lb

COMUNE DI TERNI

Adunanza del giorno 18.02.2015

N. 42

Oggetto: Programma Urbanistico di Gabelletta – Piano Attuativo per la realizzazione delle Zone CB, nuclei e3, e4, e5 (03-PA-032). Adozione.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal - 2 MAR. 2015

TERNI - 2 MAR. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI
7 - MAR. 2015
Prot. Gen. n. 28339
CAT. 10 CL. 10 F. 2

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaquindici il giorno diciotto del mese di febbraio alle ore 16:00 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
MALAFOGLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhia	P	
RICCARDI Carla		A	TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio	P		BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio	P				

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

L'area oggetto del Piano Attuativo dei nuclei e3 e4 ed e5 riguarda una zona a sud dell'abitato di Gabelletta, quartiere lineare posto a nord ovest del centro città ai confini con il Comune di Sangemini, inserita all'interno del Programma Urbanistico di Gabelletta; si tratta di nuclei con caratteristiche omogenee già servite da viabilità esistenti ed in parte già edificate, con presenza di fenomeni di degrado edilizio, di abbandono, di dismissione, ovvero carenza di servizi e infrastrutture;

Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n.87 del 03/04/2013 è stato dato mandato agli uffici della Direzione Urbanistica di redigere il Programma Urbanistico di Gabelletta, al fine di dare attuazione a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008;

Con la stessa delibera sopra richiamata si prevede, per le zone CB, espansione residenziale 0,4 mc/mq, di assumere valore e contenuti di Piano Attuativo, al fine della loro successiva attuazione con intervento edilizio diretto;

L'Amministrazione Comunale ha stabilito di prevedere un'approvazione dei nuclei sopra richiamati anticipata rispetto all'approvazione generale di tutto il Programma in quanto, per detti nuclei, sono giunte sollecitazioni, anche in forma scritta, da parte di cittadini interessati ad intervenire in tempi rapidi; in considerazione delle prime analisi effettuate estese a tutto il Programma, si è ritenuto corretto prevedere approvazioni stralcio di parti con caratteristiche tra loro omogenee;

Le zone CB inserite nel Piano Attuativo sono caratterizzate da aree parzialmente compromesse da costruzioni sorte nel corso degli anni, edificate a margine del contesto urbano, per gran parte in tempi recenti in seguito ad attuazione di precedenti norme relative al territorio agricolo, senza tuttavia avere le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale. Le analisi condotte sul territorio hanno evidenziato

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

una certa eterogeneità dell'edificato; nonostante ciò, c'è un elemento comune alla quasi totalità del costruito, il quale, posizionato il più delle volte a fianco delle viabilità esistenti, è costituito prevalentemente da edifici a due piani;
La strumentazione urbanistica individua tali aree a margine dei contesti urbani in comprensori di espansione di verde urbano (zone CB) a destinazione residenziale estensiva. L'indice di fabbricabilità consentito è pari a 0,4 mc/mq con lotti minimi di mq. 1000;
La capacità edificatoria è stata determinata considerando tutte le particelle ricadenti in area CB che risultino frazionate antecedentemente alla data di adozione del PRG, dove non sono presenti edifici e che possono considerarsi concorrenti totalmente alla realizzazione della cubatura;
Inoltre all'interno dei nuclei e3 – e4 – e5 sono presenti aree o totalmente sature, in quanto la cubatura è stata nel tempo totalmente assorbita dagli edifici esistenti, o parzialmente edificate da completare con una cubatura residua la cui quantità è stimata e riportata nelle tavole di piano;
Detta cubatura residua concorre al calcolo complessivo degli standard;
Dai calcoli effettuati si ottiene una volumetria totale realizzabile pari a mc. 47.172,32 di cui mc. 32.452,07 ripartiti all'interno di Unità d'Intervento del nucleo e3, mc. 3.773,70 ripartiti all'interno di Unità d'Intervento del nucleo e4 e mc. 10.946,55 ripartiti all'interno di Unità d'Intervento (di seguito denominate UI) del nucleo e5;
Le indagini conoscitive eseguite sulle aree in oggetto hanno fatto emergere problematiche riguardanti la viabilità esistente con recinzioni e/o fabbricati posti a ridosso delle carreggiate, con molti accessi carrabili diretti;
L'ipotesi progettuale per il nucleo e3 individua alcune UI le cui dimensioni sono state determinate cercando di accorpare aree direttamente accessibili dalla viabilità esistente, con caratteristiche morfologiche similari. Le UI sono 10 e di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici e cubature attribuite ad ogni UI:

RIEPILOGO CUBATURA REALIZZABILE NUCLEO e3

UNITA' INTERVENTO	Superficie concorrente alla cub. di progetto	Indice fondiario	CUB. UTILE REALIZZABILE	CUB. REALIZZABILE +10%	**CUBATURA TOTALE**
UI 1	1.295,13	0,4	518,05	569,86	**569,86**
UI 2	54,68	0,4	21,87	24,06	**3.634,16**
	123,03	0,4	49,21	54,13	
	332,96	0,4	133,18	146,50	
	3.713,66	0,4	1.485,46	1.634,01	
	4.035,13	0,4	1.614,05	1.775,46	
UI 3	2.488,11	0,4	995,24	1.094,77	**1.507,16**
	472,53	0,4	189,01	207,91	
	464,72	0,4	185,89	204,48	
UI 4	508,00	0,4	203,20	223,52	**1.265,87**
	2.368,97	0,4	947,59	1.042,35	
UI 5	1.639,76	0,4	655,90	721,49	**1.054,15**
	756,04	0,4	302,42	332,66	
UI 6	1.039,58	0,4	415,83	457,42	**1.697,05**
	601,93	0,4	240,77	264,85	
	796,31	0,4	318,52	350,38	
	1.419,12	0,4	567,65	624,41	
UI 7	195,60	0,4	78,24	86,06	**2.965,60**

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

	189,22	0,4	75,69	83,26	
	550,10	0,4	220,04	242,04	
	597,00	0,4	238,80	262,68	
	639,80	0,4	255,92	281,51	
	968,50	0,4	387,40	426,14	
	121,34	0,4	48,54	53,39	
	392,01	0,4	156,80	172,48	
	896,03	0,4	358,41	394,25	
	1.802,41	0,4	720,96	793,06	
	387,98	0,4	155,19	170,71	
UI 8	5.014,14	0,4	2.005,66	2.206,22	**4.299,59**
	4.590,37	0,4	1.836,15	**2.019,76**	
	167,29	0,4	66,92	**73,61**	
UI 9	6.505,66	0,4	2.602,26	**2.862,49**	**4.156,71**
	2.941,40	0,4	1.176,56	**1.294,22**	
UI 10	1.470,90	0,4	588,36	**647,20**	**1.697,05**
	699,00	0,4	279,60	**307,56**	
	20,39	0,4	8,16	**8,97**	
	2.543,89	0,4	1.017,56	**1.119,31**	
	1.197,42	0,4	478,97	**526,86**	
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE				**23.760,05**	**22.847,20**

L'ipotesi progettuale per il nucleo e4 individua alcune UI le cui dimensioni sono state determinate cercando di accorpare aree direttamente accessibili dalla viabilità esistente, con caratteristiche morfologiche similari. Le UI sono 2 e di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici e cubature attribuite ad ogni UI:

RIEPILOGO CUBATURA REALIZZABILE NUCLEO e4

UNITA' INTERVENTO	Superficie concorrente alla cub. di progetto	Indice fondiario	CUB. UTILE REALIZZABILE	CUB. REALIZZABILE +10%	**CUBATURA TOTALE**
UI 11	1.567,77	0,4	627,11	689,82	**689,82**
UI 12	469,42	0,4	187,77	206,54	**2.720,08**
	700,65	0,4	280,26	308,29	
	222,03	0,4	88,81	97,69	
	412,98	0,4	165,19	181,71	
	22,89	0,4	9,16	10,07	
	209,31	0,4	83,72	92,10	
	41,13	0,4	16,45	18,10	
	314,32	0,4	125,73	138,30	
	364,51	0,4	145,80	160,38	
	2.368,97	0,4	947,59	1.042,35	
	505,03	0,4	202,01	222,21	
	54,46	0,4	21,78	23,96	
	496,29	0,4	198,52	218,37	

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	**3.409,89**	**3.409,89**

L'ipotesi progettuale per il nucleo e5 individua alcune UI le cui dimensioni sono state determinate cercando di accorpare aree direttamente accessibili dalla viabilità esistente, con caratteristiche morfologiche similari. Le UI sono 4 e di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici e cubature attribuite ad ogni UI:

RIEPILOGO CUBATURA REALIZZABILE NUCLEO e5

UNITA' INTERVENTO	Superficie concorrente alla cub. di progetto	Indice fondiario	CUB. UTILE REALIZZABILE	CUB. REALIZZABILE +10%	**CUBATURA TOTALE**
UI 13	15,61	0,4	6,24	6,87	**2.802,96**
	189,22	0,4	75,69	83,26	
	2.703,32	0,4	1.081,33	1.189,46	
	3.462,21	0,4	1.384,88	1.523,37	
UI14	239,41	0,4	95,76	105,34	**1.672,84**
	519,48	0,4	207,79	228,57	
	738,07	0,4	295,23	324,75	
	111,41	0,4	44,56	49,02	
	2.193,55	0,4	877,42	965,16	
UI 15	1.337,28	0,4	534,91	588,40	**1.233,24**
	436,39	0,4	174,56	192,01	
	458,47	0,4	183,39	201,73	
	301,83	0,4	120,73	132,81	
	268,84	0,4	107,54	118,29	
UI 16	1.580,82	0,4	632,33	695,56	**695,56**
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE				**6.404,60**	**6.404,60**

All'interno dei tre nuclei il nuovo edificato sarà prevalentemente costituito da due piani, le coperture saranno realizzate a falde e sarà possibile realizzare piani seminterrati o porticati, così come meglio specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione;

Lungo le strade esistenti sono previste fasce di rispetto di mt. 3 per lato destinate a verde di uso pubblico per separare e proteggere l'edificato dalla viabilità stessa;

La stessa fascia, ma di mt. 5, verrà realizzata lungo la nuova viabilità prevista a nord del nucleo e3;

All'interno di tali fasce di verde troveranno posto anche le aree da destinare a parcheggi che verranno specificate nell'ambito degli studi unitari; gli stalli saranno disposti parallelamente al senso di marcia;

La dotazione complessiva delle superfici per i parcheggi soddisfa il parametro richiesto dalla normativa regionale R.R. 7/2010 per le dotazioni funzionali minime degli insediamenti residenziali pari a 5,00 mq/ab, comprensivo degli spazi da destinare alla raccolta dei rifiuti;

Per le aree già edificate in cui si prevede la conservazione si rimanda alle scelte degli studi unitari la possibilità di mantenere i volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia, oppure ove emergessero criticità viene consentito, in caso di intervento, la demolizione con ricostruzione su sedime diverso purché si rispetti la fascia di rispetto dalla sede stradale;

E' stato verificato che l'ipotesi progettuale rispetti l'indice di permeabilità richiesto per tali aree, come da elaborati grafici allegati;

Gli spazi per i parcheggi privati pertinenziali saranno reperiti all'interno di ciascuna UI nel rispetto delle quantità minime richieste come da tabelle riportate nella relazione illustrativa del Piano e verranno individuati nell'ambito degli Studi Unitari.

Considerato che:

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Il Piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del 10.02.15 riportando parere favorevole, relativamente agli aspetti idraulici ed idrogeologici nonché ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 per gli aspetti di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, con le seguenti prescrizioni:
"per quanto riguarda la falda, di tipo superficiale, pone delle limitazioni ed obbliga delle accortezze progettuali. Tale condizione implica che siano poste delle limitazioni o impedimenti alla realizzazione di interrati o comunque di opere, qualora queste interferiscano con la falda, sia per quanto riguarda gli aspetti esecutivi e tecnici, sia per quanto concerne l'interferenza e la tutela della risorsa idrica sotto l'aspetto ambientale ed igienico-sanitario. La zonizzazione di fattibilità geologica deve modulare, nelle Norme Tecniche Attuative, i livelli di condizionamento delle aree valutando anche i rischi di impaludamento e le eventuali opere previste di mitigazione. La realizzazione di opere interrate o che possono interferire con la falda, dovrà essere valutata puntualmente attraverso idonee indagini di tipo geognostico. Dal punto di vista idraulico sono rilevabili due fossi presenti nei nuclei E3 ed E5. I suddetti fossi non sono oggetto di studi idraulici nell'ambito del PAI e del PRG. Tuttavia non avendo risultati sul livello di rischio e di esondabilità, è necessario che sia eseguito uno studio idraulico (50 o 200 anni) al fine di verificare se ci siano possibili limitazioni urbanistiche nelle fasce contermini e/o eventualmente sia necessaria la previsione di opere di messa in sicurezza.";
Le suddette prescrizioni sono state inserite nelle norme del piano;
Il Piano attuativo in questione è adottato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di Piani Attuativi, pubblicato ed infine approvato dal medesimo organo deliberante nei modi e nei tempi previsti dall'attuale legislazione in materia.
Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C. Comello, ai sensi dell'art.49 del Decreto Lgs. n.267/00, in data 16.02.2015;

Visto l'art. 134, IV° comma del D.Lgs. 267/2000

Preso atto che con la presente proposta non si determinano impegni di spesa, né si determinano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, per cui non è richiesto il parere di regolarità contabile, in conformità all'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.

Con voti unanimi

D E L I B E R A

1. Di esprimere parere favorevole relativamente agli aspetti idraulici ed idrogeologici nonché ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 per gli aspetti di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, tenuto conto del parere favorevole con prescrizioni espresso in data 10.02.15 dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
2. Di adottare il Piano Attuativo per la realizzazione delle Zone CB, nuclei e3, e4, e5 in località Gabelletta, composto dai seguenti elaborati:
   - Relazione illustrativa
   - Norme tecniche di attuazione
   - Relazione opere di urbanizzazione
   - Schema convenzione
   - Relazione geologica – sismica – idrogeologica geomorfologica idraulica: zone CB nuclei e3 e4 e5
   - TAV.1 INQUADRAMENTO GENERALE ZONE CB – NUCLEI e3 –e4- e5
   - TAV.2 RILIEVO FOTOGRAFICO ZONE CB – Nucleo e3
   - TAV.3 RILIEVO FOTOGRAFICO ZONE CB – Nucleo e4 –e5

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

- TAV.4 STATO DI CONSERVAZIONE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI - NUCLEI e3 –e4- e5
- TAV.5 CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE ZONE CB – Zona CB nucleo e3
- TAV.6 CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE ZONE CB – Zona CB nuclei e4 – e5
- TAV.7 INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI ESPANSIONE, DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO E DI CONSERVAZIONE - Zona CB nucleo e3
- TAV.8 INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI ESPANSIONE, DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO E DI CONSERVAZIONE - Zona CB NUCLEO e4 –e5
- TAV.9 ORGANIZZAZIONE DELLA MOBILITA'
- TAV.10 SIMULAZIONE PROGETTO ZONE CB – NUCLEO e3
- TAV.11 SIMULAZIONE PROGETTO ZONE CB – NUCLEI e4 –e5
- TAV.12 CALCOLO E VERIFICA DELLA PERMEABILITA' E DELLA DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA, ZONE CB NUCLEI e3- e4- e5

Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

****

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo