



COMUNE DI DERUTA

PROGETTO

Variante al piano attuativo di iniziativa privata ai sensi della L.R. 11/2005 autorizzato con delibera del c.c. n. 129 del 21/12/2005.

COMMITTENTE

NOVATECNO S.r.l.

LOCALITA'

Deruta, fraz. Sant'Angelo di Celle, loc. San Michele

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA

Dott.Arch.Danilo Tantucci

**TANTUCCI
DANILO**

ARCHITETTO

06123 PERUGIA VIA DEL LAVORO 4
TEL.07533175 CF.TNTDNL53S17G478G

DATA EMISSIONE

PROGETTO Marzo 2014

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto dell'intervento si colloca ai limiti del tessuto urbano della frazione di S. Angelo di Celle, è censito al NCT del comune di Deruta al foglio 15 particelle 605, 611 e 1507 dal quale si desume una superficie edificatoria pari a mq 18.865,20.

E' parte di una vasta area pianeggiante, con minima pendenza (circa 1%) ora incolta, già utilizzata per attività agricole. L'area stessa si propone quale completamento dei tessuti consolidati circostanti, prevalentemente residenziali in un ambito che il PRG vigente classifica come zona CA (ambiti a disciplina progressa) i cui obiettivi che devono essere perseguiti mediante un piano attuativo.

CONTENUTI DEL PROGETTO APPROVATO

Il P.R.G. Parte Operativa del comune di Deruta vigente al momento della approvazione del P.A. originario, intervenuta con Delibera del C.C. n°129 del 21/12/2005, classificava l'area oggetto dell'intervento in due sottozone, C1,5 e CD attribuendo un volume complessivo di mc.18.870, dei quali mc. 7.450 alla sottozona C1,5 e mc. 11.420 alla sottozona CD. Le N.T.A. del progetto di Piano Attuativo approvato ne fissavano i parametri urbanistici ed ecologico-ambientali, i materiali e gli elementi architettonici, così come le altezze e le tipologie degli edifici.

Il planivolumetrico aveva previsto la realizzazione di cinque edifici con tipologia a media densità abitativa e destinazione residenziale, dei quali tre di altezza pari a ml. 10,50 e due alti ml. 7.50 per un totale di 75 alloggi e l'insediamento di complessivi 183 abitanti. Il piano attuativo suddetto non è stato mai convenzionato.

Il PRG - P.O. attualmente vigente classifica l'ambito in oggetto zona "CA - Ambiti a disciplina progressa" confermando così le previsioni del piano attuativo

approvato secondo le quali, pertanto, ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A. dovranno essere attivati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

CONTENUTI DEL PROGETTO DI VARIANTE

A) OGGETTO DELLA VARIANTE

Il progetto modifica nella sostanza le scelte progettuali del Piano Attuativo autorizzato. Confermando la volontà di realizzare le condizioni che consentono la trasformazione urbanistica dell'area in modo da realizzare un'ampia superficie destinata a verde al servizio del tessuto urbano esistente. Le previsioni della variante in oggetto esprimono la volontà di realizzare edifici a bassa densità edilizia prevalentemente con destinazione residenziale ed una piccola quota con destinazione commerciale determinando una riduzione della volumetria assentita e, pur nelle modifiche apportate al progetto autorizzato, garantisce il mantenimento degli standard urbanistici prescritti dal P.R.G. come meglio evidenziato nella scheda relativa parte integrante degli elaborati di progetto.

B) SCELTA PROGETTUALE

La variante al piano è volta alla realizzazione di un nuovo insediamento prevalentemente residenziale e commerciale, a bassa densità che si colloca in un tessuto urbano caratterizzato in prevalenza da edifici a contenuta densità abitativa e attività commerciali di base. Il progetto, a differenza di quanto previsto dal P.A. non prevede più la realizzazione di soli edifici plurifamiliari, bensì prevede la costruzione di edifici uni e bifamiliari che si sviluppano ognuno su un massimo di due livelli fuori terra ed, eventualmente, uno interrato e un unico edificio su quattro livelli dei quali tre fuori terra di cui con destinazione commerciale.

Il progetto di variante al P.A. prevede la realizzazione di 31 unità immobiliari e 700 mq destinati alle attività commerciali per l'insediamento complessivo di 128 abitanti.

Gli edifici nella loro identità tipologica, oltre che volumetrica, manterranno caratteristiche di omogeneità sia nell'uso dei materiali sia negli elementi architettonici che li costituiscono.

I singoli edifici saranno oggetto di progetto esecutivo che ne definirà l'ingombro effettivo, il quale si sviluppa comunque lungo gli allineamenti definiti dal progetto. La loro definizione formale sarà affidata alle successive fasi progettuali esecutive con le quali verranno precisati i materiali e gli elementi architettonici con riferimento a quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.

D) VIABILITA' E PERCHEGGI

La scelta progettuale conferma la viabilità prevista dallo strumento urbanistico che realizzava congiunge la strada vicinale, via Iacopone da Todi con l'incrocio tra via Lucio Velio e via Guido Cavalcanti.

I parcheggi di uso pubblico saranno in parte distinti lungo la viabilità esistente e di progetto al servizio principalmente della residenza e in parte concentrati in prossimità della contenuta area commerciale e dell'area destinata a verde di uso pubblico

E) IMPIANTI TECNOLOGICI

1) RETE IDRICA POTABILE

Verrà realizzata con tubazioni in polietilene ad alta densità PE 100 colore nero per condotte interrate in pressione ed eventuali pozzetti di ispezione secondo le indicazioni impartite dall'ente gestore del servizio che al termine dei lavori provvederà al rilascio dell'attestato di collaudo.

2) RETE ELETTRICA

La rete di distribuzione dell'energia elettrica riportata con valore indicativo nell'elaborato grafico verrà realizzata con tubazione flessibile in polietilene a

doppia parete per canalizzazioni elettriche, il tutto nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Enel che rilascerà, al termine dei lavori, apposito attestato di conformità.

3) RETE TELEFONICA

I cavi telefonici saranno posti in opera in tubi flessibili protetti da rivestimento in calcestruzzo, nel rispetto delle disposizioni tecniche impartite dalla società concessionaria del servizio.

4) RETE DISTRIBUZIONE GAS-METANO

E' prevista la realizzazione della rete di distribuzione del gas-metano secondo il tracciato riportato nell'elaborato grafico con tubazioni in polietilene ad alta densità peso, colore nero, per condotte interrate di distribuzione gas combustibile nel rispetto delle indicazioni che sono state impartite da ITALGAS e che al termine dei lavori provvederà al rilascio delle rispettive certificazioni di conformità.

5) ILLUMINAZIONE STRADALE

La rete di illuminazione delle strade e degli spazi di uso pubblico verrà eseguita con cavi interrati posti in opera e tubi flessibili in polietilene a doppia parete per canalizzazione elettriche debitamente interrate e protetti da rivestimento in calcestruzzo. I pali, del tipo rastremato diritto in acciaio zincato, muniti di testapalo, lampada al vapore di sodio ad alta pressione armate con rifasatore a quanto altro necessario secondo le prescrizioni impartite da Enel-Sole che al termine dei lavori rilascerà apposito certificato di conformità.

6) SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

La linea di smaltimento delle acque nere sarà realizzata in tubi in P.V.C. tipo SN8 per traffico pesante con diametro esterno di mm 250 interrato ad una profondità non inferiore a ml 0,60 poggiati su fondazioni in calcestruzzo dello spessore di cm 10 e ricoperti di sabbia adeguatamente costipata dello spessore di almeno cm 30.

La condotta sarà dotata di pozzetti di raccordo e di allaccio.

Le acque verranno recapitate attraverso via Iacopone da Todi alla condotta comunale posta in via Dante Alighieri.

Nell'esecuzione dei lavori saranno eseguite le eventuali prescrizioni impartite dall'Umbra Acque quale ente gestore del servizio.

7) SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

La linea di smaltimento sarà realizzata con tubi in p.v.c. tipo SN8 per traffico pesante del diametro esterno da mm 315 per la linea principale e mm 125 per allacci pluviali e caditoie poggiati su soletta in calcestruzzo dello spessore di cm 10 e ricoperti di sabbia adeguatamente costipata e interrati a una profondità non inferiore a ml. 0,60 nei tratti, ove non fosse possibile verranno protetti con soletta armata dello spessore di cm 10.

La fognatura sarà dotata di pozzetti con caditoie in ghisa per la raccolta delle acque e pozzetti di raccordo e di allaccio ispezionabili muniti di chiusino carrabile in ghisa idoneo al traffico pesante.

Le acque meteoriche verranno recapitate al Fosso dei Guastri in quel tratto intubato.

8) PROGETTO DEL VERDE

a) Verde pubblico

Data la particolare forma planimetrica del comparto l'area verde pubblica si articola su due zone distinte.

Nella parte riservata alla viabilità e parcheggi si è ritenuto opportuno inserire specie aventi caratteristiche di chioma ampia e assenze di frutti imbrattanti, quali leccio (*Quercus Ilex*) al ridosso dei parcheggi e Robinia Pseudoacacia lungo le aree prospicienti la strada pubblica.

In continuità, un percorso pedonale che si articola lungo il confine con l'edificabile esistente sarà delimitato da un lungo filare di Robinia Pseudoacacia, mentre nella grande area verde, in cui si articola l'area di verde attrezzato,

compresa tra il percorso pedonale e la strada di lottizzazione verranno messi a dimora la maggior parte delle alberature, più precisamente vari tipi di Acero (Cappadocium Aurum e Rubrum, Platanoides, Crimson king, Rubrum e Negrundo), alcuni Frassini (Fraxinus Ornus) e diverse specie arbustive alcune in forma strisciante e tappezzante altre in elevazione (Cotoneaster Repens, Barberis Interposta e Valvidiana, Hipericum e Rosmarinus Officinalis) e ognuna con diversa epoca di fioritura al fine di dare alla quinta vegetale varietà di colore e massa durante l'arco dell'anno.

b) Verde privato

All'interno dei lotti privati potranno essere messe a dimora essenze della stessa varietà di quelle previste nelle aree pubbliche in modo tale da conferire all'insieme un carattere di unitarietà sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

Nei giardini, oltre le essenze già citate, sarà consentito anche l'impiego di specie da frutto e ornamentali anche non autoctone comunque naturalizzate.

9) ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Il progetto non propone la realizzazione di elementi di arredo urbano di particolare visibilità e/o caratterizzazione in ogni caso sarà posta particolare cura nella scelta dei materiali per la realizzazione delle pavimentazioni stradali e dei marciapiedi che saranno realizzati con materiali a basso impatto.

La panchine del giardino pubblico saranno con struttura in ferro e listoni in legno.

Le recinzioni verranno realizzate con materiali simili a quelli previsti per i fabbricati, ovvero muretti in c.c.a. e sovrastante recinzione metallica nei tratti prospicienti la strada pubblica, mentre lungo confine tra i lotti sarà prevista una recinzione costituita da siepe con inglobata rete metallica a maglie sciolte.

Sulle colonne dei cancelli verranno apposti i numeri civici esclusivamente in ceramica e con tipologia prescritta dal Comune.

E' prevista la realizzazione di soli 2 alloggiamenti per i contenitori dei rifiuti urbani in quanto essendo la zona oggetto di servizio "porta a porta" questi dovranno essere mantenuti all'interno delle proprietà private e portati all'esterno di queste solamente nei giorni ed orari previsti per il prelievo.

INQUADRAMENTO GIURIDICO DELLA VARIANTE

Come più sopra evidenziato, il P.R.G.-Parte Operativa vigente classifica l'ambito come zona "CA - ambiti a disciplina progressa".

Tale classificazione si sostanzia nel fatto che il P.R.G. fa proprie, recependole integralmente quale suo contenuto, le previsioni del piano attuativo originario approvato antecedentemente alla sua entrata in vigore.

In applicazione dell'art.37 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.- P.O. gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ricadenti nell'ambito considerato fermo restando disciplinati dalle N.T.A. del piano attuativo approvato fino alla sua decadenza temporale.

A decadenza del P.A. intervenuta, gli interventi edilizi sono da assoggettare alla disciplina relativa ai tessuti consolidati a media densità (B2).

La particolarità del caso in esame è costituita dal fatto che il P.A. approvato in via definitiva dal C.C. con delibera n°129 del 21/12/2005, non è stato successivamente convenzionato, quindi per esso, non sono stati individuati i termini di decadenza. In sostanza le sue previsioni ancora oggi sono da intendere come integranti le previsioni del P.R.G. – P.O.

Le suddette previsioni possono essere comunque oggetto di variante senza che ciò vada a costituire variante al P.R.G., così come stabilito 3° comma dell'art.37 delle N.T.A. già citato.

Detto 3° comma pone quale limite esclusivamente che le varianti alla disciplina degli ambiti "CA" non vadano a mutare il perimetro e gli indici urbanistici di cui all'art.8 delle N.T.A. del P.R.G. ed in particolare, per il caso in specie:

- **It** indice di utilizzazione territoriale (**Ut**)
- **Rct** rapporto di copertura (**Rc**)
- **Vp** verde pubblico di compensazione (**Vp**)
- **Iat** indice di piantumazione (**Iat**)
- **Ipt** indice minimo di permeabilità (**Ipt**)

Dagli elaborati progettuali, di cui la presente relazione costituisce parte integrante, emerge come la variante non muti gli indici urbanistici suddetti e

conseguentemente è compatibile con le previsioni del P.R.G. vigente e le sue N.T.A.

Per quanto attiene infine ai parametri edilizi (distanze, altezze, ecc.) queste verranno conformate necessariamente alle norme regolamentari attualmente vigenti ed in particolare a quelle contenute nel R.R. 9/2008.

IL TECNICO

(Arch. Tantucci Danilo)

