



Comune di Torgiano (Pg)

PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE TECNICA N.T.A.
RELAZIONE ARCHITETTONICA
RELAZIONE L.R.N. 17/2008
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tavola 7

QUINTO5STUDIO

ARCHITETTURA

Via Campo di Marte 2/S-4 - 06124 - Perugia

Tel. 075.5002453- Fax. 075.5050525

Arch. F. Cetrini - Arch. D. Lamberti - Geom. D. Pici

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

GENERALITA'

Il terreno oggetto del piano attuativo è sito nel Comune di Torgiano. L'area è inserita in una zona già urbanizzata, infatti a nord, est e ovest confina con altre abitazioni, a sud con un complesso sportivo.

Al N.C.T. il lotto è censito al foglio n°28 part.lla 2346, 2347, 707, 971, 972, 973 ed il P.R.G. vigente classifica il comparto come zona "C3".

La proprietà del lotto è così ripartita:

Superficie delle Aree

PART. 2346: MQ	370
PART. 2347: MQ	50
PART. 707: MQ	607
PART. 971 : MQ	1.238
PART. 972 : MQ	235
PART. 973 : MQ	1.330
Totale:	MQ 3.893

Allo stato attuale, il terreno si presenta quasi interamente pianeggiante, e di facile accessibilità.

CRITERI PROGETTUALI

L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'area dove adesso sono presenti vecchi annessi rurali (stalle) in uno stato di degrado ed instabilità, e propone nuove costruzioni ad uso residenziale le cui dimensioni, tipologie, colori e materiali sono tipici del luogo, e si inseriscono in modo omogeneo con il paesaggio.

Il progetto prevede la realizzazione di :

- n° 5 edifici Unifamiliari

Il numero di abitanti presunto è stato calcolato come previsto dall'art.6 della L.R. 11/2005 e precisamente:

considerando i metri cubi di progetto (vedi calcolo capitoli successivi):

- $1.946,50/150 = 13$ abitanti

considerando i metri quadrati di progetto, cioè la SUC (vedi calcolo capitoli successivi):

- $648,80/50 = 13$ abitanti

CLASSIFICAZIONE E PREVISIONI DEL P.R.G.

Il comparto ricade in zona classificata "C3", ed è sotto posta a vincolo ex Art. 144, comma 1 Legge 241/90 e successive variazioni

DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO

Essendo il comparto ricompreso interamente in zona C3, gli standard urbanistici sono quelli riportati all'art. 24 del N.T.A., descritte di seguito:

La lottizzazione prevede solo esclusivamente edifici destinati ad uso residenziale, di tipo unifamiliare di altezza max. pari a ca. ml. 6,50 in gronda;

I Mq previsti dal piano attuativo sono 648,80

Le distanze dei singoli edifici tra di loro sono tutte superiori o uguali a ml. 10,00, oppure con facciata adiacente o distanziati da un corpo di fabbrica. Dai confini e dalle strade superiori o uguali a ml. 5,00, **in modifica all'art. 31 della legge regionale 11/2005**

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI

La superficie da destinare a **parcheggi pubblici** è calcolata di seguito:

in base al volume di progetto $1946,50/300 = 7$;

in base al numero di unità abitative (n° 1 parcheggio per una unità ab.) ab.=5
parcheggi

I parcheggi a uso pubblico saranno monetizzati.

I parcheggi privati sono previsti all'interno dei lotti, o nei locali interrati

La superficie da destinare a **verde pubblico attrezzato** in base all'art. 24 del T.U.N.A. è di seguito calcolata:

13 (numero ab.) $\times 12,50$ mq.= $162,50$ mq < 234 mq (superficie area verde da progetto).

Gli alberi sono 2 ogni 100 mq della lottizzazione quindi si avrà: MQ $3.893 : 100 = 38,93$

$38,93 \times 2 = 77,86$

n°78 alberature

Alberi all'interno dell'area verde n°3, i restanti saranno messi a dimora in altro loco.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

Da una indagine preventiva effettuata lungo le strade che circoscrivono il comparto è emerso che:

lungo Strada Provinciale di Ponte San Giovanni 1°Tratto (strada di competenza comunale) vi sono gli allacci per l'approvvigionamento di gas, allaccio Telecom e ENEL di acqua (per quest' ultima confermata dalla Soc. Umbra Acque).

La raccolta fognaria sarà separata, per cui le acque nere saranno smaltite tramite un tubo diametro 315 mm in PVC SN8 alla fognatura comunale mista che passa lungo la Strada Provinciale di Ponte San Giovanni 1°Tratto (per lo schema grafico dettagliato vedi la tavola n 4); precisiamo inoltre che per tutti gli edifici, quando verranno realizzati, saranno dotati di Fossa Imhoff di dimensione adeguate. **Non essendo in possesso di mappe con tracciati fognari, si richiede una volta**

presentata la pratica, un sopraluogo con l'Umbra Acque, in quanto c'è il sospetto che la fognatura attraversi la proprietà oggetto di lottizzazione.

Le acque bianche, per la parte eccedente la capienza delle cisterne, e quelle derivanti dalla caditoglie stradali (di dimensioni 40 x 40 con coperchio carrabile in ghisa) verranno convogliate in un pozzetto esistente lungo la strada che sfocia su un collettore di raccolta e allontanamento acque meteoriche.

Il calcolo del numero delle suddette cisterne è effettuato in base a quanto disposto dalla L.R. 11/2008 – art. 9 comma 6 e 7 e dall'art. 96 del Regolamento edilizio del Comune di Perugia:

villette lotti da 1 a 5: superf. copertura 140 x 30 lt = 4.200 lt a lotto (cist. da 5.000 lt);

resta inteso che la capacità così calcolata è la minima necessaria e che in sede di Permesso a Costruire l'accumulo sarà attrezzato in modo da essere correttamente utilizzato (filtraggio, sfioro, pompaggio e rete di utilizzo), non collegabile alla rete idrica e con erogatori opportunamente segnalati (acqua non potabile).

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti in attuazione al regolamento Comunale, il comparto aderirà alla raccolta differenziata che è entrata in vigore nella località oggetto dell'intervento ed è così definita:

Gli edifici unifamiliari o bifamiliari saranno dotati di 3 bidoni carrellati con coperchio di colore differenziato, e capacità di 240lt ciascuno; posizionati all'interno delle proprietà.

Mentre per le villette dall'uno al cinque ci sarà un bidone carrellato da 240 lt ad uso comune posto al di fuori delle proprietà per la raccolta dei rifiuti organici.

Immagine Bidone Carrellato



QUANTIFICAZIONE DI MASSIMA DEI MATERIALI PROVENIENTI DA SCAVI E/O DEMOLIZIONI

Nel comparto sono presenti dei manufatti che andranno demoliti e i materiali di risulta saranno trasportati fuori cantiere su appositi centri di smaltimento, mentre i materiali provenienti da scavi saranno utilizzati in cantiere; il calcolo è stato impostato in modo da separare il materiale prodotto per gli scavi e quello prodotto dalle demolizioni degli annessi relativi all'urbanizzazione, e quello prodotto dai manufatti a destinazione residenziale, che comunque saranno oggetto di Permesso a Costruire.

Nello specifico per l'urbanizzazione si hanno:

Materiale di risulta proveniente dallo scavo per le tubazioni, in totale i metri cubi prodotti sono c.a. 1.180 mc. (riutilizzata in cantiere)

Terra proveniente dallo scavo del piano interrato e delle rampe, in totale i metri cubi prodotti sono c.a. 3.600 mc. (oggetto del permesso a costruire una volta ottenuta l'approvazione del piano attuativo).

Perugia li 08/07/2013



RELAZIONE ARCHITETTONICA

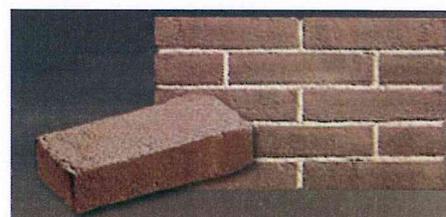
La lottizzazione prevede la realizzazione di n°5 edifici unifamiliari.
Per tutti i fabbricati si useranno gli stessi materiali e colori, in modo da rendere la realizzazione omogenea ed armonica, considerando anche il contesto nel quale gli edifici verranno realizzati.

Facciate

Queste potranno essere tutte, o in parte intonacate e/o rifinite con mattone "faccia vista". Il tinteggio delle parti intonacate sarà compreso tra i toni "delle terre".

Per quanto riguarda il mattone ci si può riferire alle foto allegate di seguito.

Esempi Faccia-vista



Infissi

I serramenti esterni (infissi esterni) potranno essere in alluminio o in legno. In questo secondo caso con finitura in essenze naturali quali abete, rovere, pino, ecc., oppure finitura "laccata" in tinta unita chiara.

Gli stessi materiali e/o finiture saranno utilizzabili per le persiane, che potranno essere in legno (tipologie e colore degli infissi), o in alluminio.

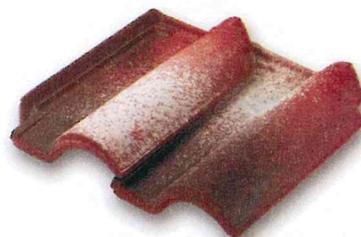
Coperture

Le coperture dei fabbricati, saranno a falde inclinate, e potranno essere del tipo "a padiglione" o "a capanna", e comunque parti di esse potranno avere superfici piane (terrazze), mentre la linea di colmo potrà essere sia parallela che perpendicolare alla strada di lottizzazione. Il manto di copertura potrà essere realizzato con tegol – coppo naturale (A) o del tipo anticato (B).

Figura A



Figura B



Recinzioni

Per quanto riguarda le recinzioni che delimitano le proprietà, saranno realizzate nella parte inferiore da "muretto" con finitura ad intonaco o rivestito con mattone, (già indicato per le facciate), mentre la parte superiore della recinzione sarà realizzata con rete metallica plastificata, o ringhiera in ferro verniciata.

Soglie e Cornici

Le soglie, le copertine, e le cornici se presenti, potranno essere realizzate in travertino o pietra grigia.

Discendenti e Pluviali

Potranno essere realizzati in rame con sezione circolare o quadrata del diametro (discendenti) minimo di cm. 10.

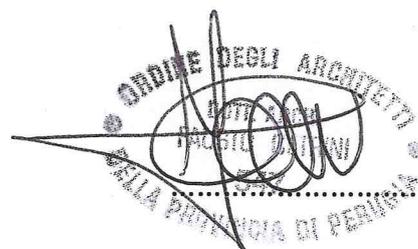
Marciapiedi

I marciapiedi esterni degli edifici, saranno realizzati con mattonelle (15x30 o 30x30) in gres porcellanato, klinker, o nel caso di pareti in mattoni faccia-vista in cotto.

Percorsi interni

La strada interna antistante i lotti, ed i marciapiedi, saranno realizzati con elementi prefabbricati autobloccanti in cemento vibrato e colorato (color grigio chiaro e rosa chiaro), allettato senza muratura su sottostante strato di sabbia rullata (tipo betonella drenante).

Perugia, lì 08/07/2013



RELAZIONE GENERALE E DI VERIFICA DEL RISPETTO DELLA L.R. N. 17/2008

VERIFICA ART. 9 – tavola 4

La raccolta fognaria sarà separata, per cui le acque nere saranno smaltite tramite un tubo diametro 315 mm in PVC SN8 alla fognatura comunale mista che passa lungo Strada Provinciale di Ponte San Giovanni 1°tratto (per lo schema grafico dettagliato vedi la tavola n 4); precisiamo inoltre che per tutti gli edifici, quando verranno realizzati, saranno dotati di Fossa Imhoff di dimensione adeguate. Le acque bianche, per la parte eccedente la capienza delle cisterne, e quelle derivanti dalla caditoglie stradali (di dimensioni 40 x 40 con coperchio carrabile in ghisa) verranno convogliate in una tubazione in cemento esistente che passa lungo la Via Traversa Assisi che porterà le acque piovane ghisa) verranno convogliate in un pozzetto esistente lungo la strada che sfocia su un collettore di raccolta e allontanamento acque meteoriche. (vedi dettaglio tavola n 4).

Il calcolo del numero delle suddette cisterne è effettuato in base a quanto disposto dalla L.R. 11/2008 – art. 9 comma 6 e 7 e dall'art. 96 del Regolamento edilizio del Comune di Perugia:

villette lotti da 1 a 5: superf. copertura 140 x 30 lt = 4.200 lt a lotto (cist. da 5.000 lt);

resta inteso che la capacità così calcolata è la minima necessaria e che in sede di Permesso a Costruire l'accumulo sarà attrezzato in modo da essere correttamente utilizzato (filtraggio, sfioro, pompaggio e rete di utilizzo), non collegabile alla rete idrica e con erogatori opportunamente segnalati (acqua non potabile).

VERIFICA ART. 11

Avendo previsto, per il rispetto degli standard urbanistici, un numero di parcheggi inferiore a 50 (ne verranno realizzati 34), immetteremo in fogna l'acqua piovana.

VERIFICA ART. 12

Gli immobili unifamiliari denominati 1-2-3-4-5, hanno una esposizione tale da avere la falda in cui sarà inglobato il fotovoltaico esposta ad est, mentre l'immobile unifamiliare 3 ha tale falda esposta a sud.

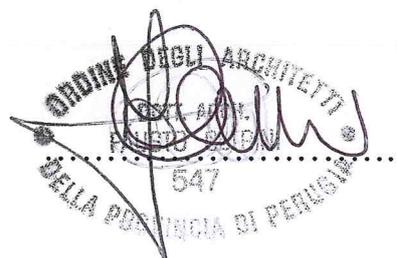
Gli edifici sono stati collocati in modo da non ridursi il soleggiamento l'un l'altro in nessun periodo (vedi tavola).

VERIFICA ART. 14

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti in attuazione al regolamento Comunale e secondo gli accordi presi con il Responsabile U.O. Ambiente, il comparto aderirà alla raccolta differenziata.

- Gli edifici saranno dotati di 3 bidoni carrellati con coperchio di colore differenziato, e capacità di 240lt ciascuno; posizionati all'interno delle proprietà.
- Per gli edifici ci sarà un bidone carrellato da 240 lt ad uso comune posto al di fuori delle proprietà per la raccolta dei rifiuti organici.

Perugia, li 08/07/2013



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1



FOTO 2



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DEL MESE
FAUSTO DETINI
1971
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

FOTO 3



FOTO 4



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PUB. ADR.
MARIO CIONI
511
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA