



**COMMITTENTE: COMUNE di DERUTA**

LOCALITA': COMUNE DI DERUTA -  
FRAZIONE SAN NICOLO' DI CELLE

***RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA***

**OGGETTO: VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA IN  
FRAZIONE SAN NICOLO' DI CELLE**

**ai sensi dell'art. 32 c. 5 LR 1/2015**

ID:353

**VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA AI SENSI DELL'ART. 32 c. 5  
L.R. 1/2015 - FRAZIONE SAN NICOLO' DI CELLE****RELAZIONE ILLUSTRATIVA****Obiettivi della variante al PRG**

Gli obiettivi della variante al PRGO in oggetto si possono riassumere nei seguenti:

- Aumentare le dotazioni di aree per le attività educative e di aggregazione sociale ivi comprese di evangelizzazione a servizio dell'insediamento di San Nicolo' di Celle.
- Dare possibilità di riqualificazione di aree ed edifici attualmente vetusti ed inadeguati.

**Stato di fatto: descrizione, analisi**

Il PRG vigente è stato approvato il 11/04/2007 per la Parte Strutturale con DCC n.35 e per la Parte Operativa con DCC n. 5, nel 12/02/2008.

L'area oggetto di variante al PRG si colloca nel centro della Frazione di San Nicolò di Celle, dietro la chiesa parrocchiale in via Giovanni Pascoli, come meglio individuato nelle tavole grafiche prodotte e nella foto riprodotta di seguito.



Il terreno è individuato nel catasto terreni del Comune di Deruta al Foglio 1, particella 232 e nella particella 143 ed è di proprietà della Parrocchia di San Nicolò.

L'area presenta un'orografia complessivamente pianeggiante.

Secondo il PTCP l'area ricade nell'Unità di Paesaggio n. 70 (Media Valle del Tevere), per la quale valgono le Direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione.

Sotto il profilo sismico l'area, come il resto del comune di Deruta, è classificata zona sismica 2 (media sismicità). L'area non risulta sottoposta ad altri vincoli.

## Progetto

La variante urbanistica nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di venire incontro alle nuove esigenze di utilizzo dell'area come previsto dalla delibera di Giunta Comunale di Deruta n. 200 del 12/12/2013. E' sorta infatti la necessità di migliorare l'offerta spaziale degli edifici attigui alla chiesa di San Nicolò, ormai vetusti ed inadeguati dal punto di vista delle vigenti normative urbanistiche ed igienico-sanitarie. Tali spazi, messi a disposizione dalla Parrocchia, sono utilizzati dalle varie realtà associative locali. Inoltre, l'aumento demografico che ha caratterizzato nell'ultimo decennio la frazione di San Nicolò rende necessario il reperimento di spazi maggiori ed idonei per le attività educative e di evangelizzazione rivolte a giovani e bambini. Non ultimo la sistemazione degli spazi esterni retrostanti la chiesa ed il campanile ottagonale risultano necessari la fine di riconsegnare alla popolazione ed all'utenza luoghi sicuri in cui svolgere le attività all'aperto.

Da un punto di vista urbanistico, la proposta non comporta alcuna modifica delle perimetrazioni delle zone del PRG vigente, né a livello operativo né tanto meno a quello strutturale, ma consiste in una variante a livello normativo delle NTA Parte Operativa, al fine di ampliare lo spettro delle possibilità di uso delle aree attrezzate.

In particolare la modifica interessa la zona FVA\* “Aree utilizzabili per la Protezione Civile: ammassamento delle risorse”, di San Nicolò di Celle, come precedentemente individuata, di superficie complessiva pari a 5.440 mq, definita nelle NTA Parte Operativa all'art. 46.

Per le tavole grafiche si produce il seguente elaborato:

Tavola Unica: estratto tav.9: S. Nicolò di Celle - Ovest - Stato vigente e Stato in Variante.

Per la parte normativa si modifica leggermente l'articolo 46 (*in corsivo e grassetto sono riportate le integrazioni*):

## NTA PARTE OPERATIVA - CAPO IV - DISCIPLINA DEL SISITEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

### Articolo 46 Classificazione

#### 1. Compongono il sistema:

a) le aree per i seguenti servizi per insediamenti residenziali di quartiere distinte in:

1. (SP) Attività collettive comprendenti:

- l'istruzione inferiore fino alla scuola dell'obbligo;
- le attività di interesse comune quali:
  - amministrative
  - ricreative e culturali
  - assistenziali e sanitarie

2. (P) Parcheggi

b) le aree per i servizi e le attrezzature di interesse generale di livello urbano, comunale e sovracomunale, distinte in :

1. (APU) Servizi di livello urbano comprendenti:

- FA – attività ricreative e servizi culturali;
- FB – servizi socio-assistenziali;
- FC – servizi commerciali;
- FG – servizi generali ed amministrativi;
- FH – attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- FI – attrezzature didattiche;
- FR – attrezzature religiose e di culto

2. (AS) Attrezzature sportive comprendenti aree ed edifici attrezzati per la pratica sportiva agonistica, distinte in:

- FS – aree comprendenti prevalentemente edifici specialistici ed attrezzature per le attività sportive al coperto;
- FVS – aree attrezzate per attività sportive prevalentemente all'aperto;

3. (AT) Attrezzature tecniche, comprendenti:

- FM – attrezzature per la mobilità, comprendenti:
  - attrezzature, depositi e scali ferroviari
  - aree di servizio e di sosta della viabilità;
  - parcheggi di interscambio;
  - stazioni del trasporto pubblico locale;
- FT – attrezzature ed impianti per servizi tecnologici, comprendenti:
  - gli impianti logistici e di distribuzione e deposito merci
  - gli impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti

4. (FZ) Attrezzature cimiteriali comprendenti i cimiteri e le relative aree di ampliamento;

5. (FU) Attrezzature e servizi per l'istruzione universitaria

6. Aree utilizzabili per la Protezione civile distinte in:

- (FVS\*) aree per il ricovero della popolazione;
- (FVA\*) aree per l'ammassamento risorse;

2. Il PRG individua nella cartografia in scala 1:2.000 le aree destinate ai suddetti componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature esistenti e/o già acquisite mediante procedura espropriativa all'interno dei tessuti consolidati e quelle per le quali, per caratteristiche e dimensioni, non è possibile procedere all'acquisizione mediante modalità compensative.

*Tutte le aree elencate in questo articolo potranno essere realizzate anche da soggetti privati, attraverso piani attuativi, nei quali sia chiaramente espresso e motivato l'interesse pubblico perseguito.*

3. Appartengono al sistema dei servizi e delle attrezzature anche le residue aree da destinare, ricomprese all'interno degli Ambiti urbani di trasformazione di cui al precedente Capo III, che saranno acquisite dall'Amministrazione con modalità di tipo compensativo in base agli strumenti di attuazione indiretta prescritti per detti ambiti. La quantificazione per ambito, la localizzazione, l'eventuale articolazione funzionale di dette aree, sono indicate nella specifica Scheda-norma riferita a singoli ambiti o in assenza di questa saranno definiti dalla strumentazione attuativa sulla base dei parametri previsti al comma 7 dell'art.14.

4. Il PRG-parte operativa rinvia la programmazione e gli indirizzi gestionali dei servizi pubblici e di interesse generale o collettivo, nonché la determinazione puntuale delle singole specifiche destinazioni delle aree di nuova previsione alla definizione del Piano Comunale dei Servizi, ai sensi dell'art. 56 e seguenti della L.R. 27/2000. Il P.C.S. determina, sulla base dell'indagine dei fabbisogni e di concerto con la programmazione delle risorse effettuata in sede di Programma Triennale OO.PP., natura e qualità dei servizi appartenenti alle suddette classi generali e le priorità per l'effettiva realizzazione degli stessi.

*5. Nelle zona FVA\* di San Nicolò di Celle è consentita la realizzazione di edifici destinati oltre che alle attività di protezione civile, anche ad attività culturali, sociali, sportive, ricreative, educative e di evangelizzazione, di interesse collettivo promosse da enti e/o associazioni operanti sul territorio. In questo caso le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri massimi:  
RC max 25%;  
IUF <= 0,20 mq/mq;  
H max. 10,00 ml*

### Verifiche di fattibilità

L'area oggetto della variante è adiacente ad un ambito del centro storico della frazione di San Nicolò di Celle, che comunque non è interessato da alcuna modifica diretta. L'area non è interessata da SIC o SIR, ZPS, Zone ad elevata diversità floristico-vegetazionale, Aree di particolare interesse naturalistico. Si specifica inoltre che la variante non è un Piano o un Programma elaborato per il settore dei trasporti né per gli altri settori ivi indicati e non definisce il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti elencati negli Allegati II III IV alla Parte Seconda del Dlgs 152/2006; non richiede una valutazione di Incidenza Ambientale.

Inoltre, considerate le modifiche previste, la variante in oggetto non introduce impatti significativi sull'ambiente pertanto essa è da escludere dall'ambito di applicazione della Verifica di Assoggettabilità a VAS, anche su conforme parere del Dirigente del Servizio Urbanistica, Centri Storici e espropriazioni della Regione Umbria, Giunta Regionale, Direzione regionale Programmazione, Innovazione e Competitività dell'Umbria, espressosi con nota PEC con Protocollo n. 2424 del 24/02/2015.

In ogni caso è stata comunque prodotta una sintetica relazione (Cfr. Paragrafo seguente sugli Aspetti Ambientali), che esplicita gli effetti ambientali positivi e negativi della variante, concludendo che gli stessi appaiono poco significativi.

A seguito della approvazione definitiva della variante in oggetto andrà verificata la conformità del nuovo stato di progetto con il Piano di Classificazione acustica, e questo andrà eventualmente adeguato.

Per ciò che riguarda la conformità alla DGR 377/2010 (Criteri per l'esecuzione degli studi di microzonazione sismica), si producono a parte gli studi geologico- tecnici al livello di approfondimento 2 (L2).

Il procedimento amministrativo da seguire ci sembra essere quello indicato dall'art. art. 32 comma 5 LR1/2015.

### Aspetti ambientali

Gli obiettivi di questa variante, come già descritto, sono:

1. Aumentare le dotazioni di aree per le attività educative e di aggregazione sociale ivi comprese quelle di evangelizzazione a servizio dell'insediamento di San Nicolo' di Celle.
2. Dare la possibilità di riqualificazione di aree ed edifici attualmente vetusti ed inadeguati, attraverso un indice di utilizzazione territoriale congruo.

Rispetto a questi obiettivi, si sono generate tre alternative, facendo riferimento a uno scenario di sfondo che è sostanzialmente identico allo scenario attuale, in cui insomma non ci sono grandi scarti tendenziali

rispetto alle dinamiche sociali, ambientali economiche in essere. Una prima alternativa è l'alternativa zero, descritta qualitativamente e sinteticamente. Un'altra alternativa prevede che gli obiettivi vadano conseguiti in altro luogo. Anch'essa è valutata sinteticamente.

Infine è valutata l'alternativa scelta come alternativa di progetto.

### Alternativa Zero

	Ob. 1	Ob. 2
<b>Valutazione sociale</b>	Negativa	Negativa
<b>Valutazione ambientale</b>	Trascutabile	Negativa
<b>Valutazione economica</b>	Trascutabile	Negativa

Quest'alternativa non evidenzia nessun effetto positivo: le dotazioni e le aree risultano inadeguate.

Dal punto di vista sociale l'aumento della popolazione e quindi dell'utenza richiede un adeguamento quantitativo e qualitativo delle dotazioni territoriali, che senza la variante non sarebbe completamente attuabile

Dal punto di vista ambientale ed economico la mancata attuazione risulta trascutabile nel breve periodo, ma sarebbe comunque negativa nel lungo periodo, in quanto si assommerebbero al naturale invecchiamento di luoghi già vetusti, il progressivo spreco di risorse per gestire ambienti obsoleti ed energivori.

Dal punto di vista economico l'alternativa produce effetti del tutto trascutibili rispetto al primo obiettivo (se non negativi) e sicuramente negativi per il secondo obiettivo.

### Alternativa “Altrove”

	Ob. 1	Ob. 2
<b>Valutazione sociale</b>	Negativa	Negativa
<b>Valutazione ambientale</b>	Trascutabile	Negativa
<b>Valutazione economica</b>	Negativa	Trascutabile

Quest'alternativa presenta alcune criticità. *In primis*, occorre trovare un altro luogo. E stabilire le caratteristiche di questo luogo, tra le quali occorre considerare subito almeno: la vicinanza fisica alla frazione, le valenze ambientali e la disponibilità dell'area. La forte partecipazione pubblica alle assemblee di presentazione di un futuro progetto architettonico di sistemazione dell'area attuale ha dimostrato infatti l'importanza degli obiettivi traghettati per la popolazione locale. Immaginare un centro di aggregazione sociale di una piccola frazione, in un'altra frazione, è improponibile.

Le valenze ambientali di un'altra area dovrebbero poi essere possibilmente inferiori rispetto all'attuale. Tuttavia, occorre essere consapevoli che il territorio di Deruta è fortemente connotato da tutele paesaggistiche e ambientali. Se escludiamo le aree boscate, le aree di particolare interesse

agricolo, le aree soggette a tutela ex Dlgs. 42/2004, le aree esondabili, possiamo solo ipotizzare di avere aree di frangia, disposte lungo corridoi infrastrutturali. Ma a quel punto la salubrità e vivibilità dell'area, correlate fortemente agli obiettivi posti, sarebbero inficiate.

Infine la disponibilità economica dell'area ha un suo peso nella decisione. L'area attuale è infatti di proprietà della parrocchia di San Nicolò, che è ben disposta a mettere a disposizione il proprio terreno per queste finalità.

Ipotizzare un altro luogo significa pensare a un procedimento espropriativo nei confronti di un altro cittadino. In questo momento è molto difficile immaginare un Comune disposto a intraprendere un procedimento espropriativo nei confronti di un cittadino, sia per quasi insormontabili difficoltà di bilancio, sia per il timore di impelagarsi in defatiganti ricorsi amministrativi. Infine, un'area che non sia già individuata come verde dal vigente PRG avrebbe bisogno di infilarsi in un procedimento di variante strutturale allo stesso PRG, con costi e tempi procedurali per il Comune molto più alti.

#### Alternativa di Progetto

	Ob. 1	Ob. 2
<b>Valutazione sociale</b>	Positiva	Positiva
<b>Valutazione ambientale</b>	Trascurabile	Positiva
<b>Valutazione economica</b>	Positiva	Positiva

Lo stato di progetto produce effetti completamente positivi, in tutti gli assi di valutazione: se è pur vero che in termini di occupazione di suolo il bilancio meramente economico è negativo, in un'ottica globale (riqualificazione dell'esistente e realizzazione di nuove strutture sociali ad alta efficienza energetica, gestione e manutenzione degli spazi naturali, implementazione delle possibilità di aggregazione e socialità) il bilancio è da considerarsi assolutamente positivo.

Anche sotto i profili ambientale, la possibilità di avere una maggiore frequentazione dell'area produrrà sicuramente una maggiore cura degli spazi attigui. L'area verde perde un po' del suo carattere incolto e par-naturalistico: prudenzialmente assumiamo che questa perdita compensi i vantaggi ricordati sopra.

Al fine di integrare la valutazione, seppure sinteticamente, si evidenziano gli effetti della variante secondo gli elementi indicati dall'Allegato I del Dlgs 152/2006.

1.1 Questo P/P non ripartisce risorse. Stabilisce un quadro di riferimento perché consente l'ubicazione di nuovi fabbricati di modesta dimensione destinati ad attività sociali.

1.2 Questo P/P influisce solo sul PRG Parte Operativa. Non influisce su altri strumenti di programmazione o pianificazione sovraordinati.

1.3 Questo P/P ha una debolissima correlazione con il fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

1.4 I problemi ambientali di questo P/P possono riassumersi nel cattivo stato degli edifici adiacenti l'area verde.

1.5 Questo P/P ha scarsa rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, a causa della modestia delle aree interessate e dagli usi consentiti.

## **2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.**

Gli effetti di questo P/P possono elencarsi come segue. Incrociando i probabili effetti con gli elementi da valutare secondo il Dlgs 152/2006 abbiamo prodotto la matrice che segue.

Occupazione di suolo

Riqualificazione edifici

Integrazione sociale

Consumo acqua potabile

Inquinamento luminoso

Perdita di Naturalità

Riqualificazione dello spazio pubblico

Dotazione di parcheggi a servizio della frazione

Carico in fognatura

Recupero acqua piovana

Risparmio Energia

Valorizzazione del centro storico locale

## LEGENDA:

A= alta / M= media / B= bassa / NP = Non pertinente / LT = Lungo termine ----- Rosso = Effetto negativo ----- Verde = Effetto Positivo



### Considerazioni conclusive

Gli effetti connotati dal colore rosso nella matrice soprastante sono in via generale degli effetti con ricadute negative in termini di sostenibilità, mentre quelli verdi sono generalmente positivi.

Riguardo a quelli negativi si può dire quanto segue.

L'occupazione di suolo è in realtà più da intendersi come perdita di naturalità che come vera e propria occupazione (Consumo). Infatti il suolo è già destinato a questi usi sociali e ricreativi e quindi non vi è consumo di suolo agricolo. Semmai è appunto da intendersi come perdita di naturalità in quanto attualmente lo spazio verde è incolto e per la buona parte dell'anno sottoutilizzato dall'uomo.

Gli altri effetti sono presenti secondo intensità e probabilità differenti, come evidenziato nella matrice.

Per questi effetti si possono indicare alcune azioni di mitigazione da attuare in caso di realizzazione di nuovi edifici e di realizzazione di verde attrezzato. Vista la limitata estensione dell'area (ca. 5.000 mq), e degli eventuali interventi non ci sembra ragionevole proporre azioni di compensazione.

Mitigazione:

- \* piantumazione di alberi e arbusti in maniera da costituire un filamento ecologico. Gli alberi e gli arbusti vanno scelti all'interno dell'abaco C del PTCP.

- \* gli eventuali edifici da costruire abbiano delle vasche di accumulo dell'acqua piovana con capacità anche superiore a quella prevista dalla LR 17/2008.

- \* l'illuminazione dell'area verde potrebbe essere posta off-grid e alimentata da pannelli fotovoltaici.

- \* il flusso luminoso dovrebbe per quanto possibile essere diretto verso il basso e comandato da sensori in maniera tale da spegnersi appena possibile.



Gruppo di lavoro:

Arch. Bruno Mario Broccolo

OSA studio

ITER	OGGETTO	DATE
File address:	lav\353 Deruta Var PO\operativa\RLZ\relazione variante OPR_san_niccolo_rev01353_relazione_R11.pdf	
Page number:	13	
Tag:	Deruta, san Nicolò, variante	
Prodotto da:	BMB	06/03/2015
Viewed by:	BMB	06/03/2015
Approved by:	BMB	20/03/2015
Delivery to:	Comune di Deruta - Responsabile Vairo Verbena	
Document:		
Order:		
Occurrence:		
Distribution:	Controllata (n. 1 copie)	

### Firma e timbro

Arch. Bruno Mario Broccolo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DOTTI ARCH  
• BRUNO MARIO BROCCOLO •  
782  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA