

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprietà

NOVATECNO SRL
VIA DONATELLA, 18/B
06132 S.MARTINO IN CAMPO (PG)
PARTITA IVA 01666310543

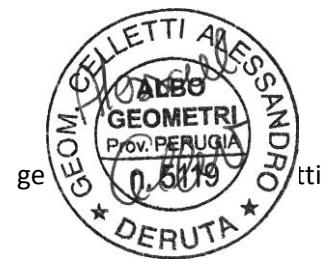
Oggetto

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. 1/2015,
AUTORIZZATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 06/02/2014

Ubicazione

DERUTA, VOC. PIOPPETO

Deruta, 23/12/2016



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Con la presente relazione si richiede la variante al Piano Attuativo di iniziativa privata autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. **49** del **07/08/2009** e successiva variante autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale n. **19** del **06/02/2014**.

Il soggetto attuatore viene individuato nella società **NOVATECNO SRL**, con sede in Perugia, frazione S.Martino in Campo, Via Donatella n. 18/B, partita IVA 01666310543.

LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento si colloca ai limiti del tessuto urbano del capoluogo, tra l'attuale stadio comunale ed il crinale collinare a sud-est del centro storico.

E' parte di un versante collinare a pendenza variabile di circa il **17%**.

Sotto il profilo urbanistico appare di significativa importanza in quanto è posta immediatamente a monte di un ambito al quale il PRG vigente assegna un nodo strategico ed i cui obbiettivi dovranno essere perseguiti attraverso l'attuazione di un programma urbanistico.

L'area stessa si propone quale completamento dei tessuti consolidati circostanti prevalentemente residenziali.

Il terreno di proprietà è censito al Catasto della Provincia di Perugia, Comune di Deruta al foglio n. **26**, particelle n. **58, 1531, 1532, 1534, 1533, 1469, 1519, 1520, 1521, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557** per una superficie catastale complessiva di **40.463,00 mq.**

ASPETTI NORMATIVI

Il PRG vigente del Comune di Deruta classifica l'area in oggetto come zona **CPI/TI** (ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati, ambiti a bassa e medio-bassa densità edilizia) come descritto all'Art. **36** delle **NTA**, parte operativa e ne individua standard e prescrizioni nella **scheda d'ambito 06** (allegato 1a – foglio normativo, parte operativa).

Le previsioni dello strumento urbanistico vengono attuate previa approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. **52** della **L.R. 1/2005** del 21/01/2015 e dell'art. **14** delle **NTA**, parte operativa.

SCELTA PROGETTUALE

Il piano è volto a creare le condizioni per l'esecuzione sistematica di interventi che consentano la trasformazione urbanistica dell'area, secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico, in modo tale da consentire un'ampia superficie destinata a verde tra gli edifici esistenti e quelli previsti in progetto che si sviluppano tra Via Ugo La Malfa e Via Lazzaro Spallanzani.

Con la variante di Piano Attuativo in oggetto è prevista la realizzazione di n. **8 edifici a medio-bassa densità edilizia** a completamento del tessuto urbano circostante, in cui la funzione residenziale si integra in un contesto caratterizzato da alta dotazione di spazi verde privati in grado di garantire un notevole standard ambientale.

Gli edifici manterranno caratteristiche unitarie sia nell'uso dei materiali sia negli elementi architettonici che li costituiscono.

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

Il progetto, conforme a quanto prescritto dalle NTA - parte operativa del PRG vigente, prevede la realizzazione di edifici residenziali che si sviluppano massimo su tre livelli dei quali uno interrato adibito ad autorimesse e fondi.

I singoli edifici saranno oggetto di progetto esecutivo che ne definirà l'ingombro effettivo, il quale si sviluppa comunque lungo gli allineamenti definiti da progetto.

La loro definizione formale sarà affidata alle successive fasi progettuali esecutive con i quali verranno precisati i materiali e gli elementi architettonici con riferimento a quanto prescritto nelle allegate Norme Tecniche di Attuazione.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Attualmente sono in fase di realizzazione n. **2** edifici bifamiliari residenziali, individuati nei grafici di progetto come **edificio 3** (Permesso di Costruire n. **051/2013** del **09/05/2014**) ed **edificio 2** (Permesso di Costruire n. **029/2014** del **13/01/2015**).

DESCRIZIONI DELLE VARIANTI DI PROGETTO

VIABILITA' (TAVOLA 8)

L'accessibilità all'area rimane garantita da Via Lazzaro Spallanzani dalla quale si accede alla strada di lottizzazione, di larghezza **6,50 ml**, che consente l'accesso alla strada privata delle residenze, di larghezza **5,00 ml**.

Rispetto allo stato autorizzato con la precedente variante di Piano Attuativo la quota, del primo tratto di accesso alla strada di lottizzazione, viene abbassata di circa **1,50 ml** in modo da garantire una pendenza uniforme lungo la strada di lottizzazione e la successiva strada privata.

Nella strada di lottizzazione trovano collocazione i parcheggi pubblici che saranno n. **19**, per una superficie di **266,75 mq**, così come assentito dalla precedente variante di Piano Attuativo autorizzato con Delibera del Comune di Deruta n. **19 del 06/02/2014**.

Rimane inoltre la racchetta, ad unico senso di circolazione, per permettere l'inversione di marcia dei veicoli e dove trovano collocazione i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Tale racchetta è stata modificata nelle dimensioni in modo da risultare più agevole nel passaggio dei veicoli, per le soste nei parcheggi pubblici o nelle inversioni di marcia.

L'accesso da Via Lazzaro Spallanzani alla strada di lottizzazione è stato leggermente modificato in modo da garantire la sopravvivenza di una Quercia esistente che sarebbe ricaduta al centro del marciapiede di progetto.

I marciapiedi, di larghezza **1,50 ml**, avranno pavimentazione con elementi in CLS autobloccanti permeabili o in cemento drenante.

Tutti i percorsi pubblici e le aree di pubblico utilizzo rispetteranno la normativa tecnica sull'abbattimento delle barriere architettoniche come previsto dalla **Legge 13/89** e s.m.i

Verrà inoltre individuato uno spazio per la sosta di cicli e motocicli.

IMPIANTI TECNOLOGICI

LINEA ACQUEDOTTO (TAVOLA 5/D)

La linea idrica potabile parte dalla linea esistente che corre lungo Via Lazzaro Spallanzani e arriva ai contatori nei pressi del cancello di accesso alle residenze.

Le tubazioni sono realizzate in acciaio per condotte acque UNI EN 10224 con rivestimento esterno in polietilene ad alta densità, **diametro 63 mm**, secondo le indicazioni dell'ente gestore del servizio che a fine lavori provvederà al rilascio dell'attestato di collaudo.

LINEA ENEL (TAVOLA 5/A)

La linea elettrica viene collegata alla rete esistente su pozzetto ubicato in Via Lazzaro Spallanzani nei pressi dell'accesso alla strada di lottizzazione, tramite tubo corrugato flessibile in polietilene a doppia parete coestrusa, diametro **160 mm**, il tutto nel rispetto delle prescrizioni impartite da ENEL che rilascerà, al termine di lavori, apposito attestato di conformità.

LINEA TELEFONICA (TAVOLA 5/B)

La linea telefonica parte da Via Ugo La Malfa, con tubo corrugato flessibile in polietilene a doppia parete coestrusa come previsto da specifiche TELECOM, diametro **125 mm**.

LINEA METANO (TAVOLA 5/C)

La linea metano viene collegata alla rete esistente in Via Lazzaro Spallanzani, l'armadietto contatore viene posizionato nei pressi dell'accesso alla strada di lottizzazione, con tubo in polietilene per gas, diametro **160 mm**, come da indicazioni dell'ente gestore del servizio che al termine dei lavori rilascerà apposito certificato di conformità.

LINEA ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAVOLA 6)

La linea di illuminazione pubblica viene allacciata alla rete esistente lungo Via Lazzaro Spallanzani, tramite cavo multipolare e tubazioni flessibili in polietilene a doppia parete di diametro esterno **90 mm**.

Lungo la strada di lottizzazione vengono installati n. **3** pali conici zincati di altezza fuori terra di **7,00 ml** e lampade a LED.

Nell'area di verde pubblico e lungo il percorso pedonale tra la strada di lottizzazione e la parte attrezzata, vengono installati n. **11** pali conici dritti zincati di altezza fuori terra di **3,50 ml** con lampade a LED.

Al termine dei lavori l'ente gestore rilascerà apposito attestato di conformità.

LINEA FOGNATURA ACQUE NERE (TAVOLA 4/B)

La linea di smaltimento delle acque nere viene realizzata con tubo a doppia parete strutturata con giunzione del tipo a bicchiere, in **PVC SN4** dimensione **160 mm, 250 mm** e singole fosse imhoff corredate dai relativi pozzetti d'ispezione in cemento, dimensione **60 cm x 60 cm** con chiusino in ghisa **SF D400**.

Le acque nere vengono recapitate nel pozetto esistente posizionato nei pressi di Via Ugo La Malfa a valle dei fabbricati di progetto, dove trova ubicazione la fognatura comunale. Il tutto come da prescrizioni impartite dalla società **UMBRA ACQUE SPA**, riportate nel parere in data **09/07/2009**, protocollo n. **10.064**.

LINEA FOGNATURA ACQUE BIANCHE (TAVOLA 4/A)

La linea di smaltimento delle acque bianche viene realizzata con tubo a doppia parete strutturata con giunzione del tipo a bicchiere, in **PVC SN4** dimensione **160 mm, 250 mm e 400 mm**.

Le caditoie stradali sono in ghisa sferoidale classe **D400**, dimensione **80 cm x 80 cm**, mentre i pozzetti d'ispezione posti nei pressi degli accessi delle singole unità immobiliari sono realizzati in cemento, dimensione **40 cm x 40 cm**, con chiusino in ghisa sferoidale classe **D400**.

Le acque bianche vengono recapitate nel pozetto esistente posizionato nei pressi di Via Ugo La Malfa a valle dei fabbricati di progetto, dove trova ubicazione la fognatura comunale realizzata con una **doppia linea** in **PVC**, dimensione **300 mm** ognuna che corre lungo Via Ugo La Malfa.

Il tutto come da prescrizioni impartite dalla società **UMBRA ACQUE SPA**, riportate nel parere in data **09/07/2009**, protocollo n. **10.064**.

AREA VERDE PUBBLICO, PIANTUMAZIONE ARBOREA ED ARBUSTIVA (TAVOLA 7 e 9)

L'area destinata a verde pubblico rimane concentrata nella parte a nord del comparto, adiacente la strada di lottizzazione ed i parcheggi pubblici.

All'interno della proprietà della società **NOVATECNO SRL**, posta a valle del Piano Attuativo in oggetto ed a confine con il comparto, trova ubicazione un'area identificata dal PRG vigente – parte operativa come zona **FVA** (parchi attrezzati urbani) di superficie **634,96 mq.**

Come definito dall'Art. **88**, comma **1**, lettera **a**, del **Regolamento Regionale n. 2** del 18 febbraio 2015, per la determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali al servizio di edifici e insediamenti residenziali, *le aree possono essere reperite in tutto o in parte anche all'esterno dei comparti residenziali, in aree classificate dal PRG per attrezzature e servizi.*

Nello specifico si richiede l'utilizzo della superficie individuata dal PRG come zona **FVA**, al fine di soddisfare pienamente la quantità di verde pubblico (Vp) determinato dalla scheda d'ambito.

Il sistema del verde viene concepito operando la scelta di specie autoctone o comunque naturalizzate come struttura del progetto e l'impiego di specie ornamentali arbustive volto al raggiungimento di obiettivi di natura estetica e di inserimento nell'ambiente naturale caratteristico del contesto.

L'area di verde pubblico, data la morfologia del terreno, si articola su zone altimetricamente distinte.

Nella parte riservata alla viabilità e parcheggi si ritiene opportuno inserire specie aventi caratteristiche di chioma ampia, quali il **Leccio** (quercus ilex), il **Gelso** (morus alba) e l'**Acacia** (robinia pseudoacacia).

Lungo il percorso pedonale, a valle della strada di lottizzazione e dell'insediamento di progetto, si articola l'area di verde pubblico attrezzato.

In quest'area vengono messe a dimora vari tipi di alberature, quali il **Corniolo** (cornus mas), il **Corbezzolo** (arbutus unedo), il **Melograno** (punica granatum) e diverse specie arbustive (laurus, nobilis, rosmarinus officinalis, salvia officinalis, cotone aster salicifolius repens, hypericum, pittosporum tobira) ognuna con diversa epoca di fioritura al fine di dare alla vegetazione varietà di colore e massa durante l'arco dell'anno.

In posizione centrale del verde pubblico attrezzato trova collocazione un ampio spazio deputato all'incontro, gradonato a monte e definito a valle da un perimetro di alberi che includono un'area con panchine ed un'altra area destinata ad accogliere uno spazio riservato ai giochi per bambini.

Il percorso pedonale che attraversa il verde pubblico attrezzato viene realizzato in ghiaia.

Tutte le superfici del parco urbano vengono sistemate a prato.

Nei giardini di pertinenza delle residenze è consentito, oltre alle essenze già citate, anche l'impiego di specie da frutto ed ornamentali anche non autoctone, ma comunque naturalizzate.

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Il progetto prevede la realizzazione di elementi di arredo urbano, come le strutture di delimitazione alle parti private del comparto e delle singole unità abitative ed i muri di contenimento delle corti private.

E' previsto l'utilizzo di inserti in ceramica da definire in sede di progetto definitivo.

La realizzazione dei marciapiedi viene formata da elementi in CLS autobloccanti permeabili o cemento drenante, delimitati da cordoli in CLS.

Le panchine hanno struttura in ferro e listoni in legno.

I cestini portarifiuti sono in lamiera zincata e rivestiti con listoni in legno.

Viene previsto la realizzazione di un cancello per delimitare la strada di lottizzazione dalla strada privata che dà accesso alle residenze, il quale verrà definito in sede di progetto definitivo.

INTERVENTI DI SISTEMAZIONE GEOMORFOLOGICA

In sede di progettazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia viene tenuta in particolare considerazione la situazione morfologica dell'area come risultante dallo studio geomorfologico eseguito da un lungo periodo di monitoraggio dei fenomeni gravitanti evidenziati dal PRG.

In particolare le modifiche morfologiche previste verranno attuate attraverso sbancamenti e riporti di terreno di modesta entità.

Il progetto prevede altresì l'esecuzione di opere di consolidamento dell'area per il quale si fa rinvio alla relazione geologica.

Deruta, 23/12/2016

