

Comune di Acquasparta



PIANO ATTUATIVO di iniziativa privata

Attuazione **Comparto Y (gamma)** - zone per interventi di
riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico.

**Realizzazione di un Insediamiento
Residenziale - Servizi - Commerciale - Direzionale**

Rif. Cat.li :

Immobili ed aree
censite al Fg. 41
P.lle 632,741,743

Località:

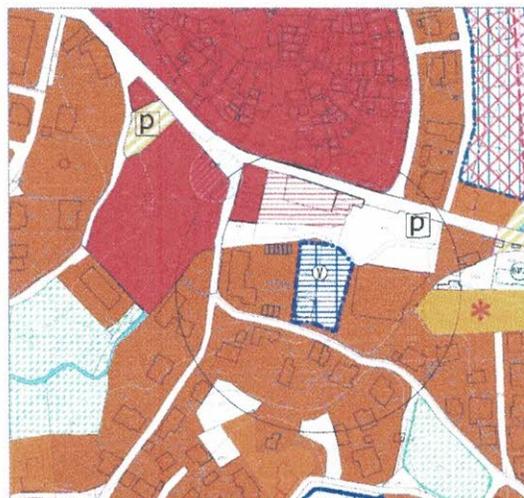
ACQUASPARTA Via G.Garibaldi n.° 38A

Proprietario:

Sig. SAVERI MARCO

oggetto:

**Relazione Tecnica e
Documentazione Fotografica
- elaborato A -**



Aggiornamenti

- architettonico
- strutturale
- impianti

scala:

tav.:

1
2

progetto:

Arch. Stefano Cardinali

direttore lavori:

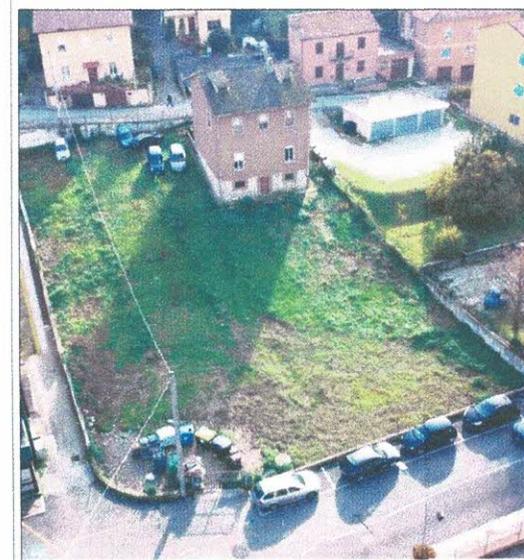
impianti:

Strutture:

geologo:
Geol. Stefano Liti

collaboratori:

Des. Guido Morichetti



in data:

il Proprietario

COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di Terni

Piano Attuativo di iniziativa privata
per l'attuazione del Comparto Y (gamma) del P.R.G.

RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

Il Piano Attuativo, di cui questa relazione è parte integrante, redatto ai sensi della L.R. n. 1/2015 e del R.R. n. 2/2015 interessa un lotto compreso tra via G. Garibaldi e via G. Marconi in Acquasparta (42°41'19"N – 12°32'49"E), finalizzato alla realizzazione di un insediamento Residenziale – Servizi – Commerciale - Direzionale.

Il Piano Attuativo è di iniziativa privata, è presentato dal proprietario Sig. Marco Saveri e si rende necessario preliminarmente per la trasformazione urbanistica dell'area, sia per l'articolo 40 delle N.T.A. parte operativa del PRG "Zone per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico - Comparto Y (gamma)", sia per l'articolo 101 comma 1 lettera b) del regolamento regionale n. 2/2015.

L'area oggetto di P.A. è individuata al N.C.T. del Comune di Acquasparta al foglio n. 41 particelle n. 741 (410 mq), 743 (840 mq) e particella 632 (247,56 mq), per complessiva superficie di 1.497,56 mq.

L'area è in adiacenza, per tre dei quattro lati, con aree totalmente edificate ad uso residenziale; si presenta con morfologia uniforme e con andamento acclive che genera un dislivello tra via Garibaldi (a monte – Sud) e via Marconi (a valle – Nord) di circa 7,50 metri; non presenta alberature ed arbusti di alcun tipo; verso il confine Ovest presenta un vecchio fabbricato residenziale disabitato; da Piano Regolatore generale del Comune l'area ricade fra quelle sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e/o elettromagnetici e fra quelle di salvaguardia del bacino idro-minerale denominato "Acqua minerale - Amerino delle sorgenti di San Francesco" ed in particolare in Zona soggetta a protocollo d'intesa da sottoscrivere fra il Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria. Preme sottolineare che i vincoli appena ricordati non risultano in alcun modo ostativi alla realizzazione di quanto previsto.

La verifica urbanistica ha rilevato che l'area è inserita nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acquasparta con la seguente destinazione nella parte Operativa:

ART. 40

F1 - Zone per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico

Il Comparto prevede le seguenti prescrizioni:

Comparto γ	Località	Superficie totale Mq.	Superficie massima realizzabile
		gamma	1.497,56

Il comparto γ potrà essere attuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata redatto ai sensi della L.R. 11/2005 n. 1/2015.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con area di sedime diversa da quella attuale.

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune di n 10 posti auto da destinarsi ad uso pubblico oltre gli standard dovuti per legge. Per effetto di tali prescrizioni è riconosciuto al comparto un indice premiale di compensazione pari a 1mq/mq da applicarsi alle aree libere del comparto da sommarsi alla volumetria esistente (art. 20 comma 2 N.T.A PRG parte strutturale e art 4 comma 2 lettera e della L.R. 11/2005 n. 1/2015.

All'interno del Comparto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Servizi, Commerciale e Direzionale per un massimo del 49% delle superfici consentite.

Residenziale fino al 100 % delle superfici consentite.

Su tale comparto qualora non si intervenga attraverso un Piano Attuativo con le modalità previste nella presente scheda potranno essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio di destinazione d'uso sulle volumetrie esistenti

Il nuovo compendio immobiliare garantirà, con la sua realizzazione l'eliminazione dell'ultimo vuoto urbano della zona e la indispensabile ricucitura del tessuto urbano/ edilizio.

DOTAZIONI TERRITORIALI

L'edificato atteso dal Piano Attuativo, in applicazione dell'indice previsto dal PRG per la superficie fondiaria del lotto, genererà una Superficie Utile Coperta pari a 595,90 mq, di cui mq. 417,00 ad uso residenziale e mq. 178,90 ad uso commerciale.

In forza delle superfici così ripartite si individuano, di seguito, le dotazioni territoriali normate dal R.R. 2/2015 della Regione Umbria e più precisamente:

Insedimenti Residenziali

Sulla base della Suc sopra individuata, sono stati calcolati gli abitanti per l'insediamento ai sensi del comma 1 dell'art. 80 del Regolamento regionale n. 2 del 2015 in ragione di uno ogni cinquanta metri quadrati di Suc. Quindi, utilizzando i parametri contenuti nel comma 1 dell'art. 85 dello stesso Regolamento, sono state determinate le dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici al servizio di nuovi insediamenti residenziali, espressi in metro quadrato per abitante da insediare.

Dal che, a fronte di 417,00 mq di Suc, avremo un totale di 8 abitanti da insediare.

Da tale numero di abitanti conseguono le seguenti superfici per dotazioni territoriali e funzionali minime:

- a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado = **32 mq**;
- b) attrezzature di interesse comune = **32 mq**;
- c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, per soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione = **40 mq**;
- d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria = **40 mq**.

Ai sensi del citato art. 85 co. 7, si quantificano gli spazi per parcheggi pertinenziali privati (1 mq. ogni 3 mq di S.U.C. – 30 % per spazi di manovra – art. 3 co. 4) che risultano pari a **97,30 mq**.

Si precisa che gli spazi di cui al punto d) verranno reperiti e realizzati all'interno del comparto e che le superfici dei punti a), b) e c) per complessivi 104 mq saranno oggetto di monetizzazione con l'applicazione del prezzo delle vigenti tabelle comunali per suddette aree.

Attività Commerciali

L'art. 87 (R.R. 2/2015) co.1 stabilisce che la dotazione minima per parcheggi a servizio della attività è determinata in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita (che nel caso di specie sarà pari a 415 mq) nel modo seguente:

lettera a) un posto auto ogni 22 mq di vendita fino a 250 mq da cui risultano, nel nostro caso **11 posti auto**;

lettera b) un posto auto ogni 20 mq di vendita da 251 mq fino a 900 mq da cui risultano, nel nostro caso **8 posti auto**;

Il comma 8 del citato art. 87, quantifica gli spazi per parcheggi pertinenziali privati (1 mq. ogni 3 mq di superficie di vendita – 30 % per spazi di manovra – art. 3 co. 4) che, nella situazione di specie, risultano pari a **96,83 mq**.

Parcheggi ad uso Pubblico

I parcheggi ad uso pubblico (vedasi tav.1a) saranno i seguenti:

n.3 posti auto - parcheggi di quartiere (art. 80 co. 1 lettera d - R.R. 2/2015);

n° 10 posti auto ad uso pubblico, in attuazione di quanto previsto dal P.R.G. per il Comparto Y (gamma);

Finalità dell'intervento

Lo scopo è, come già sopra esplicitato, recuperare un'area ad oggi inutilizzata e valorizzarla con la realizzazione di una struttura residenziale e commerciale che contribuisca alla riqualificazione estetica e ambientale del contesto proprio e limitrofo.

Viabilità

L'accesso veicolare al comparto sarà garantito tangenzialmente dalla viabilità esistente e, mediante nuova realizzazione, da viabilità privata veicolare (di attraversamento) interna a senso unico di circolazione.

Superamento ed eliminazione barriere architettoniche

Pur considerando l'esclusivo valore urbanistico del piano attuativo, è preoccupazione del soggetto proponente il pieno rispetto del Decreto Ministeriale 236/89 e di tutto quanto in esso previsto, per quanto di competenza del realizzando intervento.

A tale proposito si precisa che il parcheggio riservato (art. 8.2.3 - che prevede un posto auto per portatori di handicap ogni 50 posti auto o frazione di questi) è soddisfatto al piano primo; lo stesso piano primo sarà raggiungibile dal piano terra (e viceversa) sia dalla la rampa veicolare, sia dall'ascensore. Inoltre ogni fase dei percorsi sarà dotata di segnaletica così come previsto dal punto 4.3 decreto in questione. Il proponente rimanda alla fase edilizia il dettaglio di tutte le soluzioni da adottare, in funzione di quanto verrà autorizzato esecutivamente con l'ottenimento del P. di C.

Permeabilità dei Suoli

Il Piano prevede di limitare allo stretto indispensabile gli spazi da trattare con asfalto, necessari a garantire la percorrenza e le manovre dei mezzi di trasporto; di individuare zone a verde e parcheggi con superficie in betonelle colorate permeabili o verde strutturale.

La prevalente destinazione residenziale del Piano Attuativo di specie prevederà, nel rispetto di quanto richiesto dalla vigente normativa, una superficie permeabile non inferiore al 40% della superficie fondiaria del lotto libero da costruzioni che sarà pari mq. 563,60 (46,9%)

Recupero acque Piovane

Nel presente Piano Attuativo non è previsto il recupero delle acque piovane non verificandosi entrambe le condizioni previste dal R.R. 2/2015 art. 32 co. 4

Spazi a Verde

Le dotazioni territoriali e funzionali minime destinate a verde per le attività commerciali, previste dal R.R. 2/2015 art. 87 co. 3, sono stabilite in misura non inferiore al 20% della

superficie di vendita che nella situazione di specie risulterà di 97,50 mq. > di mq. 83,00 minimo di legge.

Reti di Smaltimento

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la raccolta delle acque meteoriche delle aree esterne di pertinenza del fabbricato, della viabilità e della copertura dell'edificio. La linea di raccolta confluisce nell'esistente corpo idrico (fosso) adiacente al lotto di intervento. E' prevista una nuova linea di raccolta delle acque nere, predisposta per raccogliere reflui di diverse destinazioni insediabili nel futuro fabbricato.

Griglie e sistemi di chiusura delle opere di ispezioni

I chiusini, le griglie, le caditoie di chiusura delle opere di ispezione delle infrastrutture di distribuzione dei servizi poste sulle carreggiate esterne al fabbricato, saranno in ghisa sferoidale, dotati di certificazione che garantiscano la relativa produzione nel rispetto della norma EN 124. Saranno utilizzati preferibilmente elementi in classe D400 o comunque nel rispetto dei gruppi e classi minimi in funzione dei luoghi di installazione degli elementi, dettati dalla stessa norma europea.

In riferimento alle griglie apribili, accessibili, o comunque ispezionabili, le eventuali cerniere e i sistemi di chiusura, saranno realizzati a raso con la pavimentazione circostante o comunque a quota inferiore.

La raccolta delle acque meteoriche sarà effettuata con griglie asolate rialzabili in ghisa sferoidale, classe di appartenenza non inferiore a C250, secondo la Norma EN 124 e telaio di dimensioni interne almeno 400 x 400 mm.

I pozzetti delle caditoia sarà del tipo con sifone incorporato, privo di vaschetta di raccolta; L'immissione dell'acqua raccolta dalla caditoia nella dorsale portante verrà realizzata con fognoli di diametro non inferiore a 160 mm, posti in esercizio con pendenza almeno pari allo 1,0%, che si innesteranno direttamente ai pozzetti, mantenendo in tal modo l'integrità della dorsale stessa e le relative caratteristiche di tenuta idraulica.

Gli eventuali pozzetti in muratura di mattoni pieni o in cemento armato, saranno predisposti per la posa in opera delle caditoie carrabile in ghisa, alloggiata su controtelaio in ferro angolare, dell'altezza netta fino a cm 100, con piattabanda di fondazione in calcestruzzo dello spessore di cm 20 e spessore delle pareti di almeno cm 15

Recapito alle reti esistenti

Il sistema di fognatura di progetto è del tipo separato tra raccolta e confluenza di acque bianche e nere. Le acque nere sono convogliate alla esistente linea comunale sita al centro di Via Marconi; le acque bianche provenienti dal tetto, sono convogliate all'interno di una cisterna di raccolta, quelle provenienti dai piazzali e dalla viabilità convogliate verso un disoleatore. Le acque provenienti dal disoleatore saranno successivamente convogliate verso il vicino corpo ricettore.

I diametri delle condotte di raccolta non sono inferiori a DN 300 mm per quanto attiene alle reti convoglianti acque meteoriche. La posa in opera avverrà su letto di sabbia o ghiaietto, con un rinfiacco e ricoprimento con sabbia fine e asciutta o ghiaietto dello stesso spessore del piano di posa. Per le acque nere, i diametri delle condotte di raccolta variano da un minimo di DN 140 mm a un massimo DI di 400 mm.

Illuminazione

Il progetto prevede la dotazione di nuovi corpi illuminanti sulle zone da destinare ad uso

pubblico. I riferimenti normativi fondamentali sono costituiti dalla Norma UNI 11248:2012 dalla L.R. 20/2005, dal Regolamento Regionale n. 2/2007 e dal D.M. 37/2008, oltre alle Norme CEI applicabili. Il progetto contiene gli elementi elencati dal suddetto Regolamento Regionale con le opportune rappresentazioni grafiche delle opere da realizzare e dei particolari costruttivi, corredate da una relazione descrittiva e dal computo estimativo delle opere.

L'intervento prevede principalmente la posa in opera di nuovi corpi illuminati per le zone dove sono previsti i parcheggi e la viabilità di uso pubblico. La restante rappresentazione grafica dei corpi illuminanti ha valore indicativo.

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

1. ELABORATO GRAFICO 1: Inquadramento Territoriale - Stato di fatto
2. ELABORATO GRAFICO 1a: Calcolo dotazioni territoriali - parcheggi
3. ELABORATO GRAFICO 2: Sistemazione Urbanistica
4. ELABORATO GRAFICO 3a: Inquadramento dell'area e Schemi Tipologici
5. ELABORATO GRAFICO 3b: Inquadramento dell'area e Schemi Tipologici
6. ELABORATO GRAFICO 4a: Sistem. urbanistica – Planivolumetrico e Ipotesi Progettuali
7. ELABORATO GRAFICO 5 : Sostenibilità Ambientale – Carta del Sole e Verifica di Irraggiamento

8. ELABORATO GRAFICO 6: Sostenibilità Ambientale – Aree permeabili e Coefficienti di Permeabilità
9. ELABORATO GRAFICO 7: Sostenibilità Ambientale – Schemi Impianti a Rete /1
10. ELABORATO GRAFICO 8: Sostenibilità Ambientale – Schemi Impianti a Rete /2
11. ELABORATO A: Relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica
12. ELABORATO B: Dichiarazione di conformità Piano Attuativo
13. ELABORATO C: Fascicolo delle proprietà
14. ELABORATO D: Norme tecniche di attuazione
15. ELABORATO E: Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione
16. ELABORATO F: Rapporto ambientale
17. ELABORATO G: Relazione geologica
18. ELABORATO H: Valutazione previsionale del clima acustico
19. ELABORATO I: Schema di Convenzione
20. ELABORATO L: Pareri tecnici preliminari
21. ELABORATO M: C.M.E. non realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a verde
22. ISTANZA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE

Per quanto non meglio specificato nella presente relazione tecnica si precisa che:

- per quanto riguardante gli aspetti urbanistici, si rimanda alle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**;
- per ciò che concerne le modalità attuative si rimanda allo **SCHEMA DI CONVENZIONE**

Il Progettista

Arch. Stefano Cardinali



