COMUNE DI TERNI
DIREZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA URBANISTICO GABELLETTA
PIANO ATTUATIVO INSEDIAMENTI ESTENSIVI CB

Relazione illustrativa

PROGETTAZIONE:

Arch. Carla Comello

Arch. Piero Giorgini
(Responsabile del procedimento)

Geol. Paolo Paccara
(relazione geologica)

Geom. Mauro Passalacqua
(Viabilità)

COLLABORAZIONE ALLA PROGETTAZIONE E ANALISI:

Arch. Stefano Baldieri

Arch. Andrea Deangells

Arch. Giorgia Trovato

ELABORAZIONE GIS:

Arch. Emiliano Stablum

Geom. Stefano Monaldi

VERSIONE VARIATA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI

ADOZIONE: **D.G.C. n. 42 del 18.02.2015**	APPROVAZIONE: **D.G.C. n. 280 del 09.09.2015**

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE ZONE CB

NUCLEI e3, e4, e5 IN LOCALITA' GABELLETTA, COMUNE DI TERNI

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 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.

TABELLA 1.1 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**
	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.

TABELLA 1.2 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	
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

TABELLA 1.2 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	**2.932,86**
	189,22	0,4	75,69	83,26	
	2.703,32	0,4	1.081,33	1.189,46	
	295,23	0,4	118,09	129,90	
	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**	**6.534.50**

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.

TABELLA 1.4 RIEPILOGO CALCOLO DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE NUCLEO e3

UNITA' INTERVENTO	ABITANTI PREVISTI (N.)	VERDE E PIAZZE (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI DA STANDARD (MQ)	PARCHEGGI PRIVATI (MQ)
UI 1	4	20	20	63,32
UI 2	25	125	125	403,8
UI 3	11	55	55	167,46
UI 4	9	45	45	140,65
UI 5	8	40	40	117,13
UI 6	12	60	60	188,56
UI 7	20	100	100	329,51
UI 8	29	145	145	477,73
UI 9	28	140	140	461,86
UI 10	18	90	90	289,99
totale	164	345	345	2640

TABELLA 1.5 RIEPILOGO CALCOLO DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE NUCLEO e4

UNITA' INTERVENTO	ABITANTI PREVISTI (N.)	VERDE E PIAZZE (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI DA STANDARD (MQ)	PARCHEGGI PRIVATI (MQ)
UI 11	5	25	25	76.65
UI 12	19	95	95	302,23
totale	24	120	120	378,88

TABELLA 1.6 RIEPILOGO CALCOLO DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE NUCLEO e5

UNITA' INTERVENTO	ABITANTI PREVISTI (N.)	VERDE E PIAZZE (MQ)	PARCHEGGI PUBBLICI DA STANDARD (MQ)	PARCHEGGI PRIVATI (MQ)
UI 13	20	100	100	325,87
UI 14	12	60	60	185,87
UI 15	9	45	45	137,03
UI 16	5	25	25	77,28
totale	46	230	230	726,05

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

ESAME OSSERVAZIONI

1 - Osservazione prot. 53413 del 22.04.2015
Il geom. Alberto Diomedi, in qualità di tecnico incaricato dal sig. Giulivi Ugo, proprietario del terreno distinto al N.C.U. al foglio 46 part. 187 fa osservazione al PA, chiedendo l'ampliamento del sedime di massimo ingombro previsto per il nuovo edificio, allegando una proposta planimetrica.
Tale modifica al PA è dettata dal fatto che l'area fa parte della zona di espansione UI19, con potenzialità edificatoria di mc 2.602,26 + 10 %, considerata anche l'eventuale premialità edificatoria come per Legge e il numero massimo dei piani, il sedime individuato di massimo ingombro, risulta essere insufficiente per un razionale sviluppo degli interventi edilizi.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:

Anche se il sedime di massimo ingombro dei nuovi edifici, previsto nel disegno di piano per la UI9, garantisce l'impianto della cubatura edificabile di progetto compresi gli eventuali incrementi premiali, esso viene in parte ampliato per un più agevole posizionamento dei volumi. Viene comunque mantenuto lo sfalsamento in senso longitudinale delle aree di massimo sedime al fine di evitare l'avvicinamento degli stessi al filare arboreo (E7) interno all'UI9.

2 - Osservazione prot. 53415 del 22.04.2015
Il geom. Alberto Diomedi, in qualità di tecnico incaricato dal sig. Picchioni Pietro, proprietario del terreno distinto al N.C.U. al foglio 46 part. 198 e 1155/p e foglio 64 part. 97 fa osservazione al PA, chiedendo l'inserimento della part. 1155/p nel comparto UI13 e l'unione dei due sedimi edificabili a nord del unità di intervento UI13 che insistono sulle particelle 198 e 97, allegando delle planimetrie esplicative.
Tale modifica al PA è dettata dal fatto che l'intera area di proprietà, ricadente nelle part. 198 e 97 è inserita nella UI 13, mentre la part. 1155/p è inserita nella ZC7 dove costituisce una parte largamente minoritaria rispetto alle altre proprietà.

PARERE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:

Viene modificato il perimetro del confine tra la UI13 e la ZC7 rivedendo le cubature risultanti per le singole zone e inoltre si ridefinisce l'area di massimo sedime all'interno della UI13, in modo da poter insediare più agevolmente le cubature previste. Tale modifica non contraddice il principio di rarefazione e sfalsamento dei corpi di fabbrica proprie del piano, teso a garantire la permeabilità visiva tra il nuovo tessuto edilizio e il contesto paesaggistico.

3 - Osservazione prot. 53420 del 22.04.2015
Il geom. Alberto Diomedi, visionato il PA formula le seguenti osservazioni, chiedendo chiarimenti su alcuni aspetti formali e procedurali:

1- Edifici non residenziali esistenti – per tali edifici, non valutati nelle volumetria ammissibile, non sono state impartite prescrizioni, mentre sarebbe opportuno individuare le categorie di intervento ammissibili
2- Zone di completamento (ZC) e di espansione (UI) – non risulta chiara la distinzione normativa fra le due zone ne è individuabile lo specifico articolo nelle NTA di piano.
3- Studio Unitario – nella classificazione delle opere di urbanizzazione per reperimento degli standard di parcheggi e verde, individuate come pubbliche-private di uso pubblico e il loro eventuale scorporo degli oneri concessori.
   Inoltre nel caso di proposte di intervento che non riguardano l'intera UI, sia opportuno prescrivere i criteri di individuazione delle aree per standard, specificando se lo studio unitario deve o meno essere sottoscritto da tutti i proprietari o da solo i proprietari proponenti e i limiti prescrittivi che lo studio unitario riveste, nei confronti di chi interviene successivamente.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:
Gli articoli 4 e 5 delle NTA sono stati integrati, in modo da poter esplicitare meglio le possibilità di

intervento sia nelle zone di espansione che in quelle completamento e in particolare per quanto riguarda gli edifici esistenti non residenziali a seconda delle zone dove ricadono.
Per quanto riguarda le zone soggette a studio unitario, il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera Unità di intervento, come esplicitato nelle NTA del PRG Parte Operativa, per quanto riguarda lo scomputo degli oneri concessori sono concessi solo per le aree destinate a servizi.

Sono state inoltre apportate, alcune modifiche d'ufficio alle NTA per permettere una operatività e una chiarezza nella gestione del PA.