

Università agli Studi di Perugia

**PIANO ATTUATIVO**

*Centro Servizi per la Didattica e la Ricerca Applicata*

*nel Settore dell'Agricoltura e della Medina Veterinaria in S. Angelo in Celle*

**COMUNE DI DERUTA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**VARIANTE 2017**

GUILIANO CIOCCHETTI ARCHITETTO

## **INDICE**

1. Premessa
2. Descrizione dei caratteri fisici ed ambientali del sito
3. Descrizione dell'intervento previsto con il Piano Attuativo
4. Motivazioni e criteri seguiti dal piano con riferimento alle previsioni del P.R.G.
5. Conformità urbanistica del Piano Attuativo
6. Problematiche connesse alla prefattibilità ambientale, alle preesistenze archeologiche e alla situazione complessiva della zona
7. Definizione degli interventi consentiti, nonché delle caratteristiche tecniche e delle modalità di esecuzione nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela emanati ai sensi delle predette leggi
8. Analisi ed indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato
9. Esito delle indagini geologiche, geotecniche, idrologiche, idrauliche e sismiche delle aree interessate
10. Esposizione della fattibilità dell'intervento, documentata attraverso le indagini e le analisi conoscitive di prefattibilità ambientale
11. Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto e profilo architettonico dell'intervento
12. Programma di attuazione degli interventi
13. Elenco degli elaborati

## **1. Premessa**

Il Comune di Deruta ha adottato il PIANO ATTUATIVO del *Centro Servizi per la Didattica e la Ricerca Applicata nel Settore dell'Agricoltura e della Medina Veterinaria in S. Angelo in Celle*, con Deliberazione di C.C. del 29/03/2004; l'area di proprietà dell'Università di Perugia, per un'estensione complessiva di circa 14.38 ha, è inserito come macrozona F, che individua le aree destinate *a servizi di interesse generale* ex art. 42 L.R. 31/97, riportate nella tav. PS4 (art. 24 delle N.T.A. parte strutturale). Successivamente nel 2008 il Comune di Deruta ha emanato un nuovo piano regolatore, mantenendo invariata la zona oggetto di piano attuativo.

Il soggetto attuatore, in questi anni, ha realizzato solo in parte il programma previsto dal piano, in particolare ha ristrutturato i casolari esistenti preferendo non realizzare le nuove costruzioni previste in sede progettuale. Nel corso degli anni sono cambiate le esigenze del proponente e per questo motivo si chiede, attraverso questa variante, di poter riconsiderare l'idea iniziale e di suddividere l'area in sotto-zone, ognuna con differenti destinazioni d'uso, comunque compatibili con quelle previste dal PRG vigente.

**La presente variante non modifica e quindi non incide sui parametri urbanistici della convenzione in essere stipulata con il piano originario e le aree in cessione restano quelle convenzionate a suo tempo.**

Per tanto vengono riportati i calcoli effettuati nella versione autorizzata del Piano.

Le macrozone F, sono altresì distinte in classi e l'area in oggetto viene individuata come zona FU: *attrezzature di interesse universitario* (art. 46 delle N.T.A. parte operativa e s.m.i.).

Gli ambiti delle zone F sono dimensionate dal PRG e si attuano mediante *piani o progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata*. (art. 14 delle N.T.A. parte strutturale e s.m.i.).

Infine all' art. 47 delle N.T.A. parte operativa, si stabilisce che ogni zona F costituisce *comparto funzionale*, ai sensi dell'art. 16, c.1 L.R. 31/97 e s.m.i., per il quale dovrà essere predisposto *un Piano Attuativo* contenente le previsioni di sistemazione complessiva delle aree, in riferimento alle attrezzature e servizi di interesse generale (art. 59 L.R. 27/2000 e s.m.i.).

Gli elaborati del presente Piano attuativo sono predisposti in ossequio alle norme del PRG richiamate e comprendono quelli richiesti dalle citate norme e gli ulteriori elaborati considerati necessari per assicurare il rispetto puntuale del P.A. delle norme di legge regionali e nazionali nonché una migliore definizione dell'intervento.

A tal fine è necessario che gli interventi siano disciplinati da un piano attuativo che contenga precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata

dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani (art. 1 c. 6 lett. c L. 143/2001).

## **2. Descrizione dei caratteri fisici ed ambientali del sito**

L'area oggetto del presente P.A. si trova nella Pianura Tiberina ad ovest della frazione di S. Angelo in Celle del Comune di Deruta, nel territorio pianeggiante compreso tra il corso del Tevere e la linea pedecollinare dei rilievi traversati dalla Marscianese ad ovest del territorio comunale.

Il territorio è percorso in direzione nord-sud da due importanti assi di comunicazione che si snodano lungo la Pianura Tiberina: la linea ferroviaria e lo storico asse viario di fondovalle del Diverticolo della Consolare Amerina, che unisce Marsciano a Perugia e che collega le due frazioni esistenti di S. Angelo in Celle e di S. Nicolò in Celle.

La S.P. 337 per Deruta collega la zona occidentale della Pianura Tiberina con quella ad est del Tevere che è attraversata dalla superstrada per Perugia, e dalla strada Consolare Amerina su cui insistono i principali centri abitati (Deruta, Casalina (a sud) e Pontenuovo (a nord)).

L'università di Perugia, nell'ambito della propria dotazione patrimoniale, è proprietaria dei fondi Chiocene e Centro Zootecnico, situati nel Comune di Deruta.

L'area oggetto del Piano Attuativo è delimitata a nord dalla S.P. n.377 di Deruta, ad est dalla strada vicinale degli Anguillotti, a sud dal fosso La Fossatella, ad ovest dalla strada Fonte Novo Pian del Tevere.

Gli interventi previsti dal Piano attuativo interessano i terreni agricoli in N.C.T. part. n. 89, 90, 656, 657, 660, 661, 662, 663, 656 (a seguito del rifrazionamento) foglio 15 del Comune di Deruta (Pg) per un'estensione di Ha 14.38.

PIANO ATTUATIVO AUTORIZZATO					
<b>Calcolo superficie particelle</b>					
<b>Particella</b>		<b>Mq</b>	<b>ha</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>
82		3.610		36	10
88		55.770	5	57	70
89		2.280		22	80
90		1.320		13	20
252(ex 81)		80.840	8	8	40
<b>Totale</b>		<b>143.820</b>	<b>13</b>	<b>136</b>	<b>220</b>
<b>Calcolo superficie particelle</b>		<b>143.820</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>20</b>

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE					
<b>Calcolo superficie particelle</b>					
<b>Particella</b>		<b>Mq</b>	<b>ha</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>
89		2.280	0	22	80
90		1.320	0	13	20
656		13.168	1	31	68
657		2.909	0	29	9
660		100.297	10	2	97
661		14.971	1	49	71
662		8.665	0	86	65
663		210	0	2	10
<b>Totale</b>		<b>143.820</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>20</b>
<b>Calcolo superficie particelle</b>		<b>143.820</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>20</b>

L'intervento è realizzato in zona non urbanizzata, su appezzamenti di terreno agrario adibito a pascolo.

Trattasi di terreni pianeggianti con sistemazioni idrauliche costituite da scoline a cielo aperto.

La quota del sito è variabile tra circa 179,7 e circa 176 m s.m. l'idrografia è definita dal bacino dell'impluvio del torrente "La Fossatella" che corre al lato sud-occidentale del lotto di intervento, verso il quale degradano naturalmente i terreni.

All'interno dei fondi agricoli è posto il Centro Aziendale esistente costituito da stalle, fabbricati e manufatti vari. In particolare sono presenti, ad oggi:

1. casa colonica minore, di recente parzialmente ristrutturata ed ospitante l'alloggio del custode del Centro, nonché servizi e locali per ricovero attrezzi (Podere Anguillotta I)

2. manufatto rurale ex porcilaia (Podere Anguillotta I)
3. capannone per il ricovero delle macchine agricole e magazzino
4. area di stoccaggio in calcestruzzo prefabbricato a cielo aperto
5. stalla in legno lamellare con paddock per bovini in stabulazione libera
6. vasca liquami in calcestruzzo prefabbricato
7. stalla in legno lamellare con paddock per ovini in stabulazione libera
8. tettoia divisa in 3 feed lot per bovini in stabulazione libera\*
9. tettoia per il stoccaggio fieno
10. letamaia
11. casa colonica maggiore con annesso capanno (Podere Anguillotta II- sottoposti a vincolo autordinato art.23 NTA –parte strutturale)
12. nr.1 pesa per autocarri

\* questo manufatto può essere considerato come rientrante all'interno delle opere realizzabili secondo l'art.118 lettera h) della legge regionale 1/2015. Al momento della presentazione di codesta variante tale opera è stata inserita nelle planimetrie catastali in quanto mappata a seguito delle ricognizioni fotografiche dell'agenzia del territorio.

### **3. Descrizione dell'intervento previsto con il Piano Attuativo;**

#### *3.1 Il Piano Attuativo del programma dell'Azienda Didattica e Sperimentale A.Z.D.S.*

Il Centro dei Dipartimenti di Medicina Veterinaria e dei Dipartimenti Scienze Agrarie, Alimentari e Ambientali dovrà ospitare una Azienda Didattica e Sperimentale (AZDS), nella quale siano allevati animali da reddito di specie diverse e posti a coltura i terreni aziendali, i cui prodotti saranno reimpiegati nell'azienda zootecnica. Il numero di utenti/ospiti eventualmente compresenti nel Centro è stimato su 100 persone (picco).

Tale AZD effettuerà le seguenti attività:

- attività di ricerche didattiche e di tirocinio connesse con i corsi di laurea della Facoltà d'Agraria e di Medicina Veterinaria;
- attività complementari necessarie per il soddisfacimento delle normative per il riconoscimento europeo della Laurea in Medicina Veterinaria;
- attività di ricerca sperimentale da parte delle Facoltà interessate, da altre Facoltà e dei progetti interdisciplinari di ricerca e sperimentazione integrata;

- attività di sperimentazione e ricerca commissionati da enti ed aziende terzi.

### *3.2 Caratteristiche dimensionali e funzionali del Piano attuativo*

Per la realizzazione del Piano attuativo, in coerenza con la morfologia del sito di valore ambientale, sono previsti interventi di *restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova edificazione* come disciplinato nelle allegate N.T.A.

Interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano la casa colonica con annesso capanno del Podere Anguillotta II, sottoposti a vincolo autoimposto, mentre interventi di ristrutturazione edilizia riguardano la casa colonica e la ex-porcilaia del Podere Anguillotta I.

Interventi di bonifica dell'esistente e di ampliamento sono previsti per le due stalle con struttura in legno esistenti, mentre interventi di nuova edificazione riguardano la realizzazione di strutture didattiche, di stalle per l'attività didattico/sperimentale e di altri fabbricati rurali di servizio. Essi sono previsti con l'adozione di sistemi tecnologici comprendenti tra l'altro: acciaio, laterizio, legno e derivati da materie plastiche.

Le strutture edilizie esistenti e previste sono connesse da percorsi carrabili e da percorsi pedonali distinti e sono integrati da un sistema di spazi aperti di relazione/socializzazione/scambio orientati alla realizzazione di condizioni di benessere ambientale e fruitivo adeguate all'importanza della istituzione universitaria perugina.

Dal programma delle esigenze espresso dalla committenza è stato elaborato il modello funzionale ed è stato redatto il progetto planivolumetrico che comprende la suddivisione in otto aree funzionali così distinte:

1. PARCHEGGIO PUBBLICO
2. AREA LABORATORI E SERVIZI - INFERMERIA VETERINARIA- STAZIONE DI RIPRODUZIONE EQUINA
3. AREA DI ISOLAMENTO-QUARANTENA - AREA A PRATO/ PASCOLO
4. AREA RIMESSA ATTREZZI - MAGAZZINO - MANGIMIFICIO
5. AREA STABULAZIONE E PASCOLO ANIMALI - AREA PER SERVIZI - LAVORAZIONI PRODOTTI ANIMALI

6. AREA RICOVERO ANIMALI - LABORATORI E SERVIZI
7. AREA DEPOSITO E STOCCAGGIO RIFIUTI
8. AREA A PRATO/PASCOLO E STABULAZIONE

Le stalle saranno dotate di opportuni spazi per attività didattiche e di ricerca, nonché di laboratori, servizi igienici e spogliatoi.

La tabella seguente riporta gli interventi edilizi previsti, distinti per tipologia d'intervento, le superfici coperte e la volumetria relative con riferimento alle definizioni dell'art. 9 N.T.A. Parte strutturale.

n	Destinazione d'uso	Categoria d'intervento *	Sup coperta SC mq	Altezza H m	Volume mc	Note
<i>Edifici esistenti</i>						
1	Casa colonica (Podere Anguillotta I)	Ristrut. edilizia	314	7,8	2.449	
2	Vecchia porcilaia (Pod. Anguillotta I)	Ristrut. edilizia	187	3,5	655	
3	Pozzo	Ristrut. edilizia	0		0	Volume tecnico
4	Ricovero attrezzi ed officina	Ristrut. edilizia	470	7,0	3.290	
5	Silos scoperto/gasolio	Ristrut. edilizia	0		0	Spostamento
6	Stalla bovini (esistente)	Ristrut. edilizia	591	3,8	2.260	
7	Vasca liquami	Ristrut. edilizia	0		0	Volume tecnico
8	Stalla ovini (ex bovini)(esistente)	Ristrut. edilizia	591	3,8	2.260	
10	Fienile	Ristrut. edilizia	591	3,8	2.246	
11	Strutture servizio (Podere Anguillotta II)	Restauro	246	10,0	2.460	Vincolo autoimposto
12	Capanno (Podere Anguillotta II)	Restauro	89	5,5	487	Vincolo autoimposto
13	Pozzo	Ristrut. Edilizia	0		0	Volume tecnico
20	Letamaia	Ristrut. Edilizia	0		0	Volume tecnico
<b>Totale esistente</b>			<b>3.079</b>		<b>16.107</b>	
<i>Nuova edificazione</i>						
per stalle, laboratori e quant'altro funzionale alla attività didattica			nuova edificazione		come previsto da PRG	
<b>Totale nuove edificazione</b>			<b>4.396</b>		<b>17.888</b>	
<b>Totale generale</b>			<b>7.475</b>		<b>33.994</b>	

\*È sempre ammessa la categoria d'intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area interessata dalle costruzioni di cui alla presente relazione insiste su terreni agricoli per una superficie di circa 10 ettari (99.147 mq) sui 14.38 ettari disponibili, essendo la maggiore superficie destinata al pascolo e/o alla messa a coltura e ad eventuali sviluppi futuri dell'Azienda.

Sup. e piante per Parametri ecologici		
Superfici permeabili	mq	<b>121.727,00</b>
N° piante previste a dimora	N°	<b>580,00</b>
Sup. a verde e parcheggi		
Parcheggi	mq	<b>1.365,85</b>
Verde	mq	<b>28.722,00</b>

#### **4. Motivazioni e criteri seguiti dal piano con riferimento alla previsione del P.R.G.**

Il presente Piano Attuativo è redatto in perfetta coerenza con le previsioni di assetto urbanistico dello strumento urbanistico generale infatti il PRG Parte Strutturale individua le “Azioni di trasformazione” previste dal Piano: per azioni di trasformazione si assumono quelle esercitate dalle principali previsioni operate dal piano - Parte Strutturale e precisamente tra queste gli insediamenti dei servizi universitari a S. Angelo di Celle.

Le ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo è determinata pertanto dalla esistenza sul territorio *dell’Azienda Didattica e Sperimentale* e dalla coerente destinazione dell’area ad attrezzature di interesse generale FU finalizzata allo sviluppo dell’importante centro universitario.

Il Piano attuativo contiene le previsioni di sistemazione complessiva delle aree, in riferimento alle attrezzature e servizi di interesse generale (art. 59 L.R. 27/2000 e vigente PRG).

#### **5. Conformità urbanistica del Piano Attuativo**

##### 5.1 Macrozona F

Il PRG vigente individua una zonizzazione del territorio comunale in macrozone e tra queste la macrozona F, che comprende le aree destinate i servizi di interesse generale.

Per la suddetta macrozona sono fissati:

- i parametri urbanistici e di dimensionamento;
- i parametri ambientali ed ecologici;
- le destinazioni d’uso prevalenti e le relative compatibilità.

Detti parametri dovranno essere soddisfatti nella parte operativa del piano ad esclusione degli ambiti direttamente operativi individuati dalla parte strutturale del Piano.

##### 5.2 Destinazione d’uso

Le destinazioni d'uso sono previste dal PRG e salvo potere di deroga del Sindaco, quella prevalente stabilita per la macrozona F è: Direzionale pubblico con percentuale minima del 70% come osservata dal Piano di Attuazione.

<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>ZONE OMOGENEE DI P.R.G. F- Tab a (volumetrie esistenti)</b>		<b>ZONE OMOGENEE DI P.R.G. F- Tab b (nuova edificazione)</b>	
	PRG	PA	PRG	PA
Residenziale	--	--	no	no
Direzionale pubblico	<b>min. 70%</b>	100%	<b>Min. 70%</b>	100%
Direzionale privato	<b>min. 70%</b>	--	<b>Min. 70%</b>	no
Commerciale minuto	max. 10%	--	no	no
Produttivo turistico	max. 5%	--	no	no
Produttivo artigianale	--	--	no	no
Commerciale ingrosso	max. 10%	--	Max. 10%	no
Produttivo industriale	--	--	no	no
Altre	max. 5%	--	si	no

### *5.3 Parametri urbanistici ed ecologici*

Il Piano attuativo in oggetto si uniforma ai parametri definiti nella tabella che segue in conformità al PRG:

Tabella dei parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone FU

Sottozona	Parametri urbanistici			Parametri ecologici	
	<b>It</b> max mc/mq	<b>H</b> max M	Rct max. mq/mq	<b>Ipt</b> min mq/mq	<b>Iat</b> min n/100mc
<b>FU</b>	0,5	6,50	0,15	0,50	2

In definitiva la Zona Omogenea FU indica i seguenti parametri urbanistici:

Indice Territoriale It max = 0,5 mc/mq

Altezza Massima H max = 6,50 ml

Rapporto di coperta territoriale Rct max = 0,15 mq/mq;

ed i seguenti parametri ecologici:

Indice di permeabilità territoriale Ipt = 0,50 mq/mq

Indice di piantumazione Iat min = 2/mc.

#### 5.4 Standards per attrezzature-parcheggi

Ai sensi dell'art.44 LR 31/97, non trattandosi di piano attuativo di compatti residenziali, non si prevedono aree per l'istruzione e di interesse comune.

I parcheggi ed il verde sono dimensionati ai sensi dell'art. 43 della citata LR 31/97 e s.m.i., in ragione di 50 mq di spazio per parcheggi, escluse le sedi viarie, e di 50 mq per verde per 100 mq di superficie lorda di pavimento adibita all'attività.

A tal fine si fa presente che per superficie lorda di pavimento adibita all'attività per i soli parcheggi si è intesa quella relativa alle sole superfici adibite alle attività didattiche e di ricerca con esclusione quindi delle superfici destinate alle attività di servizio (stalle, depositi, fienili etc.) che non incidono sugli Standards abitativi.

Questi sono stati comunque considerati nel calcolo del volume edificato e della superficie coperta per l'applicazione dei relativi indici.

Tabella di calcolo delle superfici delle sole attività didattiche e di ricerca

<b>n</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Sup coperta SC mq</b>
<i><b>Edifici esistenti</b></i>		
6	Stalla bovini /didattica	63
" "		96
8	Stalla ovini /didattica	117
" "		15
" "		47
9	Stalla suini	150
14	Struttura polivalente	940
17	Didattica avi-cunicoli/incubatrice	222
18	Scuderie stalloni /didattica	110
24	Patologia e profilasi	486
<b>Totale generale</b>		<b>2.246</b>

Tabella di verifica di conformità ai parametri urbanistici ed ecologici

Sottozona <b>FU</b>	Indici		Volumi /superfici		Realizzabile	Totale previsto
Parametri urbanistici					max	
Volume	<b>It</b> max mc/mq	0,5	143.820	mc	71.910	33.994
Altezza	<b>H</b> max	6,5	----	m	6,5	<6,50 tranne presistenze
Superficie coperta	Rct max. mq/mq	0,15	143.820	mq	21.573	7.475
Parametri ecologici					min.	
Indice permeabilità	<b>Ipt</b> min mq/mq	0,5	143.820	mq	71.910	121.727
Indice piantumaz.	<b>Iat</b> min n/100mc	2	33.994	n.	680	580
Verde e parcheggi					min.	
Parcheggi	50mq/100mq	0,5	2.246	mq	1.123	1.365
Verde	50mq/100mq	0,5	28.563	n.	14.282	28.722

Si evince il completo rispetto dei parametri urbanistici realizzandosi una volumetria inferiore del 60% e una superficie coperta inferiore del 70% rispetto a quelle realizzabili, nonché il rispetto integrale dei parametri ecologici, di verde e parcheggi.

## 5.5 Distanze

In assenza di specifiche prescrizioni per la zona FU sono osservate le distanze dai fabbricati imposte dal DM. 1444/68 e del DM 96, e dalle strade quelle definite dal Nuovo Codice della Strada e non inferiori alle seguenti in analogia a quelle stabilite dalle NTA in zona agricola:

*5. Per i nuovi interventi edilizi di carattere non abitativo, ivi compresi i fabbricati destinati ad accessori agricoli, è prescritta una distanza minima di m 10 dai confini di proprietà, m 10 da altri fabbricati e m 20 dalle strade (se non è richiesta una maggiore distanza dal codice della strada).*

Come si evince, la realizzazione del Piano attuativo risulta urbanisticamente conforme allo strumento generale.

## **6. Problematiche connesse alla prefattibilità ambientale, alle preesistenze archeologiche e alla situazione complessiva della zona;**

Il Piano attuativo ha tenuto conto del contenuto della Tav. 3 del PRG – parte strutturale ove sono precisati gli ambiti del territorio caratterizzati da risorse ambientali, naturali e dei beni storico-culturali, nonché gli ambiti connotati da particolari fattori di rischio.

Per detti ambiti sono poste dal Piano particolari limitazioni all'uso, in virtù della legislazione istitutiva, della normativa di attuazione della stessa e delle relative norme di modifica e/o integrazione, nonché delle vigenti leggi Regionali.

L'area in esame non rientra pertanto in Zone sottoposte a:

- Tutela ambientale (L. 431 / 85 e successive modificazioni e integrazioni, art. 11 NTA PUT)
- Tutela storico-archeologico-architettonica (L. 1089 / 39)
- Vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 30. 12. 1923; Reg. 1126 del 16. 05. 1926.
- Ambiti del rischio idrogeologico **Rf1 e Rf2**: Aree con forme associabili a fenomeni franosi e aree a

franosità diffusa e con indizi di instabilità

- Ambiti del rischio idraulico RE: aree a maggior rischio di esondazione
- Limiti autordinati MR: Zone di rispetto Limiti sovraordinati e autordinati

Tra i beni individuati dal Piano Regolatore Generale – parte strutturale, individua nella Tavola PS3 nel sistema dei *beni storico-archeologici e culturali presenti nel territorio* ai sensi della L.R. 53 / 74 e della L.R. 31 / 97 lettera d) ed e), comma 2, art. 2.

L'area in oggetto non presenta:

A) Beni puntuali A1 Aree e Beni con vincolo L. 1089/39 e B Viabilità storica.

E' invece presente un complesso appartenente alla categoria A2 Beni culturali sparsi ricompresi nell'Allegato A "Elenco degli immobili dei complessi edilizi aventi valore storico culturale e ambientale" di cui all'art. 6 L.R. 53/74. La tipologia di classificazione indicata è "X" e riguarda: "case coloniche, antichi mulini, magazzini e rimesse per attrezzature agricole".

## **7. Definizione degli interventi consentiti, nonché delle caratteristiche tecniche e delle modalità di esecuzione nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela emanati ai sensi delle predette leggi.**

Ai sensi della vigente normativa si definiscono le seguenti tipologie d'intervento per l'attuazione del Piano ai sensi dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n.457, - *Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica

ed inoltre: interventi di nuova costruzione.

È consentita la realizzazione di manufatti all'interno di tutto il comparto urbanistico purché non in contrasto con la destinazione d'uso prevista nella tavola di progetto.

In particolare le emergenze storico architettonico diffuse nel territorio e individuate nella Tav. PS3. e nell' "allegato A", che è parte integrante del P.R.G., sono sottoposti alla categoria del restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi dovranno tutti essere improntati da criteri conservativi ed utilizzare materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e, comunque dovranno osservare le norme dell'art. 23 delle NTA parte strutturale.

Le aree e gli immobili sottoposti alle categorie indicate sono individuati nelle tavole di zonizzazione allegate al presente Piano Attuativo.

## **8. Analisi ed indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato**

Per la caratterizzazione degli immobili e dei beni ricompresi negli ambiti dei vincoli Autordinati si fa riferimento all'Allegato A "Elenco degli immobili dei complessi edilizi aventi valore storico culturale e ambientale" di cui all'art. 6 della L.R. 53/74.

*Settore territoriale "A": la pianura tiberina di San Nicolò di Celle, di Sant'Angelo di Celle e di Fanciullata.*

*Questo settore territoriale pianeggiante, compreso tra il corso del Tevere e la linea pedecollinare dei rilievi traversati dalla Marscianese, è percorso da un tratto del diverticolo di fondovalle della consolare Amerina, che unisce Marsciano a Perugia. L'importanza di questo tracciato è confermata dalla rilevante presenza di alcuni hospitales - strutture assistenziali per viaggiatori, viandanti e pellegrini - ubicati ai margini di quest'itinerario. Il diverticolo dell'Amerina inizia nel Marscianese, in prossimità dell'abbazia di San Sigismondo, con annesso ospedale, dei Cavalieri di Malta, per poi proseguire lungo la pianura tiberina dove, a San Nicolò di Celle, intercetta l'ospedale di San Cristoforo, raggiungendo, infine, Santa Maria Rossa, sede di altra importante abbazia dell'Ordine Ospitaliero dei Cavalieri di Malta.*

*Nella fase alto-medioevale questa pianura è sede di tre eremaggi: quelli intitolati a San Niccolò e a San Cristoforo, assieme ai relativi insediamenti, vengono fusi, alla fine del XIV secolo, per la realizzazione del castello di San Nicolò di Celle, mentre intorno a quello intitolato a San Michele Arcangelo, e successivamente trasformato in parrocchia, sorge la duecentesca Fracta Sancti Angeli de Cella, trasformata in castello murato alla fine del Trecento.*

*La documentata presenza ecclesiastica, riflettendosi con preponderanza nell'assetto della proprietà fondiaria, condiziona anche la toponomastica locale: come il predicato "di Celle", riferito a Sant'Angelo e a San Nicolò, deriva, probabilmente, dalle celle monastiche dei tre antichi eremaggi, così il toponimo "Fanciullata" discende dall'esistenza, nei pressi di Sant'Angelo, della chiesa della Madonna del Fanciullo.*

*Diretta conseguenza dell'assetto proprietario del passato è la singolare assenza di case padronali preposte al controllo e allo sfruttamento dei suoli agricoli; qualche sporadico episodio, comunque contemporaneo, viene individuato in prossimità delle direttive che conducono a Deruta, quanto in prossimità di Fanciullata.*

*Notevole, invece, la presenza di torri e case a torre di cui si conserva integro lo splendido esempio di "Torre Baldeschi", un tempo facente parte della documentata tenuta vinicola di Monte Nero, antico castello Baldeschi e baricentro della proprietà agricola estesa tra Deruta e Torgiano.*

*Le case coloniche, in linea più generale, sono realizzate con i criteri volumetrici utili alla consueta amministrazione mezzadrile - abitazione, allevamento, stoccaggio e rimessa attrezzi - mentre alcuni esempi, come quelli ubicati ai vocaboli "Torre" e "La torre", nella loro complessità volumetrica, evidenziano finalità insediative plurifamiliari, probabilmente da utilizzare come mano d'opera agricola. Nuove connotazioni formali vengono attribuite alle coloniche dalla realizzazione dei diffusi essiccatoi per il tabacco che testimoniano la più recente innovazione agricola della pianura irrigua.*

*Tra quelle elencate:*

- 12) VOC. PODERE ANGUILLOTTA II; casa colonica a due piani, in pietra, mattoni e intonaco, tetto a due falde, essiccatoio, altra casa colonica a due piani, in pietra e mattoni, tetto a due falde.

## **9. Esito delle indagini geologiche, geotecniche, idrologiche, idrauliche e sismiche delle aree interessate**

Le caratteristiche generali geologiche, geotecniche, idrologiche, idrauliche e geotecniche del territorio di S. Angelo in Celle possono essere desunte dalla Relazione Generale Parte Strutturale del PRG e dagli studi eseguiti: "4.4 Zona territoriale di S. Nicolo' di Celle e S. Angelo di Celle

### 4.4.1 Caratteristiche geolitologiche e strutturali

*In tali zone sono presenti esclusivamente depositi alluvionali recenti e terrazzati della Valle Tiberina costituiti da lenti suborizzontali e di vario spessore ed estensione areale di argille, sabbie e ghiaie.*

*Lo spessore di tali depositi e' valutabile in valori superiori a 100 mt.*

*Non sono visibili disturbi tettonici ne' esistono indizi geomorfologici che possano far supporre l'area interessata da attivita' neotettonica.*

### 4.4.2 Caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche

*Le zone sono del tutto pianeggianti per cui non sono interessate da dissesti franosi ne' esistono aree interessate dai fenomeni erosivi connessi con i corsi d'acqua.*

*E' presente una scarpata di terrazzo dell'altezza di 2/3 mt che delimita le alluvioni recenti da quelle del terrazzo superiore. Una parte della zona di affioramento delle alluvioni recenti, per la vicinanza del fiume Tevere, puo' essere interessata, in occasione di eventi meteorici eccezionali, da fenomeni alluvionali o da esondazioni.*

*Le acque superficiali sono ben drenate da una rete di canali artificiali e dai fossi esistenti.*

*La falda freatica esistente trovasi ad una profondita' compresa tra 2/3 metri dal piano di campagna e 6/7 metri.*

*La direzione di scorrimento della falda e' verso sud.*

#### 4.4.3 Cenni sulle caratteristiche geotecniche

*Per quanto riguarda le caratteristiche geotecniche valgono le considerazioni fatte sui terreni alluvionali della zona territoriale del capoluogo essendo anche in tali zone i terreni subsuperficiali in facies prevalentemente ghiaiosa<sup>1</sup>. In particolare per l'area oggetto del P.A. si fa riferimento alle indagini geognostiche allegate al P.A.*

### 5.1 Idrologia

#### 5.1.1 Inquadramento territoriale

*L'area oggetto dell'intervento è situata in località S. Angelo in Celle - Deruta (Pg) e ha un'estensione di circa 14.38 ha.*

*La quota del sito è variabile tra circa 80 e circa 90 m s.m. l'idrografia è definita dal bacino dell'impluvio del torrente "La Fossatella" che corre al lato suoccidentale del lotto di intervento, verso il quale degradano naturalmente i terreni.*

*L'intervento è realizzato in zona non urbanizzata, su appezzamenti di terreno agrario adibito a pascolo. Per effetto dell'intervento non si determinano variazioni del regime delle acque superficiali o di quelle sotterranee.*

#### 5.1.2 Regime pluviografico

*Per definire le condizioni pluviometriche della regione sono stati considerati in primo luogo i totali annui.*

---

<sup>1</sup> Relazione Generale Parte Strutturale del PRG del Comune di Deruta p. 37 e succ

*Da questi emerge che il valore medio più elevato appartiene alla stazione di Bocca Trabaria (1.491 mm) e il più basso a quella di Corbara (734 mm).*

*Rispetto alla media regionale (intorno ai 1.000 mm annui) un certo numero di stazioni, per lo più appenniniche e a quota elevata, registrano valori notevolmente superiori, fino a 1.400-1.500 mm/anno. Più numerose sono le stazioni con valori di poco inferiori alle medie regionali, con punte minime anche al di sotto dei 700 mm nell'area del Trasimeno. Si osserva un incremento del totale annuo con l'aumentare della quota e procedendo da ovest a est.*

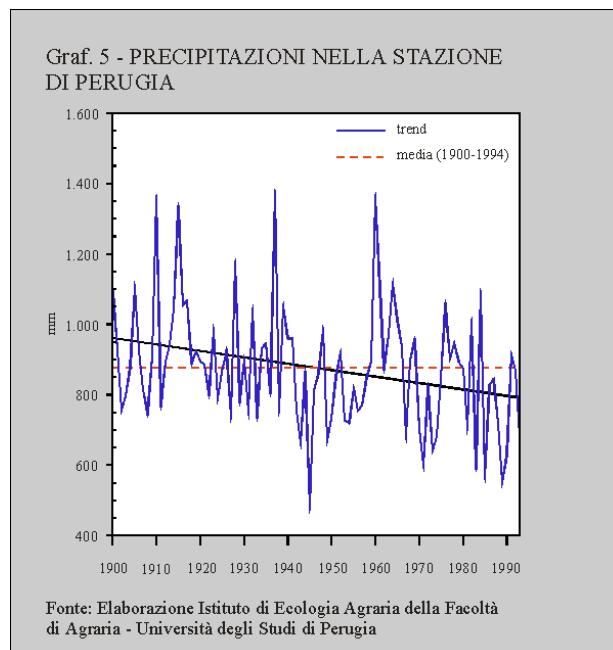
*La distribuzione stagionale rispetta le caratteristiche della pluviometria mediterranea con valori minimi estivi e massimi invernali, ma con minime differenze quantitative.*

*Tra le precipitazioni, un fattore di rilievo è costituito dalla neve, fenomeno atmosferico che ricorre con frequenza annuale solo nelle zone di più alta quota ma che si presenta sporadicamente in quasi tutte le località considerate, presentando la massima intensità in gennaio e febbraio.*

*Le nevicate più precoci si sono avute in qualche caso in ottobre e le più tardive in maggio.*

*Anche per le precipitazioni sono riportate le serie storiche dei i valori totali annuali per le due stazioni di Perugia e Terni: a Perugia la media aritmetica di circa 870 mm deriva da piogge che oscillano da 500 a 1.400 mm; si rilevano coefficienti di variazione oscillanti da 1 a 2 per la maggior parte delle località umbre. Dalla regressione lineare del totale annuo sul tempo emerge una tendenza significativa alla diminuzione, particolarmente marcata nell'ultimo trentennio analogamente a quanto rilevato per le precipitazioni registrate a Terni. Considerando insieme l'andamento di precipitazioni e temperature appare sensibile la tendenza a condizioni relativamente più caldoaride (grafico 5 a seguire).*

*Dalla combinazione dell'andamento termico e pluviometrico è possibile dedurre la durata e l'intensità media e dei periodi aridi, umidi e perumidi, che oltre a caratterizzare il clima delle località considerate forniscono indicazioni del rischio di incontrare condizioni favorevoli alla permanenza degli inquinanti in atmosfera, o, viceversa, dal loro dilavamento e precipitazione al suolo.*



### 5.1.3 Reti di drenaggio delle acque

*Ai fini della progettazione delle reti di drenaggio delle acque meteoriche, si farà riferimento ad eventi meteorici di durata inferiore ad un'ora, assumendo una precipitazione massima di 30 cm (evento eccezionale). Stante la natura agraria del terreno, l'andamento lievemente declive ed ipotizzando situazioni di semisaturazione, si farà riferimento ad un coefficiente di assorbimento di 0.05.*

*In tale ipotesi, la massima portata istantanea rilasciata in alveo nel torrente La Fossatella sarà pari a circa 40 l/s, del tutto accettabile stante la configurazione della sezione idrica”.*

## 10. Esposizione della fattibilità dell'intervento, documentata attraverso le indagini e le analisi conoscitive di prefattibilità ambientale

L'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati, è per quanto innanzi favorevole alla fattibilità dell'intervento.

## 11. Aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto e profilo architettonico dell'intervento

### 11.1 Il disegno del Piano

Il piano, in questa fase non prevede un disegno preordinato, lasciando ampio margine alle definizioni successive.

### 11.2 L'architettura

I valori architettonici degli edifici storici vincolati sono tutelati dalla categoria del restauro e risanamento conservativo imposta. Analogamente gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione sono improntati al rispetto della morfologia architettonica rurale storica interpretato nella contemporaneità.

A tal fine le scelte formali e l'uso dei materiali, anche in relazione alle esigenze gestionali di manutenibilità e di curabilità delle strutture, sono improntate alla semplicità ed al rigore dell'architettura razionale ed industriale, non rinunciando tuttavia a scelte di carattere formale e di componenti edilizi che si inseriscono anche in maniera innovativa , attribuendo un carattere anche di modernità tecnologica al Centro Sperimentale, ma assicurando nel contempo l'unitarietà formale dell'insieme. A tal fine si comprende l'accostamento tra forme e materiali innovativi e della tradizione.

## **12. Elenco elaborati**

### **Relazione e scritti**

1. Relazione illustrativa e documentazione fotografica
2. Norme tecniche di attuazione
3. Dichiarazione di conformità urbanistica
4. Dichiarazione di compatibilità geologica
5. Relazione fotografica

### **Disegni**

- E.G.1.V Planimetrie su base catastale e piano quotato - stato di fatto e progetto  
E.G.2.V Planimetria di progetto - zonizzazione e tipologia edilizia  
E.G.3.V Planimetria generale di progetto con planivolumetrico  
E.G.4.V Schemi degli edifici esistenti

Perugia, febbraio 2017

Arch. Giuliano Ciocchetti

