

# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

PROVINCIA DI PERUGIA

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO "C" LOC. CERBARA

ADOTTATO CON ATTO DI C.C.

n° 39 del 18 MAG 2009

Il Vice Segretario Generale  
Rossi Dr. Giuseppe

Per delega - Il Funzionario Incaricato  
Parente Monica

APPROVATO CON ATTO DI C.C.

n° 66 del 20 OTT 2009

Il Vice Segretario Generale  
Rossi Dr. Giuseppe

Per delega - Il Funzionario Incaricato  
Parente Monica

PROPRIETA': MARINELLI SILVANA, MARINELLI PAOLA,  
MARINELLI ALESSANDRA, BISACCIOLI CLELIA,  
MARINELLI SILVIO E MARINELLI MARCO

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA  
nella seduta del 6/4/2009 Verbale N. 15

PARERE FAVOREVOLE

TAV.	<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>
SCALA	

PROGETTISTI



**A.R.C.A. sas di Catufi L. Godioli L. e C.**  
 Agenzia di ricerca, consulenza, ambiente  
 Piazza Pertini, 1 - 06011 Cerbara, Città di Castello (PG)  
 tel./fax 075 8512121 - e-mail [starca@tiscali.it](mailto:starca@tiscali.it)  
 P. IVA 02076230545

NON E' PERMESSO CONSEGNARE A TERZI O RIPRODURRE QUESTO DOCUMENTO NE' UTILIZZARNE IL CONTENUTO O RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE ESPLICITA. OGNI INFRAZIONE COMPORTA IL RISARCIMENTO DEI DANNI SUBITI. E' FATTA RISERVA DI TUTTI I DIRITTI DERIVATI DA BREVETTI O MODELLI.

NOME FILE:	DATA:	APPROVATO:	AGGIORNATO:
_____	_____	_____	_____

# **COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
LOTTIZZAZIONE COMPARTO C – LOC. CERBARA  
UBICAZIONE: CITTA' DI CASTELLO**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il progetto prevede la realizzazione di una serie di edifici destinati alla residenza, sulla scorta di una appropriata suddivisione in lotti, la realizzazione di verde e parcheggi, ed alle opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione Comparto C residenziale Cerbara, come prevede il P.R.G. vigente.

L'area compresa nel comparto è distinta a Catasto terreni al:

Foglio n **68** e le particelle facenti parte del comparto sono la n **72/parte**  
per una superficie catastale e reale complessiva di mq. **3877**.

Nella Tav. n° 1 sono riportati in dettaglio il piano particellare ed i titoli di proprietà.

## **STANDARD URBANISTICI (TAV.1)**

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Operativa – indicano per il Comparto C in oggetto i seguenti parametri:

- INDICE DI EDIFICABILITA' 1 mc/mq
- ALTEZZA MASSIMA FUORI TERRA 7 ml
- RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA 30%
- RAPPORTO MINIMO DI SUPERFICIE PERMEABILE ALL'INTERNO DEL LOTTO 50%
- QUOTE DI STANDARD SECONDO LE PRESCRIZIONI DELLE NORME NAZIONALI E REGIONALI 18 mq/abitante

- INDICAZIONI URBANISTICHE:

*"il verde ed i parcheggi, relativi alle quote standard di legge andranno localizzati nella zona sud/ovest del comparto, prospiciente la chiesa di Cerbara."*

Alla luce di tali direttive, sentito in fase preliminare l'ufficio urbanistico e tecnico comunale, è stato sviluppato il progetto.

Come già indicato il comparto ha:

- una superficie di mq 3877 e pertanto:
- un volume fuori terra edificabile di mc 3877
- popolazione insediabile  $3877 / 200 = 19$  abitanti
- standard ---  $18 \text{ mq.} \times 19 = 342 \text{ mq.}$

Il progetto di lottizzazione urbanistica per il rispetto dei suddetti standard individua mq 398 così distribuiti:

- parcheggi mq 201 ( P1 e P2 )
- verde mq 197 ( individuato V1, V2, V3, V4 e V5)
- area di stazionamento per la N.U.-

## **STANDARD AGGIUNTIVI**

I lottizzanti interessati ad una sistemazione urbanistica di rilievo, hanno inteso dotare il comparto di una cospicua superficie destinata a verde pubblico, salvaguardando in particolare anche l'esistente fossato, oltre ad una previsione di parcheggi che supera gli standards normativi.

La quota parcheggi per soddisfare i parametri previsti dalla legge Tognoli pari a  $mc 3877 \times 0.1 = mq 387$  sarà garantito, attraverso le maggiori previsioni in corrispondenza delle viabilità, e all'interno dei singoli lotti (su garage almeno uno per ogni unità immobiliare e su piazzale) individuati contestualmente alla richiesta di permesso a costruire attraverso i relativi progetti.

La soluzione progettuale complessiva garantisce una diffusa possibilità di sosta, sufficienti spazi destinati a verde.

Si risolve finalmente un problema annoso legato alla viabilità collegando appropriatamente due strette vie quali sono la strada vicinale di Cerbara e Via San Biagio, prevedendo un

unico senso di circolazione che potrà oltre che garantire sicurezza di percorrenza anche la realizzazione di parcheggi in linea lungo i tratti esistenti.

Un marciapiede con larghezza di cm. 150 consentirà la percorrenza protetta dei pedoni lungo la viabilità che verrà realizzata.

Giova precisare in ultimo che nonostante la strada di nuova realizzazione abbia un solo senso di marcia la larghezza delle carreggiate consente, per le caratteristiche dimensionali, la doppia circolazione.

### **AREE PER L'EDIFICAZIONE**

Da quanto sopra esposto si può sintetizzare :

- superficie del Comparto mq 3877

STANDARD URBANISTICI(fascia sud ovest)

- parcheggi mq 201

- verde (escluso il verde privato) mq 197

QUOTA STANDARD LEGGE TOGNIOLI

- parcheggi (interni ai vari lotti) mq 388

- superficie netta per l'edificazione mq 2641,5

La superficie netta in 4 lotti con i millesimi, le dimensioni e le capacità di edificazione di seguito indicate sono riportate nella tavola n° 3.

Lotto n° 1	Millesimi	250/1000	Sup.mq	655,72	Vol.edif.mc.	969,25
Lotto n° 2	Millesimi	250/1000	Sup.mq	649,51	Vol.edif.mc.	969,25
Lotto n° 3	Millesimi	250/1000	Sup.mq	643,30	Vol.edif.mc.	969,25
Lotto n° 4	Millesimi	250/1000	Sup.mq	692,98	Vol.edif.mc.	969,25

È prevista una edificazione a pianta libera e volume definito all'interno del perimetro pianta di massimo ingombro, indicato nella Tav. n° 2, fatte salve le ipotesi di accorpamento .

Le Norme Tecniche di Attuazione indicano le tipologie costruttive consentite.

La Tav. n.3 fissa le quote altimetriche di progetto sulla scorta delle livellette del terreno attuale; Le opere di urbanizzazione sono previste in riporto rispetto alle quote del piano di campagna .All'interno dei lotti edificabili i riporti di terreno sono previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

### **PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere tengono conto in sede progettuale dei vincoli imposti:

1. dai gestori delle reti tecnologiche,(Acqua Gas Fognature ecc..) in termini di punti di fornitura,

2. dalle quote della fognatura a valle,
3. dalla necessità di prevedere e di spostare una linea aerea telefonica.
4. dalla qualità e modalità costruttiva delle opere come indicate in via preventiva dai gestori medesimi

Il Computo metrico delle opere di urbanizzazione riporta in dettaglio le quantità e le tipologie; il costo delle opere è stato valutato con il Prezziario della Regione dell'Umbria – Edizione 2007.

### **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

In sintesi sono previste le seguenti realizzazioni:

- strada con larghezza di metri 6,00;
- marciapiede con larghezza di metri 1,50;
- rete fognaria per il convogliamento degli scarichi prodotti dalla lottizzazione, di quelli delle caditoie stradali, garantendo anche il deflusso delle acque meteoriche provenienti dal fossetto a monte;
- rete di Pubblica Illuminazione distribuita in modo da garantire sufficiente visibilità notturna alla viabilità, alla zona servizi, ai singoli lotti;
- rete Enel di bassa tensione, supportata dalla realizzazione di una nuova cabina elettrica posta nell'area immediatamente adiacente al comparto;
- tratto di rete Enel in media tensione, in sostituzione della linea aerea presente;
- rete Telecom, si prevede l'interramento di una linea aerea esistente;
- acquedotto, è previsto il collegamento con le rete esistente;
- metanodotto, come prescritto dai gestori di rete;  
il tutto con relative derivazioni ai singoli lotti e gli allacci alle reti esistenti fino al limite del comparto;
- area servizi nella zona di comparto comprendente:
  - parcheggi,
  - piazzola N.U.;
  - aree verdi sistemate con semina prato, piantumazione di cespugli e piante di medio fusto;
- area parcheggi.....

I lottizzanti provvederanno attraverso il convenzionamento alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, come previsto dalle N.T.A. Parte operativa del PRG.  
 All presente relazione sono allegati quale parte integrante e sostanziale:

<b>ELENCO ELABORATI</b>			
		Relazione tecnica illustrativa	
		Norme tecniche di attuazione	
		Relazione geologica e geotecnica	
		Dichiarazione di conformità	
		Documentazione fotografica	
Tav.	1	P.R.G. Vigente - Planimetria Catastale – Piano Particellare – Piano d'Ambito	1:5.000 1:2.000
"	2	Standard Urbanistici	
"	3	Formazione dei lotti e volumetrie ed elementi per l'edificazione	
"	4	Rilievo plano-altimetrico	1:500
"	5	Planimetria di progetto strada	1:500
"	6	Profilo longitudinale strada	1:1.000- 1:100
"	7	Sezioni trasversali strada	1:200
"	8	Planimetria rete fognaria	1:500
"	9	Planimetria rete gas metano	1:500
"	10	Planimetria rete idrica e gas-metano	1:500
"	11	Planimetria B.T. e P.I.	1:500
"	12	Planimetria rete telefonica	1:500
"	13	Planimetria segnaletica e Verde attrezzato	1:500
"	14	Particolari costruttivi	
"	15	Elenco dei prezzi unitari	
"	16	Computo metrico estimativo	
"	17	Schema di convenzione	
		CD dati	

