

COMUNE DI CASCIA

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PREVISTO IN CASCIA fraz. MALTIGNANO

Denominato comparto C39

- ART. 41 N.T.A. del P.R.G. vigente-

R.R. 2/2015

- RELAZIONE –

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE –

- RELAZIONE AGROFORESTALE-

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' –

IL PROGETTISTI e D.L.

arch. Fabrizio Altieri

ing. Marino Ercoli

RELAZIONE TECNICA

Il piano di lottizzazione allegato alla presente relazione tecnica, si riferisce all'area che è così delimitata;

NORD - strada comunale prossima ad area cimiteriale della frazione di Maltignano, direzione Tazzo, Colmotino;

OVEST - particelle di varia proprietà destinate principalmente a zona omogenea "E" e rata, con appendice ricompresa nel medesimo comparto destinata a vincolo cimiteriale ;

SUD - particelle di altra proprietà destinate a zona "E" e di completamento;

EST - altra proprietà destinata a zona mista di completamento ed altro;

Tale area è descritta al catasto terreni al fg. 70 part.lla 1048-1049-1052-1099-100-1101-1103-1104-1134-1135-1136p-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159 per una superficie di mq. 9685 circa di proprietà dei signori: Santini Massimo e Fabio, Curia di Spoleto Norcia, Consolini Fabrizio, Ercoli Mario e Cherubini Annamaria, Demofonti Gianluca, soc. S.E.A., soc. Medea, Cherubini Sabatino; ognuno per la propria quota e riferendosi ai firmatari dell'allegati Piano Attuativo, per una superficie catastale documentata superiore al 51% della quota stabilita per legge. La stessa area è destinata dal P.R.G. del Comune di Cascia

attualmente vigente a zona C meglio denominata come comparto C39 posto nella frazione di Maltignano.

La presentazione del presente Piano conferma le previsioni del precedente a cui non si è dato seguito dopo l'approvazione ; pertanto coerentemente ed in aggiornamento agli standards urbanistici il progetto allegato si rende necessario per procedere all'attuazione del Comparto e delle opere di Urbanizzazione relative.

Lo stesso Piano è inoltrato ai sensi dell'art. 41 delle NTA vigenti presso questa amministrazione, coerentemente alle norme della Legge Regionale 1/2015 e del Reg. Regionale 2/2015, contempla la formazione di otto lotti ubicati nell'area interessata, comprese rate incluse destinate a verde e parcheggio, che sono state posizionate in zona barri centrale e terminale rispetto all'organismo urbanistico progettato e previsto.

Gli stessi saranno disposti secondo una linea, tangente la viabilità, seguendone il disegno e la disposizione; la viabilità menzionata è già stata realizzata in parte, per soddisfare esigenze legate al sisma, ovvero per servire le residenze provvisorie realizzate nella parte finale del fondo, pertanto il Piano contempla il completamento della dorsale con il completamento della stessa strada in direzione Ovest per servire sostanzialmente i cinque lotti del nuovo comparto poiché i restanti, posti ad est, possono fin da adesso usufruire della viabilità, anzidetta, realizzata dalla Regione e dal Comune.

I lotti, pertanto, saranno serviti da strada di penetrazione di nuova fattura (tratto rettilineo di circa 100m), inoltre potranno utilizzare la viabilità esistente già realizzata che costituisce, in definitiva, l'allaccio alla strada comunale esistente, esterna e parallela al comparto.

Tale impianto urbanistico consentirà l'ingresso dei veicoli diretti ai lotti di formazione mediante l'utilizzazione delle dorsali di progetto nel rispetto del nuovo codice della strada, ponendo attenzione alle norme di sicurezza dettate dallo stesso. Spazi verdi e parcheggio, pressoché centrali in riferimento all'area più grande, posti ad ovest e sud-est completano la struttura del Comparto funzionale sebbene semplice e minima. In particolare la viabilità pedonale, vista la conformazione dei lotti, legati alla conferma del precedente Piano presentato, è stata concepita in situazione di continuità con la posizione del verde che si può percorrere grazie ad una soluzione di coincidenza e collegamento dell'intero percorso.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI
NORMATIVA SULLE CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI
ED I RELATIVI SPAZI DI PERTINENZA
SBANCAMENTI E MOVIMENTI DI TERRA
RELAZIONE AGROFORESTALE

DISPOSIZIONI SU EDIFICI

I lotti dovranno rispettare le norme di attuazione del regolamento sotto elencato, nel rispetto delle norme tecniche del Comune di Cascia art. 41 e del Regolamento Regionale 2/2015;

- tipologia del tipo a villa, casetta isolata e/o residenza plurifamiliare;
- indici introdotti dal R.R. 2/2015 ovvero IUT e IUF di 0,42mq/mq max consentito in zona C come da regolamento edilizio;
- altezza massima ml. 8,50 come da regolamento edilizio;
- indice di permeabilità stabilito dall'art. 33 del Reg. Regionale 2/2015
- distanza minima dalle strade comunali e residenziali non inferiore a 5,00 m. come da Reg. Edilizio;
- distanza tra i fabbricati non inferiore a 10,00 m.
- distanza dal vincolo cimiteriale rispettata in riferimento al lotto n.1, proprietà Santini per il quale il distacco è stato razionalmente traslato fino al confine di zona omogenea dettato dal P.R.G.

La tipologia degli edifici che sorgeranno negli otto lotti, indubbiamente, per morfologia e particolari di finitura, deve essere ben relazionata al tipo autoctono rurale presente in sito e nelle zone limitrofe (vedi tavola dei profili progettuali)

Le coperture saranno del tipo a falde e/o a padiglione con pendenza compresa tra il 25% ed il 35%.

Sono ammessi i porticati ed i portali purché ben relazionati con l'edificio di appartenenza.

Il manto di copertura dovrà essere a tegola "tipo coppo" serie anticata o coppo umbro toscano di recupero.

Eventuali aperture dei sottotetti dovranno essere contenute nei piani di falda e provisti di serramento di finestra o in alternativa volumetricamente giustificati.

I rivestimenti esterni degli edifici dovranno essere realizzati con intonaci e la coloritura finale sarà da scegliersi nelle gamme dei colori rosa antico, ocra o terra di Siena.

Sono consentiti i rivestimenti in pietra naturale purché locale e con stuccature chiare.

Eventuali ringhiere dovranno essere previste in ferro verniciato ed il colore dovrà essere in armonia con quello delle facciate dell'edificio.

In riferimento agli infissi, si preferisce che vengano utilizzati quelli lignei più congrui alla tipologia che si intende realizzare nel presente comparto; sebbene potranno anche essere montati infissi in altro materiale (leghe, alluminio e pvc verniciato) purché finiti con colori coerenti alle facciate.

Eventuali diverse soluzioni, comprese coperture parziali orizzontali dovranno essere concordate con gli uffici competenti fermo restando l'obbligo di confronto tipologico formale con il tipo autoctono rurale preso come

riferimento. Si sottolinea, in totale coerenza con le NTC 2018 in materia antisismica, che la struttura degli edifici, oltre che in c.a. tamponato e/o muratura armata e/o tradizionale potrà essere realizzata anche in legno e/o acciaio purché razionalmente schermata e tamponata con i materiali di finitura previsti dalle norme, che intendono, nelle scelte finali, rendere omogeneo il Comparto per qualità architettonica.

ULTERIORI NORME SUGLI EDIFICI:

relativamente alla previsione plani volumetrica che prevede la realizzazione di otto edifici con SUC contenuta all'interno del max previsto e verifica basata su edifici a due livelli con H max pari a ml. 7,5 (vedi tavola allegata) si sottolinea che gli stessi potranno realizzarsi anche con altezza e livelli inferiori purchè la percentuale permeabile venga contenuta all'interno di quella prevista normata dal R.R. 2/2015, ovvero superficie minima permeabile prevista del 40% riferita al lotto; tale condizione viene introdotta in quanto, viste le superfici dei lotti formati, potrà sicuramente verificarsi per scelta dei proprietari, l'esigenza di sviluppare la propria abitazione su un solo livello più eventuale seminterrato ed interrato da contenere nella SUC non computabile.

Comunque tale opportunità di scelta si rimanda alla presentazione dei P.d.C. relativi che verranno sottoposti, volta per volta all'amministrazione, fermo restando il mantenimento delle norme tecniche dettate sui caratteri estetico morfologici degli edifici da realizzare dove rimane fisso il carattere di

omogeneità da conferire al comparto.

SBANCAMENTI E MOVIMENTI DI TERRA

Onde limitare alterazioni all'andamento naturale del terreno si stabilisce di contenere gli sbancamenti necessari al posizionamento degli edifici in misura strettamente indispensabile. Pertanto i movimenti di terra necessari per realizzare l'intero comparto dovranno essere contenuti entro il minimo indispensabile.

I materiali di risulta che non trovino utile sistemazione in loco dovranno essere portati a discarica in zona idonea e disposti in modo da non creare intralci al normale flusso idrico.

E' fatto obbligo di mettere in opera tutti i presidi necessari al contenimento delle terre smosse. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere schermati con essenze vegetali sempreverdi rampicanti.

Si impone di salvaguardare la vegetazione esistente lungo il tratto la strada comunale già esistente salvo il necessario varco da ottenere per l'inserimento della viabilità pedonale prevista a confine e nella fattispecie di rinverdire il terreno di riporto e le scarpate di nuova fattura con essenze vegetali tipiche della zona.

ALBERATURE

L'area destinata a verde e parcheggio è stata posizionata per rivestire un doppio ruolo; di filtro e distacco con la strada comunale relativamente al lato nord di fronte al lotto n.5; di connessione e completamento con la zona più bassa e laterale, confinante con i lotti n. 3 e n.8 relativamente al lato sud ed ovest e saranno successivamente completate con alberature preferibilmente autoctone coerentemente alle previsioni del P.R.G. proporzionalmente a quanto stabilito dalla L.R. 1/2015 e quindi in ragione di una essenza per ogni 40 mq. di costruito.

RECINZIONI

Il perimetro di ogni lotto sarà cinto da un muro di divisione realizzato in muratura, di altezza non superiore a 1,20 m.

Si possono altresì realizzare i suddetti muri con pietre locali o in alternativa con siepi sempreverdi.

PARCHEGGI

In riferimento alla legge 122/89 che prescrive la presenza di 1 mq. di posto auto ogni 10 mc. di costruito si dispone a tale scopo l'utilizzazione degli spazi posti sotto o di fianco le abitazioni.

L'area parcheggio prevista in applicazione al D.M. 1444/68 e s.m.i. sarà ubicata a confine con la strada esistente ed il suo completamento (tratto rettilineo direz. ovest). La stessa sarà disposta tangente alla porzione da

destinare a verde aggiuntivo lato Nord che rappresenta cerniera con la viabilità sovrastante. Inoltre nella stessa può essere predisposto almeno un parcheggio capace di soddisfare le esigenze e prescrizioni della legge 13/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

STRADE BITUMATE – PARCHEGGI- MARCIAPIEDI

Le nuove penetrazioni stradali ed il parcheggio, di progetto, indispensabili per un razionale funzionamento del comparto e per garantire accesso nonché per completare la ELLE di servizio ed accesso ai lotti ubicati ad est ed ovest della stessa viabilità, verranno realizzati mediante le seguenti opere:

a) scavo e scarifica del terreno esistente per la sagomatura del nuovo profilo stradale compresa la realizzazione di un adeguato marciapiede con sezione utile pari a ml. 1,50 nel rispetto della L.13/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dell'area da destinare a parcheggio;

b) sottofondo in tuot-venant alluvionale o di cava, dello spessore di 30 cm., con elementi granulometrici compresi, secondo opportuna curva, tra 0 e 75 mm. Stesi con mezzi meccanici unificando fino ad ottenere il valore di Proctor modificata, il tutto costipato a mezzo di opportune macchine;

c) ghiaione per uno spessore di cm.10 posto in opera a compressione avvenuta sopra il sottofondo rullato con compressore;

d) manto di conglomerato bituminoso del tipo chiuso comprese tutte le prestazioni occorrenti inclusa la spruzzatura preliminare con emulsione al 55%

dello spessore minimo di cm.8;

e) manto di conglomerato bituminoso del tipo chiuso dello spessore di cm.3 a compressione avvenuta, eseguito con idonea macchina finitrice, chiuso con polvere di asfalto previa preparazione del fondo con spalmatura di emulsione al 55%;

f) realizzazione di cordoletti di delimitazione in calcestruzzo prefabbricato;

g) realizzazione di muri a monte della lottizzazione a contenimento e delimitazione della viabilità già esistente da connettere all'asse stradale terminale da realizzare, con altezza media pari ad ml. 1,20 e relative fondazioni adeguate.

ZONE VERDI

Il manto erboso, dello spessore medio di cm. 5 ospiterà opportune alberature del tipo da prescriversi dagli organi tecnici comunali in sede di controllo di esecuzione lavori.

Si sottolinea l'importanza della messa a dimora di essenze arboree autoctone che possono integrare siepi ed alberature già esistenti nelle zone già verdi del comparto.

RETI TECNOLOGICHE

Le suddette reti saranno realizzate nel pieno rispetto delle attuali normative per un razionale funzionamento del comparto seguendo gli schemi riportati dalle tavole previste e inoltrate, che descrivono ogni dorsale.

In riferimento alla rete delle fognature bianca e nera si sottolinea che la stessa sarà realizzata con tubi di adeguata sezione e materiale a norma.

Lo scarico della nuova dorsale avverrà previo opportuno collegamento con i collettori comunali presenti nell'incrocio con la nuova viabilità di progetto e quella esistente che termina nella zona bassa dell'area a servizio delle SAE. In riferimento alle altre reti si sottolinea che saranno realizzate nel rispetto degli schemi di progetto e soprattutto nel rispetto della normativa in materia di impianti.

Inoltre nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà compito dei progettisti e direttori lavori arch. Fabrizio Altieri ed ing. Marino Ercoli contattare gli enti preposti, relativamente agli allacci Enel, Telecom e acquedotto, ribadendo a conclusione, che l'esecuzione delle opere avverrà nel pieno rispetto delle leggi e normative vigenti in materia. Comunque per ogni dettaglio si rimanda agli elaborati allegati (elaborati grafici, computo metrico ed elenco prezzi).

Infine i tecnici scriventi sottolineano che il tratto di strada già realizzato (area inserita nel calcolo della superficie territoriale) non viene chiaramente

computato, poiché esistente.

Nella contabilità delle opere di urbanizzazione primaria che i proprietari si impegnano a realizzare, a titolo di sgravio degli oneri da versare relativamente alle stesse opere di urbanizzazione, vengono inserite in contabilità le predisposizioni suppletive realizzate dai lottizzanti.

Cascia, 18/09/2018

I Tecnici progettisti e D.L.

Fabrizio Altieri architetto

Marino Ercoli ingegnere

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREE ED IMMOBILI UBICATI IN CASCIA LOCALITA'
MALTIGNANO COMPARTO DENOMINATO C39

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

(Art.20, comma 1, lett.1) L.R. 21.10.1997 n° 31 e s.m.i.

I sottoscritti Arch. Altieri Fabrizio ed ing. Marino Ercoli iscritti rispettivamente all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 590, e ordine degli ingegneri della provincia di Perugia al n. in qualità di progettisti abilitati;

ATTESTANO

che le previsioni del Piano Attuativo di iniziativa privata relativo ad aree ed immobili ubicati in Cascia loc. Maltignano classificati dal vigente strumento urbanistico generale come zona "C" di Espansione.

SONO CONFORMI (1)

- al Piano regolatore generale vigente del Comune, alle NTA della parte strutturale approvate dagli enti preposti

SONO CONFORMI (1)

- al Regolamento edilizio comunale vigente;

- ai seguenti Piani e programmi comunali di settori vigenti:

() Piano urbano del traffico: piano generale, piani particolareggiati ed esecutivi o piani di dettaglio e piano di settori collaterali ed integrativi (art.36 D.Lgs.30.04.92 n° 285, direttive ministeriali su supplemento G.U. n° 146 del 24.06.95 e direttive generali su supplemento BUR n° 27 del 04.06.97);

() Piano del trasporto o della mobilità o parte del piano di traffico relativo alla ristrutturazione del trasporto pubblico urbano (Delibera CIPET del 07.04.93 su G.U. n° 109 del 12.05.93);

- () Piano di disciplina dell'arredo urbano (ex art.8 L.R. 8.6.84 n° 29);
- () Programma urbano dei parcheggi (art. 3 Legge 24.03.1989 n° 122);
- () Programma triennale dei lavori pubblici (art.14 Legge 11.2.94 n° 109);
- () Piano generale degli impianti pubblicitari (art.3 D.Lgs 15.11.93 n° 507);
- () Piano di localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste (art 14 Legge 5.8.86 n° 416 e L.R. 10.7.86 n° 26);
- () Piano comunale per la rete distributiva di carburanti per autotrazione (L.R. 8.11.90 n°42);
- () Piano di sviluppo e di adeguamento della rete commerciale (art.11 e seg. Legge 11.6.71 n° 426);
- () Piano delle aree commerciali pubbliche (art.3 Legge 28.3.91 n° 112 e direttive regionali DRG 22.12.94 n° 10396);
- () Piano di settore per le attività ricettive (art.8 Legge 17.5.83 n° 217);
- () Piano di risanamento acustico (art.6 e 7 Legge 26.10.95 n° 447);
- (*) al Piano regolatore generale vigente e sua attuazione.
- () alla Legge Regionale 1/2015;
- () al Regolamento Regionale 2/2015

RISPETTANO

Con particolare riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla L.R. n° 1/2015:

- **le norme vigenti in materia di sicurezza:** ISPESL (ex ENPI), VV.FF., norme tecniche di sicurezza UNI e CEI ed altre norme tecniche e direttive CEE relative ad opere ed impianti tecnologici, norme tecniche costruzione e tutela strade D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92, sicurezza costruzioni L.64/74, sicurezza strutture L. 1086/71, ecc.;
- **le norme igienico-sanitarie vigenti:** regolamento comunale di igiene, Legge 10.5.76 n°319, delibera del Comitato dei Ministri in data 8 febbraio 1997 e regolamento comunale degli scarichi in attuazione del piano regionale di risanamento delle acque DPGR 648/85, regolamento comunale degli acquedotti, regolamento comunale per il servizio di smaltimento dei rifiuti urbani di cui al DPR 915/82, norme dei piani di bacino di cui alla Legge 18.5.89 n° 183;
- **le norme vigenti in materia di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche:** art.24 Legge 5.2.92 n° 104, DPR 24.7.96 n° 503 e DM 14.6.89 n° 236;

le norme vigenti in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia: Legge 9.1.91 n° 10 ed in particolare art.5,6,8 e 26 nonché R.R. 2/2015 articoli riferiti alla sostenibilità ambientale

DICHIARANO

inoltre che il piano attuativo in questione:

- contiene le dotazioni di standards urbanistici prescritti dalle NTA vigenti ed in generale dalle norme regionali vigenti in materia;
- ricade in zona sismica o di consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 2 febbraio 1974 n° 64 e s.m.i.
- interessa aree ed immobili compresi nel P.R.G. vigente parte strutturale;
- _____.

I sottoscritti dichiarano di essere consapevoli delle responsabilità penali, civili, amministrative, disciplinari e/o deontologiche, conseguenti ad eventuali dichiarazioni non veritiere o incomplete ed a connesse violazioni di specifiche normative.

Cascia ,

arch. Fabrizio Altieri

ing. Marino Ercoli