazione, vedi **RELAZIONE SOMMARIA OPERE URBANIZZAZIONE PREVISTE.**

**B)** Parere prot. n. 0088149 del 06/05/2019 da parte della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria**. Nel dettaglio le questioni emerse e le integrazioni richieste sono state:

- grafici (sezioni e prospetti) in sovrapposto fra lo stato ante e post operam, oltre che a planimetrie (ai vari livelli) dello stato ante e post-operam in modo che sia chiaramente desumibile l'entità delle trasformazioni proposte;

**Dopo diversi confronti con la soprintendenza, le sovrapposizioni sono state evidenziate nell'elaborato 2021\_TAV\_P1A-SOVRAPPOSIZIONE di cui si riporta un estratto:**

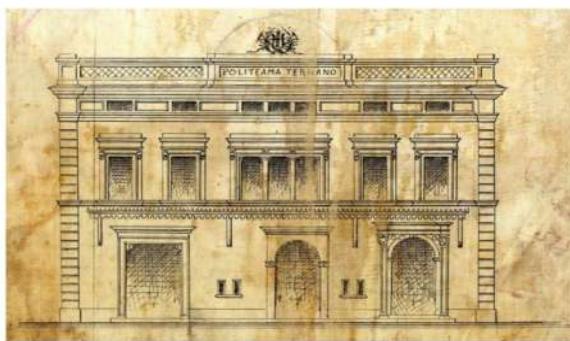
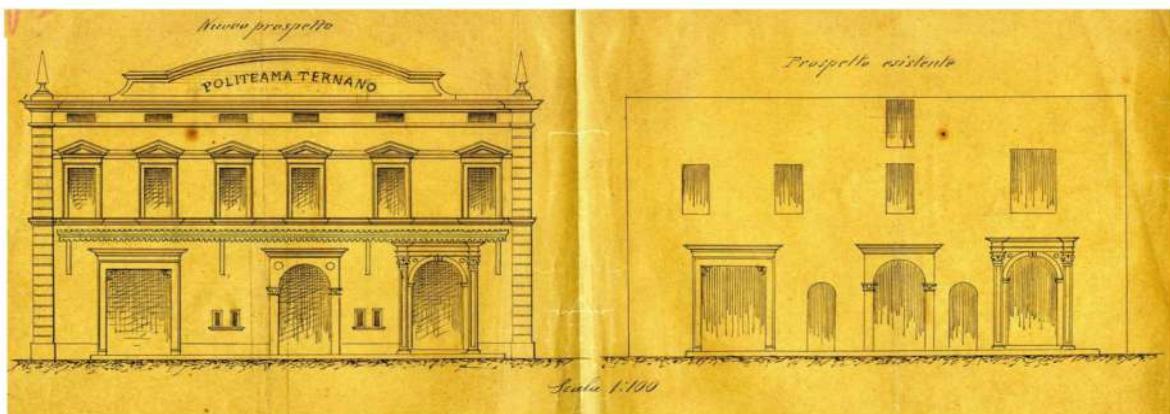
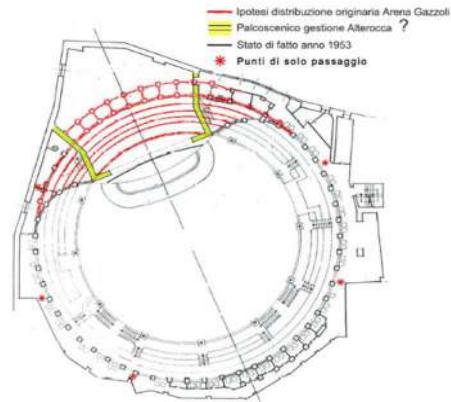
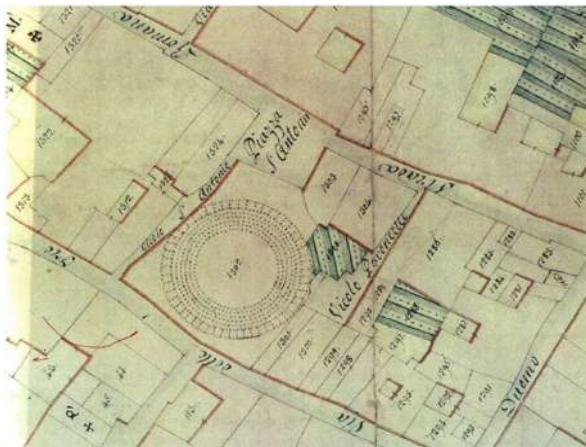


## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

- graficizzazione delle fasi di aggregazione dell'edificio, e datazione degli elementi oggetto di demolizione /adeguamento con considerazioni sull'idoneità delle scelte strutturali proposte;

**integrato, vedi 2021\_ RELAZIONE STORICA di cui si riportano degli estratti:**



- foto simulazione dell'intervento, a confronto con lo stato ante-operam, comprendente un adeguato intorno visivo, secondo i principali punti di vista sia a breve che a media/lunga distanza [...];

**Le foto simulazioni, sempre concordate con la soprintendenza, sono state integrate nella relazione 2021\_INSERIMENTI, di cui si riporta un estratto:**

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

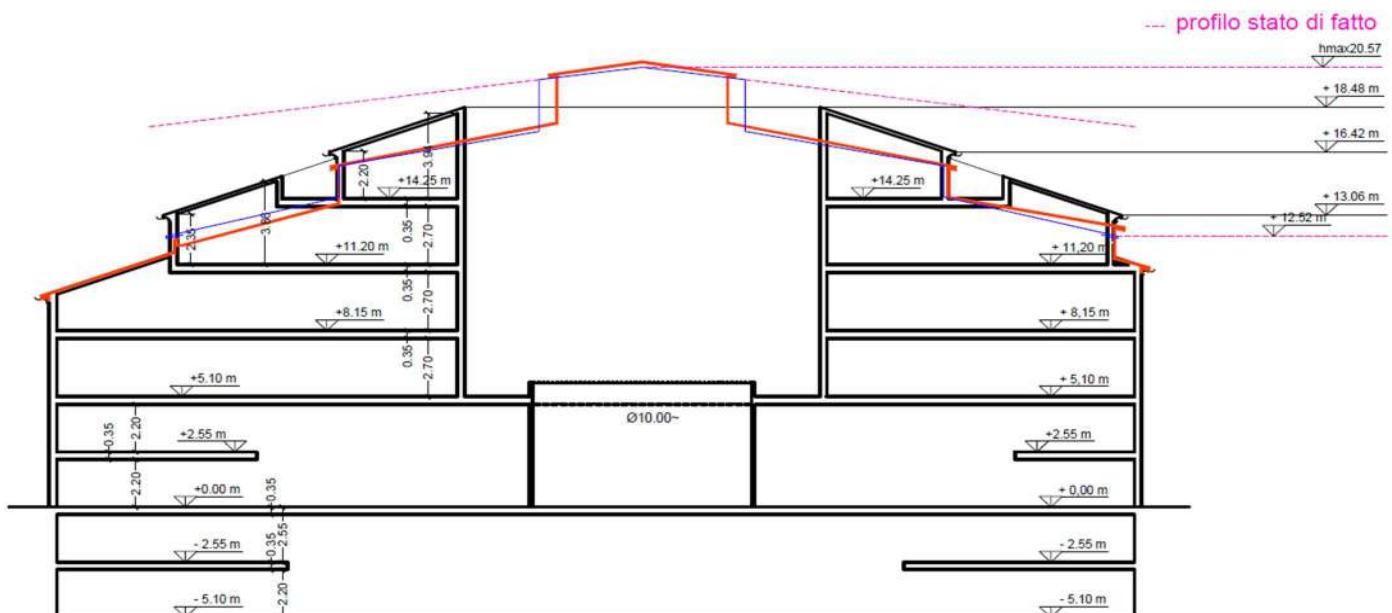


**COMUNE DI TERNI****PROCEDURA DI VAS  
(ART. 239 L.R. 1/2015)**

**C)** Parere prot. n. 0100753 del 22/05/2019 da parte del **Servizio Urbanistica**. Nel dettaglio le questioni emerse e le integrazioni richieste sono state:

- Dovrà in ogni caso essere verificata l'altezza dell'edificio in quanto in gronda risulta superiore a quella esistente e valutata con la normativa vigente. Le altezze interne dovranno avere dimensioni minime non inferiori a quanto disciplinato

**integrato, vedi 2021\_TAV\_P2- CALCOLO SUC, di cui si riporta un estratto. Si sottolinea come le altezze interne ed esterne rispettino tutte le normative vigenti. Ciò detto viene riportato nel paragrafo 2 sotto paragrafo "LA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO": "[...] fatto salvo il mantenimento della prima quota di imposta, come contemplato dalla normativa vigente [...]."**



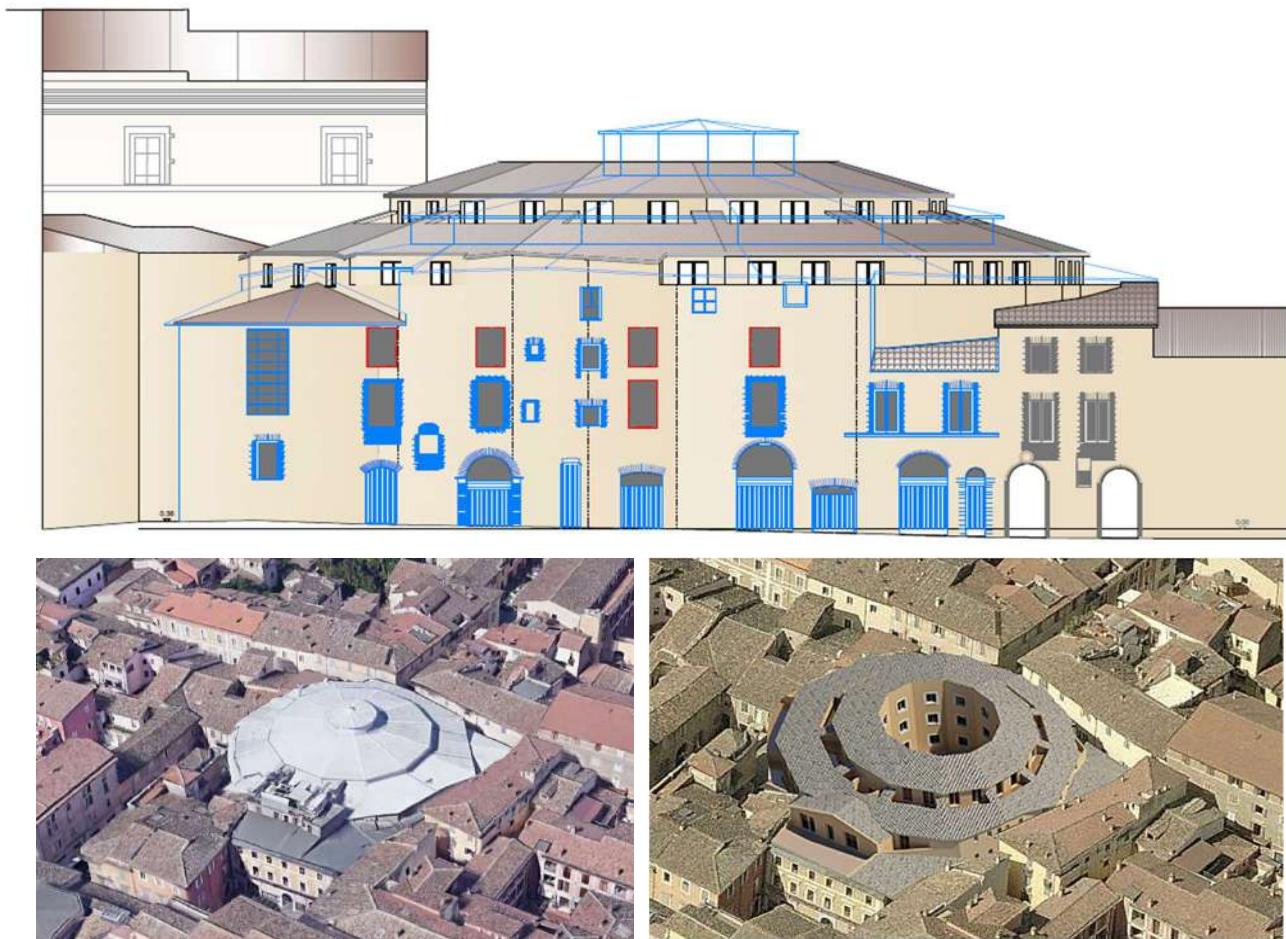
## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

D) Parere prot. n. 0149667 del 02/08/2019 da parte della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria**. Nel dettaglio le questioni emerse e le integrazioni richieste sono state:

- Analogamente si ritiene che la soluzione ad 'anello' piano in sommità, generi un rilevante effetto di discontinuità visiva, [...] dovrà essere studiata una nuova soluzione progettuale.

**La nuova copertura, concordata con la Soprintendenza stessa, va a riprendere quella che è la morfologia dello stato di fatto, evidenziato in blu nell'immagine, ripresa dalla tavola 2021\_TAV\_P1A-SOVRAPPOSIZIONE. Si riporta inoltre un confronto fotografico tra lo stato attuale e lo stato di progetto.**



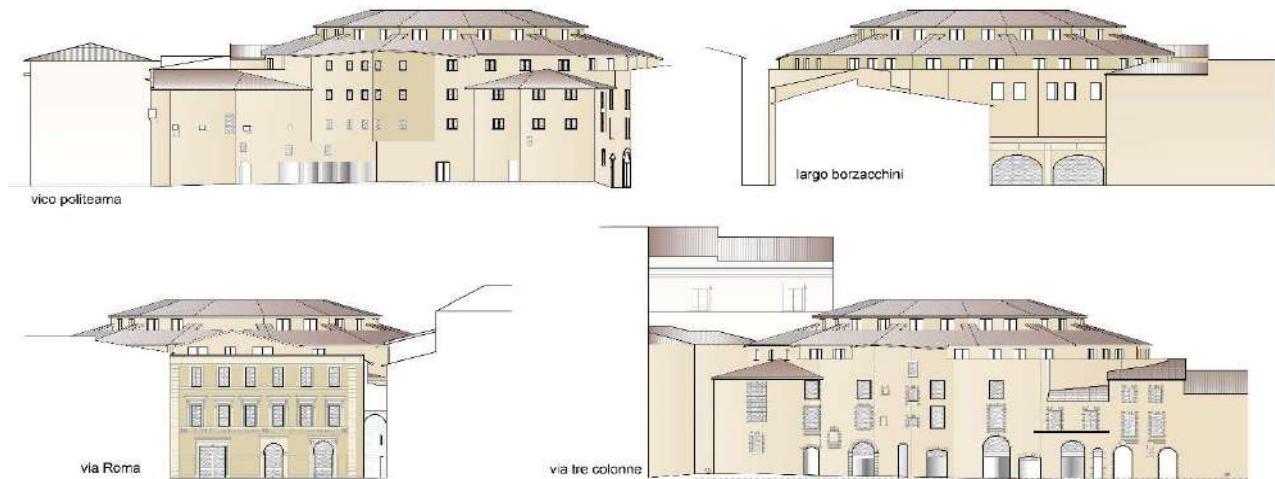
- Si rilevano inoltre delle criticità in riferimento al rapporto fra superfici vetrate e opache [...] e ad un'eccessiva articolazione di alcuni prospetti [...] che alterano sostanzialmente la percezione esterna dell'edificio nel contesto storico consolidato. Si evidenzia anche la presenza del blocco scale-ascensore che non risulta integrarsi geometricamente nel complesso, e dei cavedi circolari, che [...] interrompono la continuità delle coperture. [...] le terrazze con ringhiera su Via tre colonne dovranno essere ricondotte a una tipologia a loggia

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

coperta con parapetto pieno tale da ricostituire la continuità dell'involucro; per il blocco scale ascensori si dovrà valutare il posizionamento all'interno o eventualmente una forma maggiormente regolare [...]. Le dimensioni e proporzioni delle finestre dovranno in generale essere ricondotte a quelle già presenti nell'edificio o comunque tradizionali. [...]

**Dopo diversi scambi con la soprintendenza stessa, si sono definiti quelli che saranno poi i prospetti, riportati nella tavola 2021\_TAV\_P1-PROGETTO di cui si riporta un estratto:**



- Si riconferma la necessità di conservare, senza pregiudizio, le strutture storiche [...]. A tal proposito dovrà essere prevista, già nella progettazione preliminare, una mappatura di tali elementi [...].

**Le preesistenze storiche risiedono: nelle due cisterne in pietra sottostanti, di epoca romana, non oggetto di intervento in quanto la progettazione è limitata alle strutture fuori terra; nella facciata sulla Via Roma, la quale mantiene la propria conformazione, vedi 2021\_INSERIMENTI e 2021\_TAV\_P1A-SOVRAPPOSIZIONE.**



## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

- [...] Si richiede, pertanto, di prevedere nella documentazione di progetto uno specifico elaborato, che illustri le soluzioni di inserimento delle evidenze antiche nel nuovo volume e nelle nuove destinazioni funzionali del complesso, definendo un'adeguata area di rispetto, del tutto assente nel caso della cisterna conservata al livello superiore.

**Si ribadisce quanto già sottolineato nel punto precedente. Le cisterne, di epoca romana, non sono oggetto di interesse in quanto l'intervento riguarda l'edificio dal piano terreno a salire. (Come si può evincere dal paragrafo 2 sotto paragrafo "LA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO": "Il Piano Attuativo però interessa solo la parte della costruzione fuori terra, [...]. Quella interrata, per la sua stessa collocazione, non può che mantenere immutate destinazione e forma.")**

- Al fine di documentare eventuali evidenze antiche presenti nell'area, [...] ogni intervento di escavazione su sedime non interessato da strutture [...], dovranno avvenire con la costante assistenza di un archeologo professionista [...]

**L'intervento NON prevede alcuna opera di scavo.**

Si tiene a precisare inoltre che l'intervento di che trattasi **non rientra** neppure **fra i beni monumentali o archeologici**, essendo l'edificio oggetto di Piano attuativo realizzato nella sua forma attuale in tempi recenti eccezion fatta per la facciata su via Roma; **le richieste** della **Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria** non appare giustificata vista l'assenza di specifico vincolo. L'intervento, oltre a quanto già detto, non rientra fra le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, né ambientale e risulta disciplinato dal P.R.G. come **zona residenziale AAb3** soggetta a Ristrutturazione edilizia pesante.

Si sottolinea inoltre che, essendo un intervento circoscritto ad una piccola porzione situata nel cuore del centro storico, l'incremento della domanda della rete fognaria ed idrica risulta irrilevante.

## 5. CONCLUSIONI

A seguito delle osservazioni e analisi sopra riportate e descritte, si possono riassumere le seguenti conclusioni:

- Il Piano Attuativo di iniziativa oggetto del presente Rapporto Ambientale Preliminare **NON** comporta impatti ambientali significativi sulle componenti analizzate;
- Non sono stati rilevati impatti sulle componenti ambientali tali da superare limiti di legge o che possano produrre interferenze significative sui sistemi ambientali;
- Gli interventi in attuazione del Piano non rientrano tra quelli previsti dall'allegato IV, parte II, del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

## COMUNE DI TERNI

## PROCEDURA DI VAS (ART. 239 L.R. 1/2015)

---

Si ritiene infine, che la documentazione sopra riportata e le relative osservazioni in merito, possano costituire l'adempimento richiesto dal D.G.R. n. 233/2018 e successiva D.G.R. n. 18/2019 in merito alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai fini delle L.R. n. 1/2015 e 12/2010.

TERNI 20/07/2021

ARCH. PIERO MARONI