



COMUNE DI TERNI

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

RELAZIONE

- Fascicolo " E " -

VISTO: Come da Decreto del  
Presidente della Repubblica  
in data odierna,

Roma, li 20 OTT. 1967

IL MINISTRO PER I LL.PP.

- Cap. A - ... n° 1
- " B - Fasi di attuazione del piano " 5
- " C - Tipologia edilizia " 7

Terni 30 Giugno 1968

*ARMI. ACCIARI*  
*ing. ...*

\* ADOTTATO CON D.C. n° 23  
DEL 22.1.1960

La realizzazione delle opere nel territorio Comunale di Terni si attua secondo le norme e le prescrizioni tecniche del Piano di massima.-

L'Amministrazione Comunale, nell'intento di pervenire nel minore tempo possibile in possesso di uno strumento legale che regoli l'attività edilizia nel territorio da essa amministrato, in attesa dell'approvazione del Piano Regolatore Generale, ha fatto predisporre agli estensori del Piano un Programma o Piano di edificazione ed il regolamento edilizio, da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale e delle Autorità tutorie

Il programma di edificazione riproduce la zonizzazione residenziale adottata dal Piano Generale, ne chiarisce visualmente in una planimetria al 5000 i limiti e le caratteristiche e si completa con una serie di tabelle in cui i nuclei residenziali sono elencati, settore per settore.-

L'approvazione del piano di fabbricazione sarà di grande utilità per l'Amministrazione nel periodo transitorio tra l'adozione e l'approvazione del Piano Generale e costituirà una solida base di orientamento e di prescrizioni generali per i compilatori dei Piani particolareggiati.-

Per gli scopi cui si propone il P.P.G.C. il territorio di Terni è diviso in Centri abitati, case sparse (agricolo A e B) e zone non residenziali.-

Sia i settori del centro abitato di Terni che i centri abitati in cui il Piano prevede cambiamenti di densità vengono ripartiti in nuclei residenziali, la cui dimensione varia sensibilmente a seconda delle particolarità di ciascun nucleo. Ogni nucleo è contrassegnato da una numerazione così ordinata:

dal n° 101	al n° 109	per il	1°	settore della città di Terni
" "	201	"	2°	"
" "	301	"	3°	"
" "	401	"	4°	"
" "	501	"	5°	"
" "	601	"	6°	"
" "	701	"	7°	"
dal n° 801	al n° 812	per tutti gli altri centri abitati		

La numerazione del nucleo cambia tutte le volte che varia l'indice di fabbricabilità assegnato a ciascun nucleo. Nuclei di uguale densità si distinguono con le lettere minuscole dell'alfabeto.

Ciascun numero d'ordine e relativa lettera è seguita dal numero esprime la fabbricabilità in metri cubi su metro quadrato di lotto: "f".-

Da ultimo ciascun nucleo porta alla fine della sua numerazione uno o più asterischi per indicare il rapporto tra l'area lorda e quella da assegnare ai lotti; l'area residua è destinata a spazi pubblici: strade di lottizzazione, verde marginale ecc. Un asterisco corrisponde ad un moltiplicatore 1,00, due asterischi ad un moltiplicatore 0,90, tre asterischi 0,80 e così via.

Esempio di numerazione di un nucleo: 107 d 5,8<sup>++</sup>

Circa i metodi per passare dalla fase di piano di massima a quello di realizzazione l'Amministrazione Comunale terrà presente alcuni principi generali:

#### 1° - STRADE

nel Piano sono indicate tutte le strade di grande e medio traffico, sia

esistenti che di nuova formazione, quelle da allargare, gli incroci attrezzati le zone marginali di non edificazione, e gli innesti ai quartieri ed alle zone dalle stradi di traffico marginale, vere porte di accesso, aperte sul fiume di traffico con inserimento a senso unico.- Si potranno così evitare gli indiscriminati accessi motivo di disordine e di disgrazie.-

Nella planimetria al 5000 e soprattutto in quella del centro al 2000 appare chiaramente indicato e ripetuto insistentemente questo concetto che dovrà essere migliorato nei piani particolareggiati di esecuzione con maggiore approfondimento ed aderenza alla realtà di quanto si possa indicare in uno studio di massima, pure portato ad un certo grado di elaborazione.-

Lo studio dei piani particolareggiati terrà conto, dove possibile, di progettare le strade in tempi successivi, al fine di adeguare le finanze del Comune con le necessità di ampiezza e di misura indispensabili nelle moderne strade di traffico.-

In particolare si eviterà di concedere licenze di consolidamento e di ampliamenti, anche se con rinuncia al maggior valore, per quelle case che fossero investite dalle nuove strade, anche se ricadenti nella zona di non edificazione marginale. L'Amm.ne avrà cura che le case esistenti non abbiano accesso diretto sulle strade di grande comunicazione convogliando il traffico su strade laterali di quartiere fino ai punti indicati nel piano di massima.-

Saranno presi quei provvedimenti di polizia urbana necessari a migliorare il traffico, convogliandolo su schemi a senso unico con divieti di sosta e di transito.

In alcuni casi si potrà ampliare la sezione stradale, con abolizione dei marciapiedi, di tranvie in sede propria. I piani particolareggiati ed i progetti stradali avranno cura di indicare, sezioni, alberature, spazi per soste, vincoli laterali con fasce verdi che impediscano l'accesso diretto alle strade, tenendo presenti, come si è detto i punti di accesso ai quartieri.-

Quando la strada verrà realizzata in tempi diversi si avrà cura di destinare a verde la parte restante con alberature.-

Gli spazi lasciati allo sviluppo delle rete viaria, sono nel piano di massima di ampiezza tale da consentire in alcuni casi la creazione di una larga fascia centrale tra le due corsie, di almeno metri nove per consentire in tempi successivi la creazione di piste di corsa anche in trincea adatte alla creazione di attrezzature in sottopassaggi nei punti di incrocio con altre strade.-

2° - Q U A R T I E R I

Il Piano si attua integralmente a mezzo di Piani particolareggiati a meno di due sole zone:

1° - La zona della variante al Piano di Ricostruzione contrassegnata con il n° 105 a, in quanto soggetta alle norme e prescrizioni contenute nel Decreto recentemente pubblicato col n° 260 del 4 Aprile 1959.-

2° - La zona comprendente i nuclei n° 102 a 6,00 +  
102 b 6,00 +  
102 c 6,00 +  
per la quale valgono le norme contenute nel R.E. vigente fino a sette anni dall'approvazione del Piano da parte della S.P.A. dopo di che si applicheranno le norme delle zone a comparti vincolati contenute nel nuovo Piano

esistenti che di nuova formazione, quelle da allargare, gli incroci attrezzati le zone marginali di non edificazione, e gli innesti ai quartieri ed alle zone dalle strade di traffico marginale, vere porte di accesso, aperte sul fiume di traffico con inserimento a senso unico, ~ Si potranno così evitare gli indiscriminati accessi motivo di disordine e di disgrazie.-

Nella planimetria al 5000 e soprattutto in quella del centro al 2000 appare chiaramente indicato e ripetuto insistentemente questo concetto che dovrà essere migliorato nei piani particolareggiati di esecuzione con maggiore approfondimento ed aderenza alla realtà di quanto si possa indicare in uno studio di massima, pure portato ad un certo grado di elaborazione.-

Lo studio dei piani particolareggiati terrà conto, dove possibile, di progettare le strade in tempi successivi, al fine di adeguare le finanze del Comune con le necessità di ampiezza e di misura indispensabili nelle moderne strade di traffico.-

In particolare si eviterà di concedere licenze di consolidamento e di ampliamenti, anche se con rinuncia al maggior valore, per quelle case che fossero investite dalle nuove strade, anche se ricadenti nella zona di non edificazione marginale. L'Amministrazione avrà cura che le case esistenti non abbiano accesso diretto sulle strade di grande comunicazione convogliando il traffico su strade laterali di quartiere fino ai punti indicati nel piano di massima.-

Saranno presi quei provvedimenti di polizia urbana necessari a snellire il traffico, convogliandolo su schemi a senso unico con divieti di sosta e di transito.

In alcuni casi si potrà ampliare la sezione stradale, con abolizione dei marciapiedi, di tranvie in sede propria. I piani particolareggiati ed i progetti stradali avranno cura di indicare, sezioni, alberature, spazi per soste, vincoli laterali con fasce verdi che impediscano l'accesso diretto alle strade, tenendo presenti, come si è detto i punti di accesso ai quartieri.-

Quando la strada verrà realizzata in tempi diversi si avrà cura di destinare a verde la parte restante con alberature.-

Gli spazi lasciati allo sviluppo delle rete viaria, sono nel piano di massima di ampiezza tale da consentire in alcuni casi la creazione di una larga fascia centrale tra le due corsie, di almeno metri nove per consentire in tempi successivi la creazione di piste di corsa anche in trincea adatte alla creazione di attrezzature in sottopassaggi nei punti di incrocio con altre strade.-

## 2° - Q U A R T I E R I

Il Piano si attua integralmente a mezzo di Piani particolareggiati almeno di due sole zone:

1° - La zona della variante al Piano di ricostruzione contrassegnata con il n° 105 a, in quanto soggetta alle norme e prescrizioni contenute nel Decreto recentemente pubblicato col n° 260 del 4 Aprile 1958.-

2° - La zona comprendente i nuclei n° 102 a 6,00 +  
102 b 6,00 +  
102 c 6,00 +  
per la quale valgono le norme contenute nel R.E. vigente fino a sette anni dall'approvazione del Piano da parte della S.M.A. dopo di che si applicheranno le norme delle zone a comparti vincolati contenute nel nuovo Piano

L'estensione dell'obbligo alla compilazione del Piano particolareggiato

a tutte le aree interessate dal Piano possono sembrare eccessiva, ma non lo è in quanto, fatta eccezione del Piano di Ricostruzione pensato nel 1945, venticinque anni fa e con forti limitazioni, non esiste alcun piano particolareggiato approvato con regolare decreto. La qui la necessità, anzi il dovere, dell'Amministrazione comunale di riordinare la materia urbanistica con estremo impegno, dopo l'adozione del Piano di massima.

Per rendere più sollecita l'approvazione dei nuovi piani particolareggiati, nei le zone già provviste di rete stradale e di servizi pubblici il Comune potrà chiedere alle Superiori Autorità l'esonero della presentazione del piano finanziario come sancita dall'art. 30 della L.U. A questo scopo potrà bastare una dichiarazione dell'Ufficio del Genio Civile convalidata dal Prefetto.-

I piani particolareggiati saranno redatti secondo il disposto della Legge Urbanistica n° 1150 del 17 Agosto 1942

Nel programmare questa materia l'Amministrazione terrà conto dei seguenti punti:

- 1° - Il Comune dovrà fare fronte solo alle spese relative alle grandi strade di comunicazione ed alle opere per gli impianti fissi generali.
- 2° - Tutte le spese di urbanizzazione dei singoli quartieri e nuclei, le strade di lottizzazione, gli allacciamenti ai servizi devono gravare sui quartieri, come pure il costo delle aree per gli spazi interni ai nuclei, dovranno gravare sui lottizzatori, vastando al Comune il reperimento delle aree destinate alle attrezzature di Quartiere, soggette a vincoli di esproprio.-
- 3° - Il Comune, nell'opera di urbanizzazione si avvarrà anche della iniziativa privata promovendo convenzioni debitamente trascritte e perfezionate in modo da evitare danni alle proprie finanze, avvalendosi del dettato della L.U. sulla demanializzazione delle aree, promovendo altresì piani di urbanizzazione unitari sui quali, più che sulla urbanizzazione spicciola non influiscono operazioni di speculazione economica edilizia.-

Il Comune favorirà le lottizzazioni di non grande ampiezza che meglio e più facilmente trovano risoluzione ed adattamento a studi più ampi che saranno perfezionati d'ufficio.

- 4° - Il Comune nello stabilire i suoi programmi farà preordinare dai suoi uffici, o si avvarrà di tecnici specializzati, quei quartieri che intende urbanizzare e dove più facilmente potrà convogliare le sue risorse economiche per gli allacciamenti stradali e dei servizi e delimiterà quei nuclei del piano di massima che intende offrire alla iniziativa privata.-
- 5° - I piani particolareggiati, qualunque sia la provenienza della iniziativa, saranno redatti secondo le disposizioni della L.U. e saranno adottati dall'Amministrazione Comunale e seguiranno la procedura normale.-
- 6° - I Piani particolareggiati dovranno rispettare i limiti di ciascun nucleo, l'indice di fabbricabilità, il numero e la destinazione dei servizi di quartiere, nonché le strisce intermedie verdi e quelle marginali, i tracciati stradali ed i punti di innesto tra la maglia stradale periferica e quella interna.-L'entità superficiale delle attrezzature di quartiere non potrà essere diminuita. Solo nel caso di piani particolareggiati promossi dall'Amministrazione sarà possibile attaccare lo spostamento delle aree destinate ad attrezzature di Quartiere nei limiti della zona o del Quartiere.

7° - La cubatura globale di ciascun nucleo, indicata negli appositi elenchi non potrà essere aumentata tanto nel caso di piani particolareggiati approvati come nel deprecabile caso diverso. Le licenze di costruzione indicheranno la massima cubatura consentita dall'indice di fabbricabilità per cui ogni supero di cubatura sarà punito con multe di entità proporzionata all'abuso, applicate con canoni annuali. - Il Comune terra aggiornati nei suoi registri le cubature realizzate effettivamente in ciascun nucleo, ed allo scadere del limite non saranno rilasciate licenze a nessun titolo. I fondi costituiti dall'ammontare delle multe andranno a rifondere quei proprietari che risulteranno danneggiati. -

8° - I Piani particolareggiati saranno predisposti dal Comune con una successione che tenga conto della situazione di fatto, delle direttive del Piano, e della politica urbanistica che l'Amm.ne intende attuare.

Solo a scopo di orientamento gli estensori del Piano, in base alla esperienza acquisita durante la sua elaborazione, tenuto conto delle esigenze derivanti dalla urbanizzazioni in corso, propongo il seguente elenco:

1° ELENCO:

- I° Settore: Quartiere Cesare Battisti e Zona Cardeto
- VIII° " Fiedilucco e Miranda
- II° " Quartiere Porta Romana

2° ELENCO

- II° Settore: Zona S.Giovanni
- VII° " Zona Rivo, Campitello, Gabelletta e Macinarotta
- III° " Colle dell'Orco

3° ELENCO:

- IV° Settore: Zona Cospea, Quartiere Italia, Zona S.Valentino, Quartiere Matteotti, Zona Campomiccioli

4° ELENCO:

- I° Settore: Quartiere Tacito
- II° " Quartieri, Giardino, Ferriera e S.Agnese

5° ELENCO:

- I° Settore: Quartiere del Duomo, Quartiere Clai e completamento delle zone stralciate alla variante al piano di R.costruzione.-

6° ELENCO: VI° settore: Zone Fiori, Tuillo, S.Giusta, Serra e Rocca S.Zerone-Trevi.-

7° ELENCO:

- VIII° Settore: I centri esterni non elencati finora.-



Le fasi di attuazione non possono non tenere conto della politica amministrativa che il Consiglio Comunale esprimerà dal Suo seno e per la quale esso sarà chiamato in occasione della presentazione e della discussione del Piano ad esprimere.-

Agli estensori del Piano compete l'obbligo di esprimere il loro parere in via strettamente tecnica urbanistica e pertanto qui di seguito si elencheranno le fasi di attuazione che potranno portare progressivamente, nel tempo, la zona di Terri a rassomigliare alla espressione urbanistica che il Piano intende che essa raggiunga.-

1a FASE:

VARIANTE ALLA FLAMINIA (Raccordo alla Strada del Sole)

STATALE VALNERINA fino alla variante o meglio fino al nodo attrezzato Est.

Raccordo Piazza Dante viale Lombardia - primo accesso a Colle dell'Oro

Strade di accesso al Campo Boario e Mattatoio  
Completamento del Corso del Popolo, piazza Solferino, corso vecchio, via Giordano Bruno, via dei Castelli, via De Filis, via S. Tommaso, via Angeloni allargata.

Sistemazione stradale  
del POLO di traffico Est estendendo lo studio fino al Ponte Romano  
del POLO di traffico OVEST - o di Piazza Dalmazia

2a FASE:

VARIANTE ALLA STATALE N° 79 che nella descrizione del Piano, agli effetti dell'andamento del tracciato e della funzione è spezzata in tre segmenti: radiale nord ovest, scorrimento nord o del Sersimone e radiale est.

VARIANTE ATTUALE FLAMINIA

tracciato Piano Lattes Staderini, dal' confine di Castelchiaro, deviazione a sud zona Polymer, soprapassaggio di Cospea e tratto di scorrimento interno a lambire il II° settore lato sud, fino al Polo di traffico interno Est.

Sottopassaggio Ferrovia

Zona Fiore per il secondo accesso al Colle dell'Oro

Sistemazione arborea dei grandi viali del Quartiere Cesare Battisti

Sistemazione lato Sud Piazza del Popolo (convenzione Ina)

Sistemazione strade accesso all'Ospedale

Lungonera destro secondo il progetto di variante al Piano di Ricostruzione



3a FASE:

Grande strada di scorrimento Sud dalla zona Polymer fino alla curva di Lentima per il raccordo con la Valnerina e raccordo con la statale 79 passando a monte della centrale di Montargento.

Penetrazione est dalla Valnerina fino al Polo interno di traffico est

Penetrazione da Nord Ovest attraverso il soprapassaggio della ferrovia Orte Falconara e quello della ferrovia Terni Aquila

Penetrazione sud, ponte nuovo sul Nera e Viale parallelo a Via Carducci fino al Polo interno Ovest.

Sistemazione Lungonera destro.-

4a FASE:

Completamento rete viaria interna.

Strade panoramiche





## CAP. C - TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli estensori del Piano, hanno predisposto la compilazione di tabelle in cui sono riportati i tipi edilizi che possono realizzarsi in base agli indici di fabbricabilità, ai minimi di area ed ai massimi di cubatura ammessi ed in base alle particolarità tecniche contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano.-

Gli estensori del Piano si sono accinti a questo lavoro per collaudare le diverse entità assegnate agli indici di fabbricabilità in relazione alle caratteristiche ambientali delle diverse zone, alla tipologia edilizia più aggiornata ed ai criteri distributivi fondamentali. Sarà questo materiale utilizzabile per l'Ufficio Tecnico del Comune per confrontare le soluzioni prospettate dai richiedenti o meglio potrà servire di base per i compilatori dei piani particolareggiati.-

La tipologia edilizia raccolta nelle tabelle allegate al Piano potrà anche servire di guida nel caso in cui alcuni nuclei residenziali dovessero essere preordinati d'Ufficio con i metodi tradizionali usati ancora oggi con i tipi edilizi bloccati.-

I fattori su cui si base la progettazione edilizia regolata dalle norme tecniche di attuazione sono:

- 1° - l'indice di fabbricabilità  $f = mc/mq$  di lotto
- 2° - l'inclinata
- 3° - la superficie minima del lotto
- 4° - la massima cubatura ammessa
- 5° - numero degli alloggi
- 6° - altezza massima delle costruzioni

Le norme tecniche di prescrizione del Piano, nella parte descrittiva ed in quella riassuntiva tracciata nelle tabelle annesse preciseranno in dettaglio le particolarità di applicazione zona per zona.-