



PIANO ATTUATIVO DI RICOSTRUZIONE NUCLEO STORICO DI VALLE

*Decreto di perimetrazione n.32/VCOMM16 del 09/05/2018
Ai sensi delle ordinanze n.25/2017, n.36/2017 e n.39/2017
del Comm.Stradaordinario per la Ricostruzione*

Adottato con D.C.C n. 26 del 22/06/2022

Adeguato al parere della Conferenza permanente del 29/09/2022
trasmessi in data 08/11/2022 Protocollo CGRTS-0027290-P

TAV. 24	Relazione Richiesta di Integrazioni CGRTS-0022154-A-14/09/2022

Comune di Cessapalombo

Sindaco:
Dott.sa Giuseppina Feliciotti

Vice Sindaco
Ing.Giammario Ottavi

Ufficio tecnico
Responsabile area tecnica
Ing. Michele Colocci

Gruppo tecnico di progettazione:

FOA

Studio di architettura e urbanistica
Arch.Elena Stella Ottavia Rusconi

Aspetti Geologici-Geomorfologici
Dott. Geol. Gianmaria Vecchioni



Rilievo e modellazione 3D
Flyengineering

Collaboratori:
Ing. Luca Domenella
Arch. Marco Galasso
Arch. Silvia Cerigioni

COMUNE DI CESSAPALOMBO
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI RICOSTRUZIONE**

PUA | CONTRADA VALLE

Decreto di perimetrazione n.32/VCOMM16 del 09/05/2018
Ai sensi delle ordinanze n.25/2017 n.36/2017 e n.39/2017
del Comm. Straordinario per la Ricostruzione

*Adeguato al parere della Conferenza permanente del 29/09/2022
trasmessi in data 08/11/2022 Protocollo CGRTS-0027290-P*

RICHIESTA INTEGRAZIONI
CGRTS-0022154-A-14/09/2022
Pos. n. 016.012.001/2022/3

DATA:

SETTEMBRE 2022

PREMESSA

La presente documentazione integrativa relativa al Piano Urbanistico Attuativo di Ricostruzione della Contrada Valle, è stata redatta in risposta alla Richiesta di integrazioni, CGRTS-0022154-A-14/09/2022, Pos. n. 016.012.001/2022/3 che ha come oggetto: *"Comune di CESSAPALOMBO Piano Attuativo della contrada Valle Decreto Legge 189/2016 artt. 2 11 e 16 – Ordinanze Commissariali n. 25 del 23/5/2017 e 39 del'8/9/2017 Conferenza permanente ex art. 16 D.L. 189/2016 - Seduta del 22/9/2022"*.

Con riferimento alla convocazione della conferenza dei servizi per il Piano attuativo della località La Valle di Cessapalombo, pervenuta in data 7/9/2022 con prot.23499, è stato eseguito un ulteriore approfondimento per la verifica del DM 1444/68 articolo 7 comma 1 lettera a), ad integrazione dell'elaborato del PUA Tavv.21: Relazione tecnico illustrativa con QTE, in sostituzione/precisazione della tabella elaborata alla pag. 16 della relazione tecnica.

A tal fine la presente relazione contiene ed esplicita Il calcolo della densità fondiaria media di zona e la verifica puntuale per ogni lotto fondiario nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a) che per le zone A, che dispone:

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq (Si precisa che l'indice di 5 mc/mq si applica nei soli casi in cui la densità fondiaria media superi tale valore).

Sono allegati alla presente relazione le planimetrie elaborate a supporto dei data set di calcolo GIS e DWG per il dimensionamento delle aree e dei volumi e la verifica dei limiti massimi per il rispetto delle disposizioni normative sopra richiamate.

1. Calcolo della densità fondiaria media di zona - Stato di fatto

1.1. Individuazione delle aree fondiarie

Con l'obiettivo di verificare il rispetto dei limiti di densità edilizia per le zone A di cui all'art.7 del DM 1444/68 viene di seguito definita la metodologia di calcolo dell'indice fondiario medio che caratterizza la Contrada Valle.

Per l'attività di rilievo e restituzione vettoriale dello stato dei luoghi post sisma (Tavv. 04, Tavv. 05, Tavv. 06) si è fatto ricorso a:

- Rilievo con Drone degli ambiti ricompre i all'interno delle frazioni perimetrare che ha incluso:

- rilievo fotogrammetrico georeferenziato mediante sistemi aeromobili a pilotaggio remoto e rete topografica di ancoraggio di un'area complessiva di circa 48 ha;
- Dense Point Cloud in formato .las;
- restituzione di nuvola di punti campionata in formato .dxf;
- Orto foto georeferenziata-GSD max 3cm;
- Modello DEM 3D e DTM con curve di livello (DTM su zone ove non ci sia stato impedimento della vegetazione).

Sulla base della ricostruzione metrica di rilievo dello stato dei luoghi sono stati individuati i lotti fondiari esistenti nel PUA Contrada di Valle.

Dalle superfici dei lotti fondiari rilevate sono state escluse le aree verde incolte, le aree verdi coltivate e le strade, riconoscendo un totale di n.10 lotti fondiari, per una superficie fondiaria complessiva di 2.933 mq. Quantificata in dettaglio nella successiva tab. 1.



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi: individuazione dei lotti fondiari

Tab. 1 -rilievo dello stato dei luoghi: superficie dei lotti fondiari

Lotto fondiario	Sup. Lotto fondiario
1	130 mq
2	165 mq
3	521 mq
4	200 mq
5	385 mq
6	73 mq
7	547 mq
8	603 mq
9	255 mq
10	54 mq
Totale sf.	2.933 mq

* quantificazione indiretta su elaborati grafici di rilievo scala 1:500

1.2. Calcolo del volume totale della Contrada Valle

In secondo luogo, è stato realizzato un data-base degli edifici, con riferimento all'elaborato Tavv.06 "Atlante degli Ambiti di Intervento planimetrie e prospetti di rilievo", attraverso il quale è stato dimensionato il volume di ogni immobile facendo riferimento all'altezza media di ogni singolo fabbricato. Il dimensionamento di dettaglio viene riportato nella successiva tab.2, complessivamente gli edifici esistenti analizzati sono stati 32, il volume totale edificato esistente presente nella Contrada Valle è pari a 18.319,49 mc.



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi: Calcolo dei volumi

Tab. 2 -rilievo dello stato dei luoghi: calcolo dei volumi esistenti

Lotto fondiario	n° edifici	Vol. (mc)	Volume TOT. (mc)
1	1	136	279,6
	2	143,6	
2	1	307,8	780,3
	2	152,5	
	3	140	
	4	180	
3	1	632	4373,1
	2	375,9	
	3	3140,7	
	4	224,5	
4	1	189	1323,4
	2	360	
	3	510,4	
	4	264	
5	1	2442,1	3061,6
	2	619,5	
6	1	649,19	649,19
7	1	368,4	3904,2
	2	315,7	
	3	608,3	
	4	847,2	
	5	916	
	6	375	
	7	473,6	
8	1	1522,5	2945,2
	2	411,8	
	3	1010,9	
9	1	49,1	738,9
	2	49,1	
	3	50,3	
	4	51,5	
	5	93	
	6	126,1	
	7	151,9	
	8	167,9	
10	1	264	264
Volume totale.		mc	18.319,49

1.3. Calcolo dell'indice fondiario medio di zona per la Contrada Valle

Individuati i lotti fondiari dello stato dei luoghi, tab.1 e il volume di ogni singolo fabbricato, tab.2 è stato possibile calcolare l'indice fondiario, If di ogni lotto, e calcolato l'indice medio totale di zona che risulta pari a: If 6,25 mc/mq, così come esplicitato nella successiva tab.3.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi: Distribuzione dell'indice fondiario medio dello stato dei luoghi



Vengono di seguito riportati, in forma tabellare, i dati di sintesi utilizzati per il calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria media.

Nella prima colonna è riportato il codice identificativo di ciascun lotto fondiario esistente, nella seconda e terza colonna sono indicati, rispettivamente: il numero di edifici ricompresi in ciascun lotto fondiario e il relativo volume. Con riferimento all'area dei differenti lotti fondiari e alla sommatoria complessiva del volume per tutti gli edifici ricompresi nei lotti, quarta colonna, è stato possibile calcolare l'indice fondiario associato al singolo lotto e riportato nell'ultima colonna di destra.

Nell'ultima riga sono esplicitati i dati complessivi relativi a tutti gli isolati di cui la Contrada di Valle si compone e il valore dell'indice fondiario medio calcolato.

Tab.4 Calcolo della densità fondiaria media di zona - Stato di Fatto					
Lotto fondiario	n° edifici	Vol. (mc)	Volume TOT. (mc)	Sup. Lotto fondiario (mq)	Indice Fondiario (If) (mc/mq)
1	1	136	279,6	130	2,15
	2	143,6			
2	1	307,8	780,3	165	4,73
	2	152,5			
	3	140			
	4	180			
3	1	632	4373,1	521	8,39
	2	375,9			
	3	3140,7			
	4	224,5			
4	1	189	1323,4	200	6,62
	2	360			
	3	510,4			
	4	264			
5	1	2442,1	3061,6	385	7,95
	2	619,5			
6	1	649,19	649,19	73	8,89
7	1	368,4	3904,2	547	7,14
	2	315,7			
	3	608,3			
	4	847,2			
	5	916			
	6	375			
	7	473,6			
8	1	1522,5	2945,2	603	4,88
	2	411,8			
	3	1010,9			
9	1	49,1	738,9	255	2,90
	2	49,1			
	3	50,3			
	4	51,5			
	5	93			
	6	126,1			
	7	151,9			
	8	167,9			
10	1	264	264	54	4,89
TOT.			18.319,49	2933	6,26

* quantificazione indiretta su elaborati grafici di rilievo scala 1:500

2. Verifica puntuale del rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a) per le zone A

Con l'obiettivo di migliorare la sicurezza complessiva del borgo e ridare qualità allo spazio aperto pubblico e privato e recuperare i caratteri identitari del borgo rurale, nel rispetto degli obiettivi delle linee guida ord. commissariali n.39 e n.107, Il PUA Contrada Valle, prevede interventi diffusi di recupero e riqualificazione di porzioni di spazi da destinare ad uso pubblico con la duplice finalità di migliorare la sicurezza del borgo e ridare qualità agli spazi aperti esistenti pubblici e privati.

In particolare, il piano prevede azioni di ricucitura di aree di verde incolto e modeste superfetazioni stratificate nel tempo; depositi e capanne rurali temporanee (non conteggiati ai fini della presente verifica e nel PUA) che limitano il passaggio e la circolazione del borgo un tempo elemento caratterizzante dell'impianto insediativo più storicizzato costituito da una rete continua di percorsi e passaggi di circolazione pedonale.

Le aree pubbliche e gli spazi aperti possono rappresentare un'opportunità unica per la costituzione di una dotazione pubblica unitaria di spazi aperti ed attrezzature. L'obiettivo generale del progetto dello spazio pubblico, è quello di superare la frammentazione degli spazi urbani comuni e ricucire una trama continua attrezzata di spazi più sicuri e di maggiore qualità nel rispetto della memoria storica dei luoghi e capaci di favorire al contempo occasioni di rigenerazione delle attività rurali e artigianali del capoluogo, ovvero: prevedendo, ove possibile, l'insediamento di nuove attività che migliorino la qualità dell'abitare e l'offerta turistico ricettiva e di servizi della Contrada di Valle.

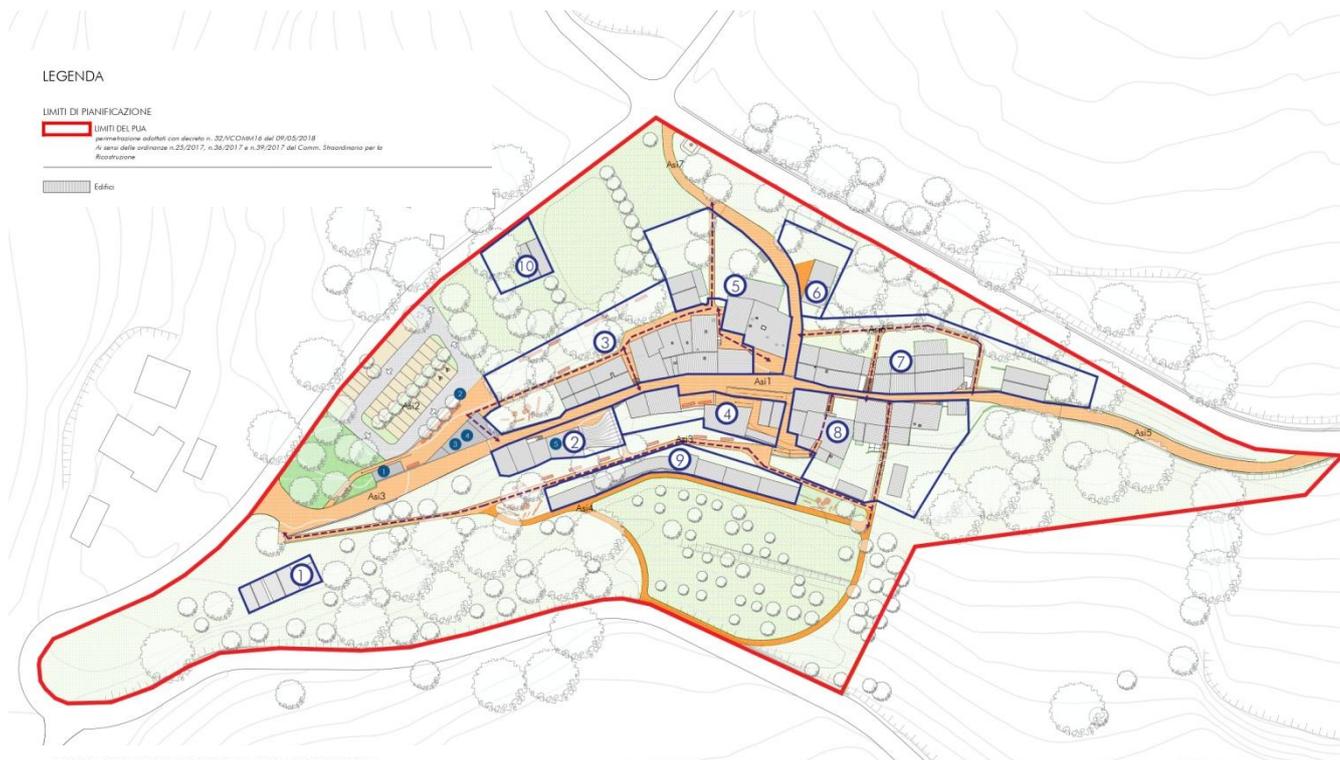
Perseguendo gli obiettivi sopra descritti del PUA Contrada Valle, per la verifica delle disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a, sono state individuate le superfici fondiari di progetto, tab. 5, che integrano al loro interno i percorsi e le aree verdi attrezzate e che costituiscono parte integrante del progetto previsto per lo spazio pubblico e per la sicurezza.

LEGENDA

LIMITI DI PIANIFICAZIONE

LIMITI DEL PUA
 pianificazione adottata con decreto n. 32/CCM/16 del 09/03/2018
 in senso della ordinanza n.23/2017, n.36/2017 e n.39/2017 del Comm. Stradario per la
 ricostruzione

Edifici



1. SISTEMA DELLE PAVIMENTAZIONI E DISEGNO DEL SUOLO

Interventi interni al PUA

- A1.1 PERCORSO 1A - TAV. 18 Indirizzi per gli spazi aperti e qualità dell'immagine urbana (As1)
PA1
- A1.2 PERCORSO 1B - TAV.18 Indirizzi per gli spazi aperti e qualità dell'immagine urbana (As3, As5, As6, As7)
PA2
- A1.3 PERCORSO 1C - TAV.18 Indirizzi per gli spazi aperti e qualità dell'immagine urbana (As4)
PA3

2. SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E AREE PERMEABILI

Interventi interni al PUA

- A1.4 AREA PARCHEGGIO (Area Corribile e Parcheggi) (As2)
TAV.18 Indirizzi per gli spazi aperti e qualità dell'immagine urbana
PA4
- A1.4 AREA PARCHEGGIO (Area Corribile e Parcheggi) (As2)
TAV.18 Indirizzi per gli spazi aperti e qualità dell'immagine urbana
PA5
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

AREE VERDI PRIVATE

- AREE PERTINENZIALI ATTREZZATE
- VERDE COLTIVATO

PERCORSI PEDONALI PER ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

- 1 RESTAURO FONTANILE STORICO LESIONATO DAL SISMA
- 2 POSTAZIONI DI RICARICA ELETTRICA PER E-BIKE
- 3 BAGNI PUBBLICI
- 4 SPAZIO COPERTO
- 5 RINFUNZIONALIZZAZIONE EDIFICIO COMUNALE LESIONATO DAL SISMA PER I SERVIZI PUBBLICI

Inquadramento dei lotti fondiari di progetto (Adeguato al parere della Conferenza permanente del 29/09/2022)

Lotto fondiario	Sup. Lotto fondiario
1	130 mq
2	323 mq
3	1535,28 mq
4	460 mq
5	1020 mq
6	282 mq
7	1393,43 mq
8	1157,9 mq
9	255 mq
10	100 mq
Totale Sf. Prog.	6.657 mq

Vengono di seguito riportati in forma tabellare, tab. 6, i dati utilizzati per la verifica delle disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a. Nella prima colonna è riportato il codice identificativo di ciascun lotto fondiario di riferimento, nella seconda e terza colonna sono indicati il numero di edifici corrispondenti, con indicazione di dettaglio del volume esistente e dell'incremento previsto dal PUA, indicazione del volume totale (Vol.e. + incremento) complessivo (indicato puntualmente nell'elaborato, tav. 12 "Atlante degli ambiti di riconfigurazione volumetrica") per ogni lotto fondiario di progetto. Nella colonna in verde è calcolato il rispettivo l'IF mc/mq (Vol.e./ Sf prog.) per ogni lotto fondiario.

Tab.6 - Stato di progetto: Calcolo del Volume e della densità fondiaria

Lotto fondiario	n° edifici	Vol.E* (mc)	Incremento volumetrico (mc)	Volume TOT.di progetto (mc)	Sup. Lotto fondiario (mq)	Indice Fondiario (If) (mc/mq)																																																			
1	1	136	49	376,6	130	2,90																																																			
	2	143,6	48				2	1	307,8	44	918,8	323	2,84	2	152,5	30,5	3	140	43	4	180	36	3	1	632	-	4490,5	1535,28	2,92	2	375,9	81,4	3	3140,7	36	4	224,5		4	1	189	18,9	1413,75	460	3,07	2	360	-	3	510,4	71,4	4	264	-	5	1	2442,1
2	1	307,8	44	918,8	323	2,84																																																			
	2	152,5	30,5																																																						
	3	140	43																																																						
	4	180	36																																																						
3	1	632	-	4490,5	1535,28	2,92																																																			
	2	375,9	81,4																																																						
	3	3140,7	36																																																						
	4	224,5																																																							
4	1	189	18,9	1413,75	460	3,07																																																			
	2	360	-																																																						
	3	510,4	71,4																																																						
	4	264	-																																																						
5	1	2442,1	101	3169,47	1020	3,11																																																			

	2	619,5	8			
6	1	649,19	50,81	700	282	2,48
7	1	368,4	8	4301,88	1393,43	3,09
	2	315,7	53,6			
	3	608,3	103,4			
	4	847,2	50,8			
	5	916	85,3			
	6	375	33,75			
	7	473,6	62,7			
8	1	1522,5	67,7	3069,83	1157,9	2,65
	2	411,8	48,7			
	3	1010,9	8,2			
9	1	49,1	-	738,9	255	2,90
	2	49,1	-			
	3	50,3	-			
	4	51,5	-			
	5	93	-			
	6	126,1	-			
	7	151,9	-			
	8	167,9	-			
10	1	264	-	264	100	2,64

Al fine di verificare il rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a, è stato calcolato il limite del 50% del valore dell'indice fondiario medio di zona pari a: IF medio: 3.13 mc/mq (IF medio 6,26/2 mc/mq).

Nella successiva tab.7 sono esplicitanti puntualmente le verifiche del rispetto del limite massimo volumetrico ammissibile.

Tab.7 - Verifica delle disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a					
Lotto fondiario	n° edifici	Vol.TOT. (mc)	Sup. Lotto fondiario (mq)	Indice Fondiario (If) (mc/mq)	50% Indice Fondiario medio (mc/mq)
1	2	376,6	130	2,90	< 3,13
2	4	918,8	323	2,84	< 3,13
3	4	4490,5	1535,28	2,92	< 3,13
4	4	1413,75	460	3,07	< 3,13
5	2	3169,47	1020	3,11	< 3,13
6	1	700	282	2,48	< 3,13
7	7	4301,88	1393,43	3,09	< 3,13

8	3	3069,83	1157,9	2,65	< 3,13
9	8	738,9	255	2,90	< 3,13
10	1	264	100	2,64	< 3,13

Da questi dati è possibile verificare che le disposizioni del DM 1444/68 art.7 comma 1 lettera a, sono rispettate poiché ogni lotto fondiario ha un indice (IF) minore del 50% (3.13 mc/mq) dell'indice fondiario medio di zona 6,26 mc/mq.

Si precisa altresì che tutti gli interventi previsti nei lotti fondiari non superano in nessun caso l'indice di 5 mc/mq.

Cessapalombo, 20 Settembre 2022