



SETTORE TERRITORIO – AMBIENTE  
UFFICIO PRG

**RELAZIONE TECNICA ARI02A, MACROAREA DI BRANCA  
STAZIONE**

IL DIRIGENTE  
Ing. P. Bottegoni

## **1. PREMESSA**

L'ambito in oggetto riguarda un'area sita in Gubbio, Frazione Branca, Strada di Galvana e caratterizzata dalla presenza di un complesso edilizio, con destinazione d'uso Ex Essiccatoio di tabacco, autorizzato con C.E. 85/99 e 199/2002.

L'edificio si presenta come detrattore paesaggistico in quanto configurazione decisamente dissonante rispetto al paesaggio e al territorio.

Secondo la classificazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, l'area ricade nella macroarea 02 Branca stazione ed è stata classificata, all'interno dello spazio urbano della città consolidata, come ambito da riorganizzare, di tipo I, ed identificata, all'interno degli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale parte operativa, con la dicitura arI 02.

### ***1.1. Elenco dei soggetti privati partecipanti al programma***

Presenta la proposta di intervento il Sig. Claudio Vagnarelli in qualità di soggetto avente la disponibilità degli immobili in quanto in possesso di scrittura privata con i Sig.ri Micara Ludovico, Paolo ed Isabella, attuali proprietari dell'area di intervento, atto di cui è stata prodotta copia.

I contenuti della presente relazione derivano dall'istanza del 21 maggio 2025, prot. n. 24529: tali contenuti, come successivamente rielaborati a seguito di esame in contraddittorio con gli uffici, vengono riproposti nella presente relazione, con particolare riferimento ai paragrafi 4, 5 e 6 e, più in generale, all'ipotesi progettuale che si sottopone alla valutazione del Consiglio comunale, come previsto dall'art. 59, comma 2, ultimo periodo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, nonché dall'art. 72, comma 5, della legge regionale 1/2015, che testualmente si riporta:

*“ 5. In alternativa a quanto previsto ai commi 1 e 4 il programma urbanistico può essere promosso da soggetti proprietari o aventi titolo degli immobili mediante la presentazione al comune di una proposta preliminare di programma urbanistico.”.*

## **2. ELEMENTI DI CARATTERE TECNICO ED URBANISTICO**

### ***2.1. La zona***

La zona interessata dal programma urbanistico è in Gubbio, Frazione Branca. L'area è lambita dal torrente Fosso Palombara e dalla strada Galvana.

### ***2.2. I vincoli e la disciplina del Piano Regolatore Generale***

La zona interessata dal programma urbanistico è sottoposta al seguente regime vincolistico:

- Terreno vincolato per scopi idrogeologici, così come individuata dall'elaborato Es.5 del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;

La zona interessata dal programma urbanistico è sottoposta a prescrizioni, secondo le Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano regolatore Generale, parte operativa, secondo le seguenti classificazioni :

- Città consolidata dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale.
- Ambito da riorganizzare di tipo I, come individuata dall'elaborato Es.4 del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

### **2.3. Gli Immobili**

Nell'area interessata dal programma urbanistico è presente un complesso industriale originariamente sede della Azienda Agraria degli attuali proprietari, adibito originariamente ad essiccatoio tabacchi e successivamente deposito derrate e mezzi agricoli. Allo stato attuale il complesso, che non presenta particolari pregi architettonici, è composto da n. 5 corpi di fabbrica (articolati su n. 4 livelli fuori terra) di altezza e forma variabili per una SUC complessiva pari mq 4.568,59 ed altezza in gronda pari a m 10,50. Il complesso è stato oggetto una ristrutturazione edilizia ma ciò nonostante esteticamente si presenta in maniera degradata e la struttura poco duttile ed essere impiegata per usi diversi da quelli originariamente ideati.

### **2.4. Gli Obiettivi**

**2.4.1. Urbanistici.** Riqualificazione e riorganizzazione dell'area in ottemperanza alle disposizioni del Piano Regolatore Generale, con particolare attenzione alla posizione strategica dell'area e alla sua valenza come "porta di accesso" alla città dalla nuova SS219 di Gubbio Pian d'Assino; completamento delle infrastrutture a rete e dell'arredo urbano e dotazione di parcheggi; miglioramento dell'assetto della viabilità pedonale e carrabile nell'area circostante al nuovo Ospedale comprensoriale.

**2.4.2. Ambientali.** La definizione degli obiettivi ambientali è da individuare soprattutto in relazione alla dimensione dell'intervento che, interessando una porzione limitata di territorio, si configura come la tutela degli elementi di pregio naturalistico realizzata in accordo con l'acquisizione di aree verdi e riqualificazione di quelle esistenti, compresa la ripulitura, valorizzazione e ridefinizione del margine del fosso, oltre alla valorizzazione dei tracciati sul fronte stradale con l'integrazione di percorsi pedonali e/o ciclabili nel verde e luoghi di sosta; riqualificazione come rimedio al degrado urbano infatti, la rigenerazione urbana è un particolare concetto, correlato

all'esigenza di dare nuova luce al patrimonio immobiliare, che si pone lo scopo di rendere le città più moderne, belle e funzionali in modo da dare nuovo lustro ad aree degradate o poco in linea con quelli che sono gli standard attuali.

**2.4.3. Sociali.** L'invecchiamento della popolazione, anche in ragione della complessità del contemporaneo e di una nuova configurazione dei rapporti familiari, rappresenta una problematica sempre più cocente, se non emergenziale. La necessità di fronteggiare tale esigenza in uno scenario di mutazione della gestione degli anziani - che fino a qualche tempo fa rimaneva confinata all'interno delle mura domestiche - porta inevitabilmente alla creazione di nuovi spazi dove le persone possano serenamente trascorrere il tempo della loro "terza età", garantendone dignità umana e sociale.

**2.4.4. Economici.** Inserimento di nuove funzioni capaci di innescare processi di rivitalizzazione e riattivazione economica nell'area in oggetto, ma anche nell'immediato intorno, considerando l'impiego di personale qualificato a vari livelli nella misura di 40-50 unità.

## **2.5. Gli Interventi**

L'insediamento è parzialmente realizzato e con il programma urbanistico si prevede il cambio di destinazioni autorizzate con i precedenti titoli abilitativi con l'introduzione delle destinazioni d'uso socio-assistenziale e semi-residenziale per anziani autosufficienti e non previste dal PRG.

Si prevedono inoltre sistemazioni esterne quali strade, parcheggi, zone verdi destinate a parco (anche al servizio della comunità locale) ed orti terapeutici ed eventualmente la realizzazione della strada d'accesso prevista dal Piano Regolatore Generale, come sarà dettagliato con successive delibere della Giunta comunale.

È previsto di intervenire solo su una porzione dell'arI 02, in quanto superficie sufficiente alla realizzazione del progetto.

## **3. LE OO. UU.**

### **3.1. Le opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione saranno progettate in sede di piano attuativo. L'area sarà dotata, indicativamente, di parcheggio pubblico nella porzione a monte, dove insisterà anche un collegamento pedonale con l'ospedale.

Inoltre sarà dotata di tutte le reti infrastrutturali necessarie, di ampi spazi di verde pubblico, e sarà adeguata la viabilità dell'area.

## **4. IL PROGRAMMA**

### ***4.1. La zona***

L'area è sita nel Comune di Gubbio, Frazione Branca, distinta al NCEU al foglio 425 partt. 171-172-1054-1058 della superficie complessiva di circa 8.650 mq classificata dal Vigente PRG come "ambito da riorganizzare, di tipo I".

### ***4.2. Gli immobili***

Il complesso in progetto consta di n. 3 corpi di fabbrica con valenze specifiche avente una SUC pari a mq 2.853,28, serra solare di mq 679,17, porticati di mq 282,89 ed altezza massima di ml 10,50. Gli edifici sono articolati su n. 3 livelli fuori terra (più un seminterrato che occupa solo una parte dell'area di sedime dell'intero complesso).

La SUC totale dell'intervento ammonta a mq 3.532,45; trattandosi di intervento di Ristrutturazione Edilizia (demolizione e ricostruzione) oltre alla SUC in progetto rimangono da utilizzare mq 1.036,14 di SUC che potranno essere impiegati nella zona sud del lotto per la realizzazione di strutture al servizio della struttura e/o della comunità locale, il tutto in base a quanto sarà dettagliato nel piano attuativo successivo all'approvazione del programma urbanistico.

Gli edifici saranno realizzati seguendo i principi della moderna bio-architettura che prevede una selezione accurata dei materiali a ridotto impatto ambientale, l'utilizzo di tecnologie e tecniche di costruzione per ridurre sprechi energetici ed ottimizzare l'utilizzo delle risorse ed al contempo favorire la creazione di spazi salubri e confortevoli per chi li vive; questo approccio prende ispirazione dalla natura, cercando di imitarne i processi utilizzando materiali sostenibili ed energie rinnovabili.

### ***4.3. Gli interventi***

Uno degli aspetti cruciali della progettazione è il focus sul paziente: gli ambienti sono accoglienti, confortevoli e rassicuranti per ridurre lo stress delle persone; le sale d'attesa luminose e spaziose e la disposizione degli spazi intuitiva ed accessibile in modo da facilitare la navigazione sia per i pazienti, per il personale ed i visitatori. La presenza di luce naturale all'interno ha un impatto significativo sulla salute e sul benessere; l'esposizione alla luce naturale può accelerare il processo di guarigione e migliorare il sonno dei pazienti. Pertanto, la progettazione architettonica ha mirato a massimizzare l'ingresso di luce naturale, attraverso l'uso di ampie finestre, atrii e giardino d'inverno, contribuendo così a creare un ambiente più positivo e confortevole. All'interno della struttura troveranno posto camere con relativi servizi per un totale di n. 90-95 posti letto. Al piano seminterrato saranno collocati: Morgue (con relativi servizi); Cappellina per il

Culto; Barbieria e Parrucchieria; Studio Podologico; Studio Medico Psicologo; Palestra Riabilitativa; Piscina Riabilitativa; Deposito Lavanderia; Locali tecnici. Al piano terra, oltre a n. 12 camere con relativi servizi, saranno realizzati: Sala Bagno assistito; Cucina al servizio dell'impianto; Ambulatorio Medico; Reception; Sala Riunioni, Uffici amministrativi e direzionali. Ai piani primo e secondo troveranno posto n. 36 camere con relativi servizi oltre a: Sala bagno assistito; Sala mensa; Sala multiuso; Tisaneria; Spogliatoio e locale Addetti; Magazzini e depositi; Spazio comune con vista su giardino d'inverno interno. Ciascun piano sarà dotato di camere (singole e/o doppie con bagno, finestre con ampie vetrate e terrazzo), sala da pranzo, sala polifunzionale per lo svolgimento delle attività creative e ricreative, vani di servizio quali: bagno assistito, tisaneria, locali infermieristici e magazzini.

#### ***4.4. Spazi al servizio di insediamenti***

Elemento fondamentale è l'integrazione di spazi aperti e aree verdi all'interno del lotto in modo da offrire agli utenti un rifugio tranquillo che possa favorire il recupero fisico e psicologico; a tale proposito anche giardini ed orti terapeutici non solo forniscono un ambiente piacevole, ma possono anche essere utilizzati per terapie ricreative e riabilitative. Inoltre, nell'ipotesi progettuale si vorrebbe creare uno spazio centrale che ripropone l'idea della piazza-giardino e della socializzazione quotidiana che vi si esercita in modo da integrare e coinvolgere l'ospite evocando l'ambiente familiare prevenendo ogni forma di isolamento fisico e psichico.

L'area circostante il complesso di superficie pari a mq 2.500, circa, prevederà la realizzazione di idonei parcheggi realizzati con una eco-pavimentazione altamente drenante (colorata scala terre locali), permeabile all'acqua piovana, resistente ai cicli di gelo e disgelo, completamente eco-compatibile, che non rilasci in alcun modo tracce inquinanti nel sottosuolo; sarà inoltre realizzato un parco attrezzato con panchine, alberi ed arbusti di specie autoctone destinato sia al servizio della struttura sia quello della comunità locale garantendo l'interazione tra gli ospiti del complesso ed i cittadini conferendo un'area di pregio alla collettività.

## **5. ELEMENTI DI CARATTERE ECONOMICO**

### ***5.1. Costo di realizzazione del programma urbanistico***

L'investimento necessario per la realizzazione dell'intervento è stato calcolato stimando un costo di costruzione medio comprensivo di ogni onere di € 2.330,00/mq ed aggiungendo un costo ulteriore per l'acquisto dell'area e per oneri dovuti alla realizzazione di opera con finalità sociali di circa € 497,00/mq; quindi si ottiene un costo totale pari a:

TABELLA: Costo del programma urbanistico

| superficie lorda<br>realizzabile mq | costo di costruzione<br>€ | costi aggiuntivi<br>€ | <b>Totale €</b>        |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| 4.832,94                            | € 11.300.000,00           | € 2.400.000,00        | <b>€ 13.700.000,00</b> |

L'intero costo del programma urbanistico sarà sostenuto dal Sig. Vagnarelli Claudio.

## 6. CONCLUSIONI

L'invecchiamento della popolazione, anche in ragione della complessità del contemporaneo e di una nuova configurazione dei rapporti familiari, rappresenta una problematica sempre più cocente, se non emergenziale.

La necessità di fronteggiare tale esigenza in uno scenario di mutazione della gestione degli anziani - che fino a qualche tempo fa rimaneva confinata all'interno delle mura domestiche - porta inevitabilmente alla creazione di nuovi spazi dove le persone possano serenamente trascorrere il tempo della loro "terza età", garantendone dignità umana e sociale.

Il progetto proposto garantirebbe alla città di Gubbio ed ai comuni limitrofi una struttura di elevato livello qualitativo e funzionale in grado di soddisfare le crescenti esigenze delle persone anziane o non autosufficienti.

Oltre a ciò tale proposta avrebbe una notevole ricaduta economica sul territorio prevedendo l'impiego di personale medico e paramedico qualificato nella misura di 40-50 unità e tangibili e rilevanti benefici all'interno di della comunità territoriale.

## 7. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di programma urbanistico elaborati grafici e documentazione fotografica.