

COMUNE DI CANNARA

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO 1 – ZONA C2

LOCALITA' COLLEMANCIO

RELAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

(ai sensi del D.P.C.M. 12-12-2005)

E FOTOSIMULAZIONI



## INDICE

### 1. INQUADRAMENTO

- 1.1. I richiedenti
- 1.2. Tipologia di vincolo e fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica
- 1.3. Tipologia di Intervento
- 1.4. Carattere dell'intervento
- 1.5. Destinazione d'uso

### 2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

- 2.1. Ubicazione
- 2.2. Morfologia del Contesto Paesaggistico
- 2.3. Estratti degli strumenti di pianificazione
- 2.4. Previsioni urbanistiche
- 2.5. Documentazione fotografica

### 3. ANALISI DEL PROGETTO

- 3.1. Descrizione dell'intervento

### 4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

- 4.1. Effetti conseguenti alla realizzazione
- 4.2. Mitigazione dell'impatto dell'intervento
- 4.3. Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione dell'intervento

## 1. INQUADRAMENTO

### 1.1. I richiedenti:

L'intervento ricomprende le Particelle n.83-84, censite al Foglio n. 17 del Comune di Cannara, di proprietà in quota 63/100 del sig. **Politi Matteo** (C.F. PLTMTT96E02D653O), residente in Cannara (PG) Via Sandro Pertini n.5, ed in quota 37/100 della Soc. **C.E. ELETRONIC srl** (P.I. 01965460544) con sede in Assisi (PG) Via del Crocifisso n.4, Legale Rappresentante Sig. Costantini Evelio, residente in Assisi (PG) Via del Crocifisso n.4

### 1.2. Tipologia di vincolo e fonti normative o provvedimenti della disciplina paesaggistica:

La zona in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (*vincolo Paesaggistico*) e dichiarata di notevole interesse pubblico con D.G.R. 2611 del 24/04/1985, pubblicato con G.U. 71/85.

### 1.3. Tipologia di Intervento:

L'intervento consiste in un Piano attuativo di iniziativa privata in Variante al PdF vigente che individua l'area oggetto della proposta di Piano come: "C2". *Aree destinate a nuovi insediamenti residenziali.*

### 1.4. Carattere dell'intervento:

L'intervento si sviluppa su un'area, prettamente collinare, posta a circa 1000 m dal Centro storico della Frazione di Collemancio, raggiungibile attraverso la Strada Provinciale N°412. La superficie dell'area oggetto di Piano Attuativo risulta essere di 9090 mq, la capacità edificatoria è di 4545 mc e la Superficie utile coperta (utilizzando il fattore di conversione 3) di 1515 mq.

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata è stato già sottoposto a procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS e come da istruttoria fatta dal Servizio ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria per tale piano è stata esclusa.

Inoltre in base ai pareri raccolti si propongono delle modifiche rispetto alla soluzione presentata in fase di verifica di assoggettabilità:

- vista l'ubicazione del comparto e l'orografia del terreno l'altezza massima degli edifici sarà contenuta a 6,00 ml rispetto a quelli previsti dal comparto di 7,50;
- al fine di non impattare sulle visuali circostanti e non generare una contrapposizione con l'esistente borgo storico, la volumetria ammissibile è stata ridotta del 20%, rispetto a quella prevista dal comparto, ed è stato ridotto il numero dei lotti da 9 a 6 a favore di aree verdi private maggiori e minori opere di urbanizzazione primaria;

- le aree previste a standard urbanistici, verde e parcheggi, saranno realizzate in prossimità dell'area verde attrezzata pubblica, in previsione di un'implementazione delle sue funzionalità e in un'area priva di impianti ad oliveto;
- lungo la strada SP 412 lato nord sarà realizzato un filare di alberi con le specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001, come da parere Regione Umbria (Direzione regionale Agricoltura, ambiente, energia, cultura, beni culturali e spettacolo).

In sintesi il piano prevede sei lotti edificabili, sui quali saranno realizzati edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, con un volume totale di progetto di 3720 mc e una Suc totale di 1240 mq. In base al comma 1 dell'art. 101 del R.R. 2/2015, si prevede l'obbligatorietà del piano attuativo per interventi prevalentemente residenziali con superficie utile coperta superiori ai 1000 metri quadrati.

### **1.5. Destinazione d'uso:**

La destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo è residenziale.

## 2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

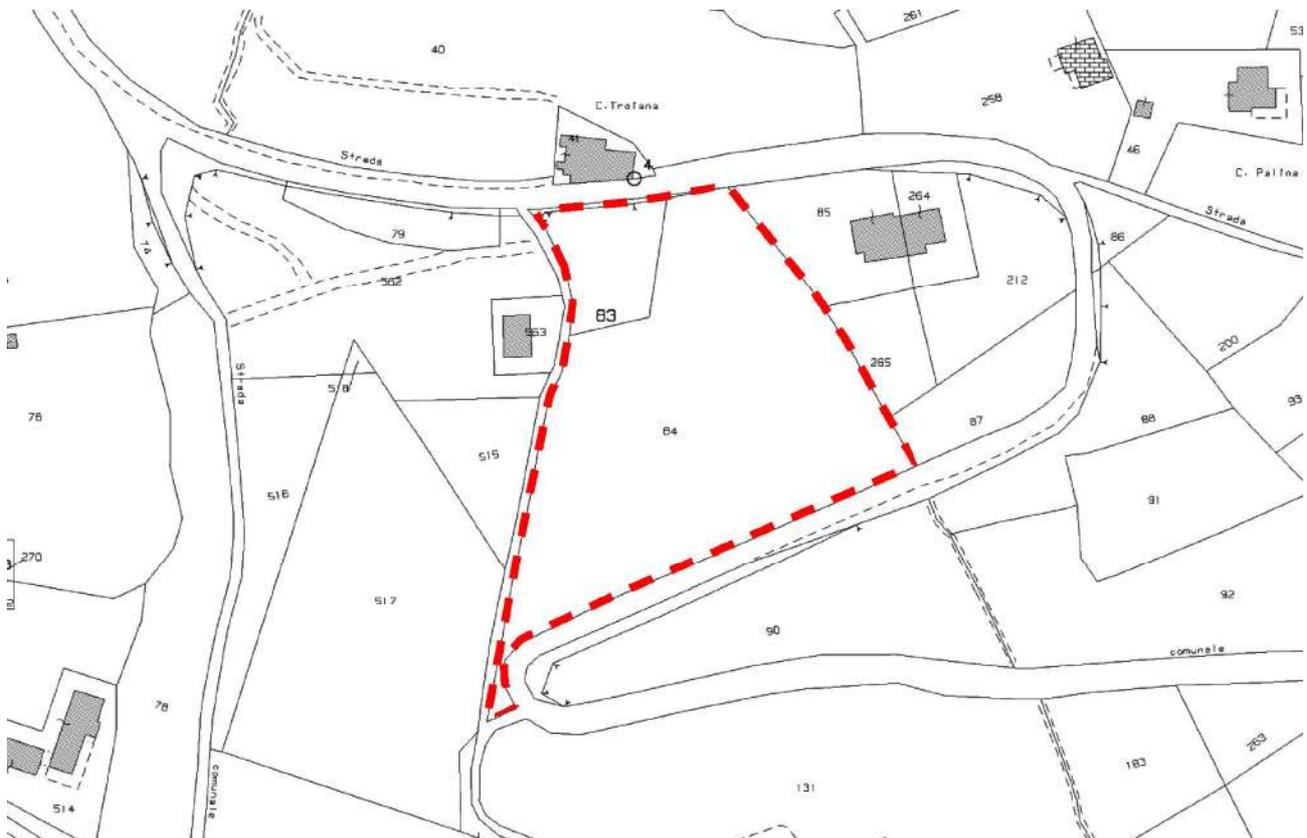
### 2.1. Ubicazione :

L'area oggetto di piano attuativo è posta a circa 1000 m dal Centro storico della Frazione di Collemancio, raggiungibile attraverso la Strada Provinciale N°412. L' area è censita al N.C.T. della Provincia di Perugia al Foglio 17 del comune di Cannara, con le particelle n.83, 84.



**AMBITO DI PROPRIETA'**

Comune di Cannara Foglio 17 particelle 83 e 84



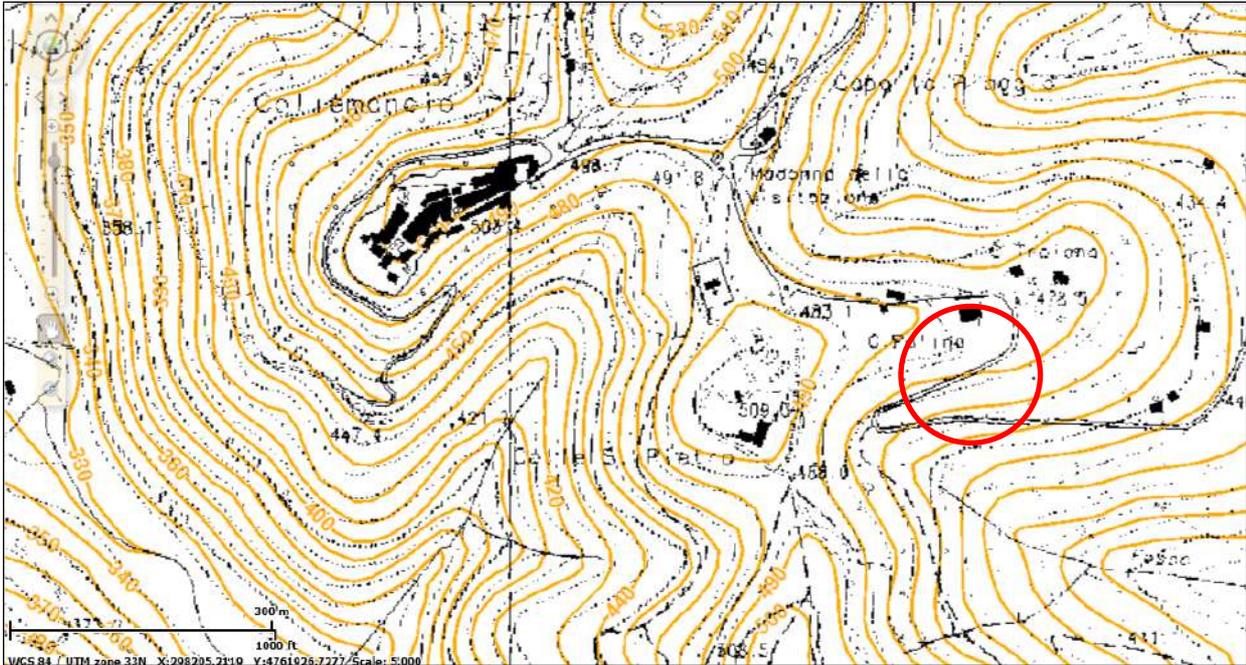


Estratto ortofoto



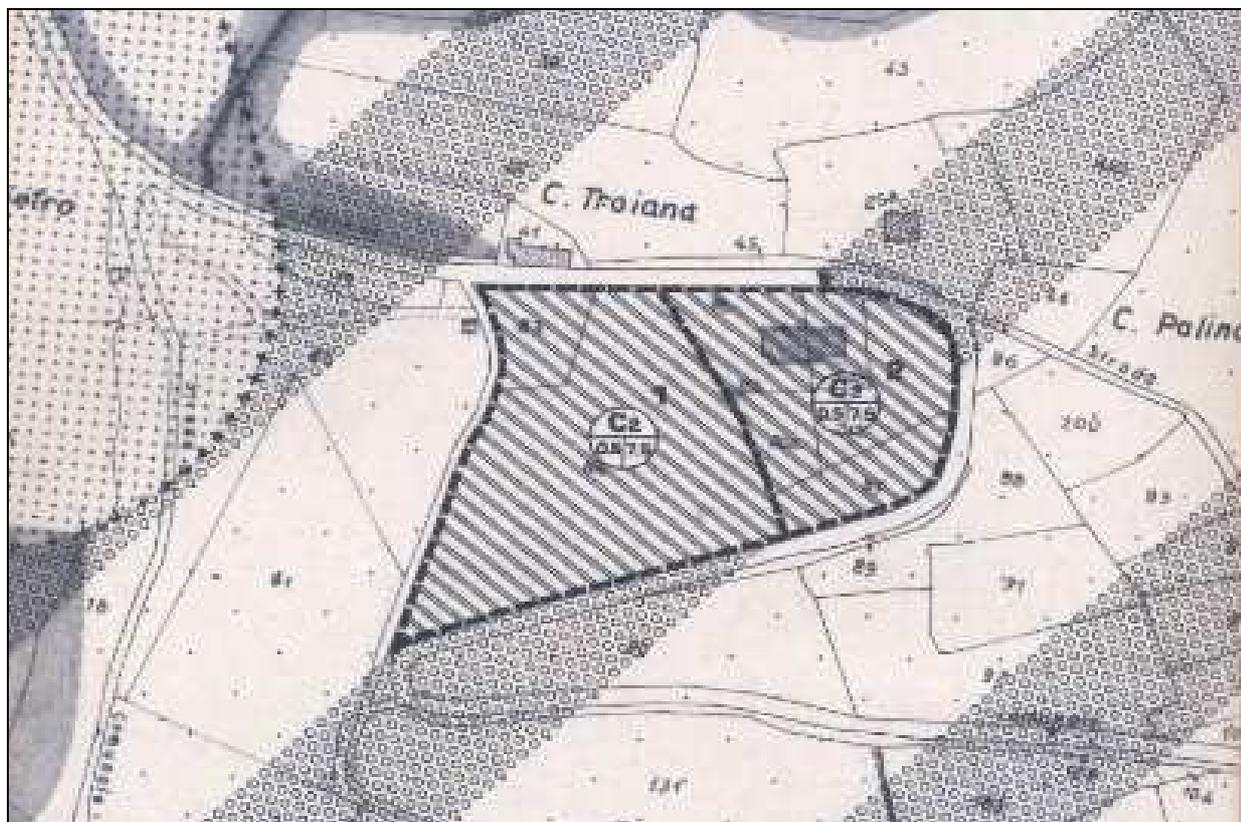
## 2.2. Morfologia del Contesto Paesaggistico:

L'area è di tipo collinare posta a circa 480 metri s.l.m., nelle immediate vicinanze dell'ambito residenziale della frazione di Collemancio.

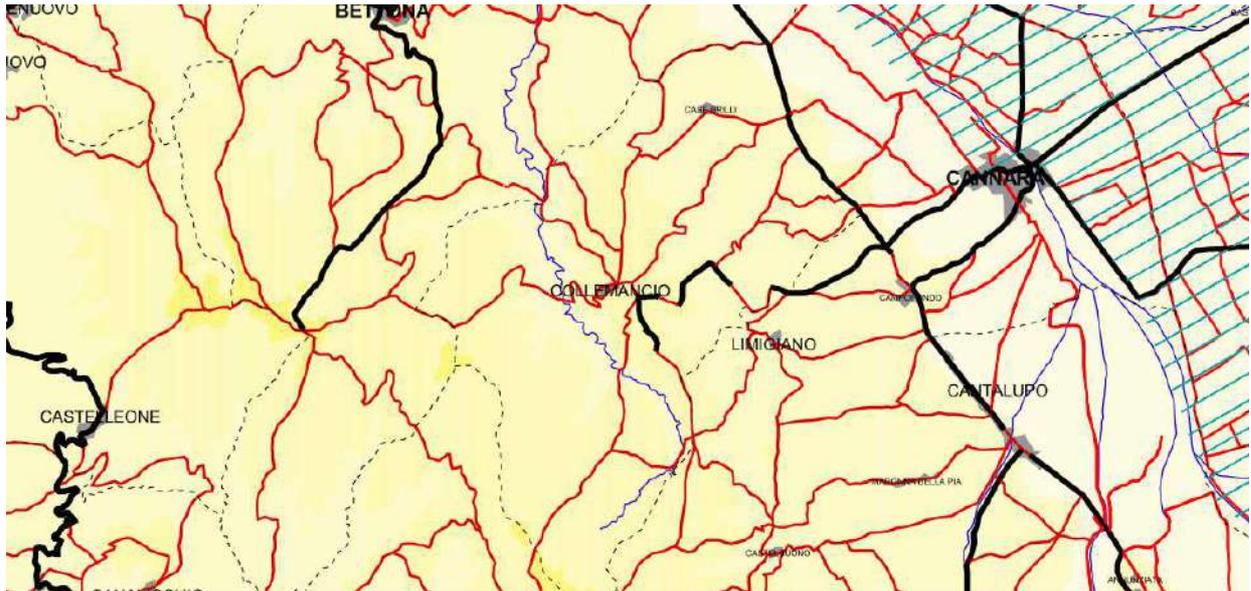


Estratto CTR

### 2.3. Estratti degli strumenti di pianificazione

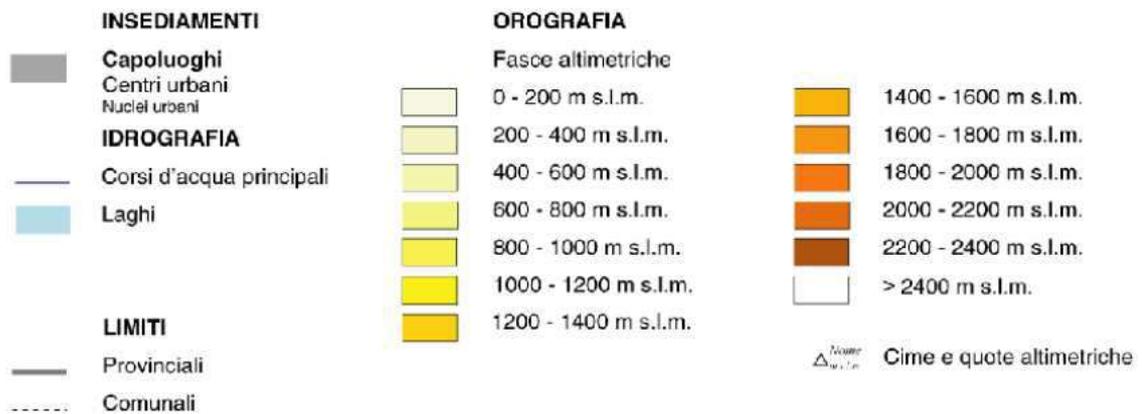


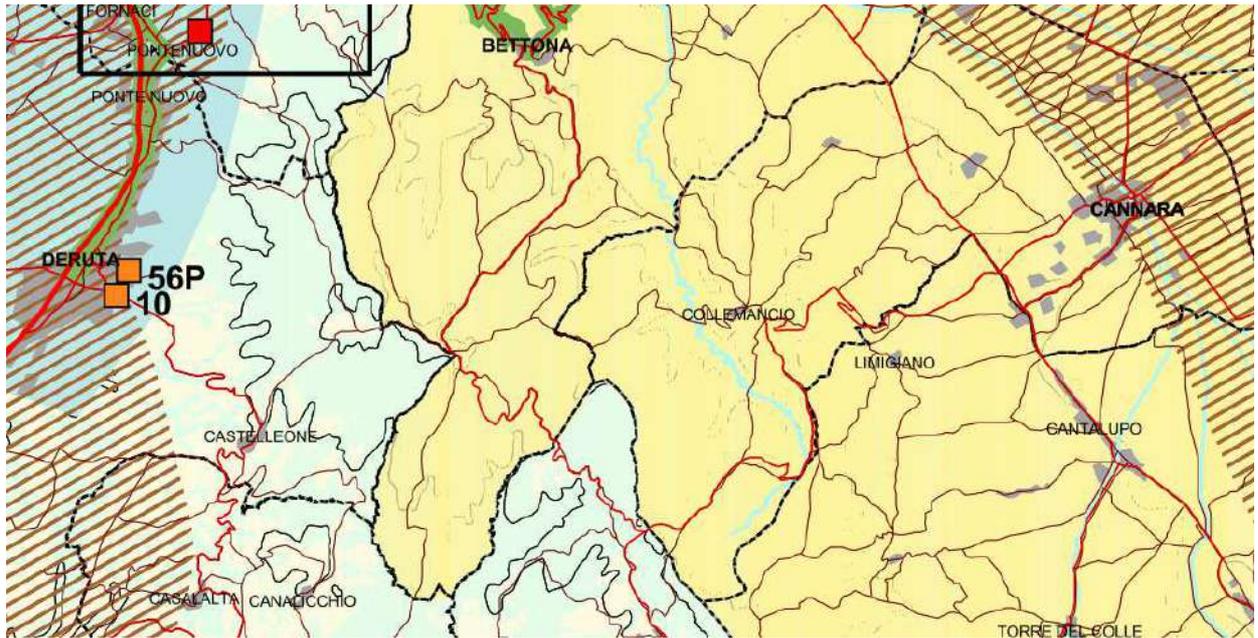
Estratto PDF - L'area è classificata dal P.D.F. vigente come zona "C2"



Stralcio P.T.C.P. – Elaborato A.3.3 Infrastrutturazione viaria storica

-  Viabilità storica confermata dalla rete principale attuale
-  Viabilità storica minore
-  Ambiti della centuriazione





Stralcio P.T.C.P. – Elaborato A.3.4 Coni visuali e immagine dell'Umbria

**Coni visuali indagati**

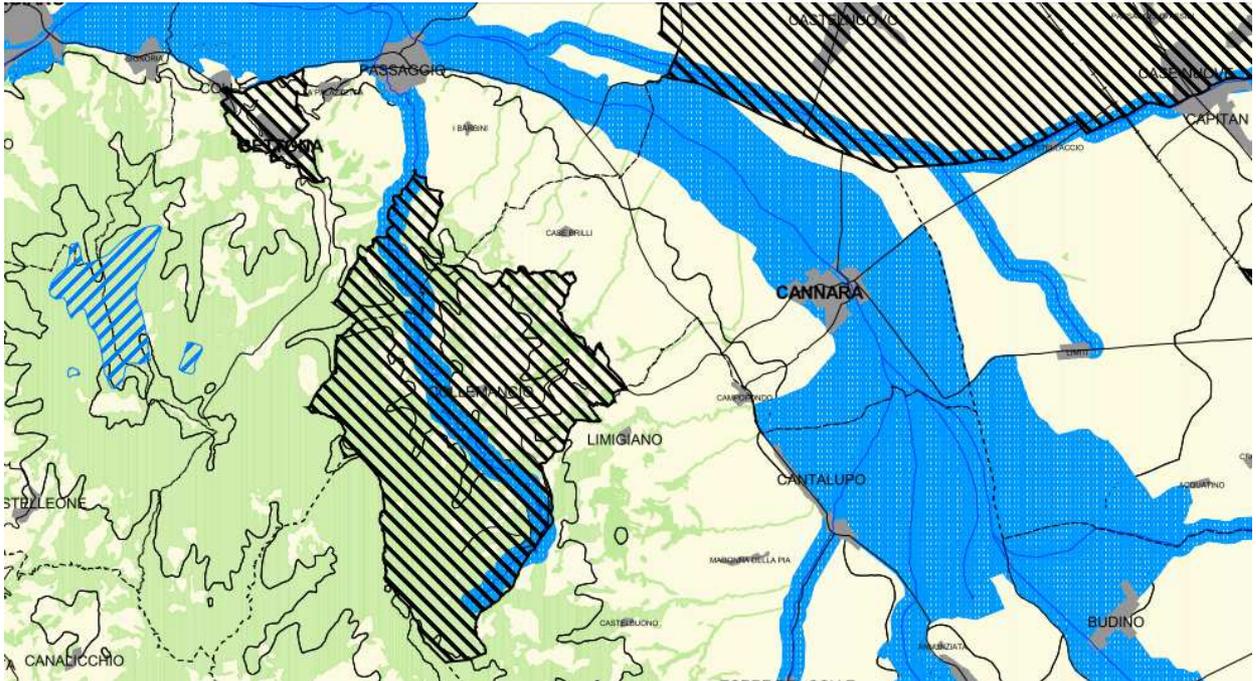
- <sub>n</sub> coni visuali derivati da fonti iconografiche e numero scheda
- △<sub>n</sub> coni visuali derivati da fonti letterarie e numero scheda
- <sub>n</sub> coni visuali derivati da foto storiche e numero scheda
- ☆<sub>n</sub> coni visuali vincolati ai sensi dell' Art.139 comma 1, lettera d, D.Lgs 490/99 e numero scheda
- viabilità panoramica
- ▨ visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie e numero scheda

**Grado di permanenza dei caratteri paesaggistici originari**

- conservazione
- conservazione parziale
- trasformazione parziale
- trasformazione

**Sistema insediativo di riferimento**

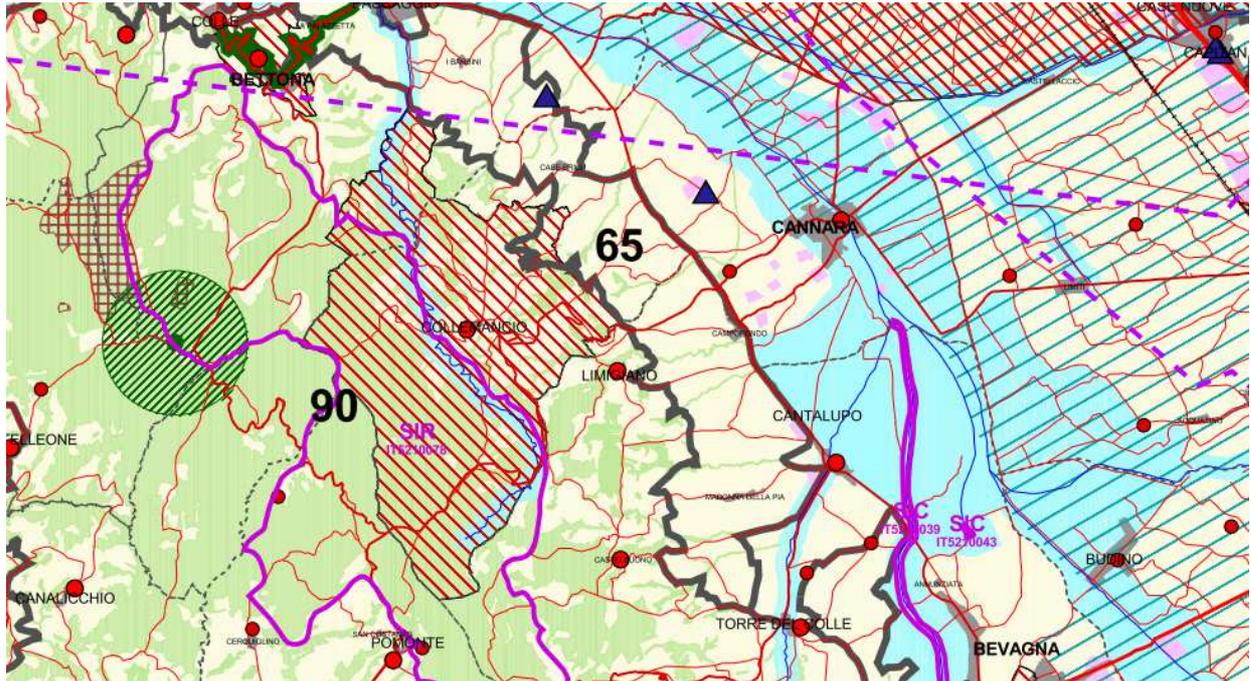
- alta valle tevere
- concentrazione confermata
- concentrazione controllata
- elementi polari
- eugubino gualdese
- trasimeno
- valle umbra
- aree della rarefazione



Stralcio P.T.C.P. – Elaborato A.5.1 Aree soggette a vincoli sovraordinati

-  Aree sottoposte a vincolo D.Lgs. 490/99, art.139
-  Aree parco nazionale e regionale D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1,lett.(f)
-  Corsi d'acqua, specchi lacustri e relative fasce di rispetto D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. (b) e (c)
-  Aree a quota superiore a 1200 m s.l.m. D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. (d)
-  Aree boscate D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. (g)
-  Aree soggette ad usi civici D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. (h)

<b>MOBILITA'</b>	<b>VIABILITA'</b>	<b>INSEDIAMENTI</b>
 Ferrovie	 Strade Statali e Provinciali	 Capoluoghi Centri urbani
<b>OROGRAFIA</b>	<b>LIMITI</b>	<b>IDROGRAFIA</b>
 Curve di livello (equidistanza 200 m)	 Provinciali	 Corsi d'acqua principali
 Cime e quote altimetriche	 Comunali	



Stralcio P.T.C.P. – Elaborato A.7.1 Ambiti della tutela paesaggistica

**Matrice paesaggistico ambientale**

**Laghi e corsi d'acqua**

-  Ambiti interessati dal bacino artificiale del Chiaccio D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. ( b )
-  Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale, aree di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza locale, ambito lacustre del Trasimeno D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett.( c,b )

**Aree montane e dei boschi**

-  Limite delle zone di salvaguardia paesaggistica degli ambiti montani D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. ( d )
-  Ambiti di salvaguardia paesaggistica delle aree boscate D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. ( g )

**Aree di interesse naturalistico e parchi**

-  Aree di particolare interesse naturalistico ambientale (art. 14, Lr. 27/2000 )
-  Ambiti di rilevante pregio naturalistico (SIC, SIR)
-  Ambiti di rilevante pregio naturalistico (ZPS)
-  Oasi di protezione faunistica
-  Aree segnalate di interesse naturalistico-faunistico
-  Valichi faunistici
-  Zone parco nazionale e regionale D.Lgs. 490/99, art.146, comma 1, lett. ( f )
-  Aree di studio (D.P.G.R. 61/98)

**Matrice paesaggistico insediativa**

**Beni di interesse storico-archeologico**

-  Centri e nuclei storici
-  Insediamenti storici puntuali: Conventi e complessi religiosi, Chiese e luoghi di culto, Residenze di campagna ed edilizia rurale storica, Molini, Infrastrutture storiche civili e militari
-  Ville giardini e parchi D.Lgs 490/99, art.139, comma 1, punto ( b )
-  Aree archeologiche definite D.Lgs 490/99, art.146, comma 1, lett. ( m )
-  Aree interessate da usi civici D.Lgs 490/99, art.146, comma 1, lett. ( h )

**Infrastrutture di interesse paesaggistico**

-  Viabilità storica minore
-  Ambiti della centuriazione romana
-  Viabilità panoramica principale

**Ambiti dei beni di interesse estetico percettivo**

-  Complessi caratteristici e bellezze panoramiche D.Lgs 490/99, art.139, comma 1, punti ( c,d )

## 2.4. Previsioni urbanistiche

Il Piano di Fabbricazione vigente individua l'area oggetto della proposta di Piano Attuativo precisamente come:

- **C2:** *Aree destinate a nuovi insediamenti residenziali.*

Il comparto C2/1, da Piano di Fabbricazione prevede la realizzazione di immobili di altezza massima 7.50 m con un indice di edificabilità territoriale di **0.50 mc/mq**.

In base all'individuazione del tessuto, degli indici e della relativa superficie di 9090 mq , per l'area in oggetto si prevede una volumetria massima di 4545,00 mc, corrispondenti ad una suc di **1515 mq**.

Nell'**Ambito oggetto di intervento** sono previsti i seguenti *parametri urbanistici*:

- Superficie totale ambito di intervento	9090.00 mq
- Volumetria ammissibile	4545.00 mc
- Superficie Utile Coperta ammissibile	1515.00 mq
- Altezza massima consentita	7.50 ml

## 2.5. Documentazione Fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

### 3. ANALISI DEL PROGETTO

#### 3.1. Descrizione dell'intervento :

La proposta di piano attuativo prevede la sistemazione dell'area di proprietà al fine di realizzare 6 lotti edificabili e migliorare l'attuale assetto dell'area di verde pubblico esistente e garantire una maggior fruibilità degli impianti sportivi.

La zona in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, pertanto è stata proposta una soluzione progettuale del piano al fine di ridurre al minimo le interferenze sull'assetto paesaggistico attuale.

Rispetto alle previsioni urbanistiche, proposte nel Rapporto Ambientale afferente al Piano Attuativo di iniziativa privata, presentato e di cui sono stati espressi i vari pareri, sono stati ridotti il numero dei lotti, da 9 a 6, le opere di urbanizzazione, la volumetria totale (da 4545,00 a 3720,00 mc) e le altezze (da 7 a 6 metri), al fine di integrare maggiormente i nuovi fabbricati nel contesto paesaggistico.

#### Parametri urbanistici e tipo edilizio

La superficie dell'area oggetto di Piano Attuativo risulta essere di **9090,00 mq**, la capacità edificatoria è di **3720,00 mc** e la Superficie utile coperta (utilizzando il fattore di conversione 3) di **1240,00 mq**.

Il piano prevede sei lotti edificabili, sui quali saranno realizzati edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, con un'altezza massima fuori terra di 6,00 metri (inferiore a quella prevista dal Piano di Fabbricazione di 7,5 metri).

Le distanze minime dai confini e dalla viabilità saranno di 5,00 ml, tra gli edifici maggiori o uguali a 10,00 ml. La tipologia edilizia di progetto, come meglio individuata nei grafici, avrà, come valori massimi complessivi, un volume di progetto di **3720,00 mc** e una della Suc di **1240,00 mq**.

LOTTO n.	SUERFICIE LOTTO mq	DESTINAZIONE	VOLUME DI PROGETTO mc	SUC DI PROGETTO mq	H max ml	n. max livelli interrati o seminterrati	Permeabilità dei suoli
1	1230	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	Minimo il 40% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni
2	1530	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	
3	800	RESIDENZIALE	420	140	6.00	1	
4	850	RESIDENZIALE	420	140	6.00	1	
5	1500	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	
6	1360	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	

### Calcolo Standard

Per i nuovi insediamenti residenziali, di cui all'art. 95 del R.R. 2/2015, si prevede in base all'art. 80 dello stesso Regolamento, la determinazione degli abitanti e degli utenti assumendo un rapporto di metri quadrati 50 di superficie utile coperta per abitante, pertanto le dotazioni territoriali e funzionali minime, espressi in metro quadrato per abitante da insediare risultano:

1240 mq /50= 25 abitanti

per cui

a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado,	4x25 mq = 100 mq
b) attrezzature di interesse comune,	4x25 mq = 100 mq
c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde....	5x25 mq = 125 mq
d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata .....	5x25 mq = 125 mq
per un totale minimo di	450 mq

Nell'elaborato Tav. 04 Planimetria generale di Progetto vengono individuate analiticamente e graficamente le aree a standard.

## Viabilità, parcheggio e area a verde

La viabilità, il parcheggio e l'area a verde sono rappresentati nell'elaborato TAV 04 "Planimetria generale di progetto", gli interventi possono essere di seguito riassunti:

1. Un primo intervento riguarda l'adeguamento dell'accesso esistente lungo la SP 412: attualmente l'accesso carrabile esistente è di limitate dimensioni, non adeguato a un doppio senso veicolare e il muro di contenimento in pietra esistente necessita di interventi di consolidamento. Si prevede pertanto sulla proprietà privata l'allargamento dell'accesso mediante la modifica dell'andamento del muro in pietra esistente e il suo consolidamento, con il riutilizzo del materiale di recupero e la salvaguardia delle due piante di Roverella, poste al di sopra di esso.

2. la nuova viabilità interna, l'area a parcheggio e a verde

Particolare attenzione è stata fatta nella valutazione della viabilità interna e dell'area a parcheggio, infatti parte della viabilità fino all'accesso all'area parcheggio di progetto, sarà resa pubblica e dimensionata adeguatamente (corsia minima 2.75 metri per ogni senso di marcia), il resto della viabilità interna resterà privata per i residenti o autorizzati, di dimensioni più contenute (carreggiata di circa 5 metri).

Il manto stradale e l'area a parcheggio saranno realizzati con asfalto ecologico al fine di garantire un basso impatto e salvaguardare i valori ambientali, saranno utilizzati inerti tipici della zona, al fine di ottenere una colorazione ed un aspetto naturale e non alterare i valori paesaggistici esistenti.

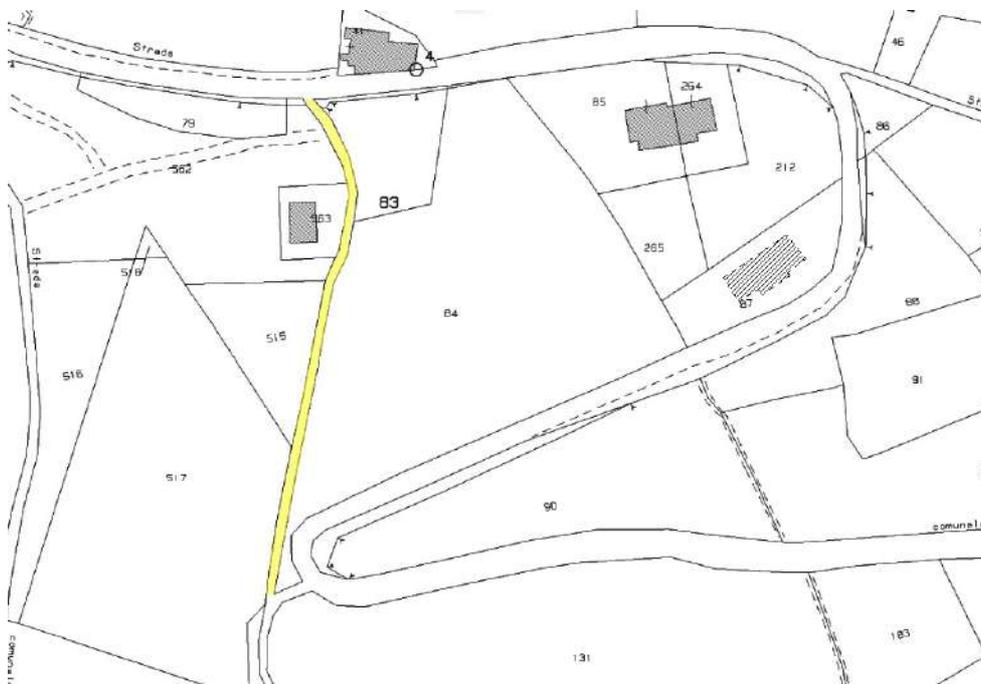
La sede viaria sarà delimitata rispetto agli ambiti privati, da cordoli emergenti dal piano stradale di circa 20 cm, nelle zone dove la sede viaria dovrà essere delimitata da muri di contenimento del terreno (tratto stradale privato), questi saranno rivestiti in pietra locale o inerbiti, e non potranno eccedere 1 metro fuori terra. Nella zona in prossimità degli spogliatoi del campo da calcio comunale, il terreno sarà ri-sagomato e contenuto mediante sistemi di autobloccanti in cls per la realizzazione di muri verdi.

L'area destinata alla sosta prevede la realizzazione di 8 posti auto, di cui 7 di dimensioni pari a 2,50 x 5,50 metri e uno destinato alla sosta di persone con ridotta capacità motoria, secondo le norme contenute nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 236 del 14 giugno 1989, di dimensioni pari a 3,20 x 5,50 metri ed evidenziato con apposita segnaletica orizzontale e verticale; l'area a parcheggio sarà complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse collegato tramite rampe.

Inoltre verrà realizzata anche un'area per la raccolta differenziata dei rifiuti e la viabilità è stata progettata ipotizzando un'agevole possibilità di inversione di marcia per il mezzo destinato alla raccolta stessa.

Il Piano Attuativo, prevede la realizzazione di un'area da destinare a verde pubblico, per una superficie complessiva pari a circa 125 mq, la realizzazione della piccola area verde non è a scopo ricreativo, in quanto in prossimità all'area da urbanizzare vi è un ampio spazio destinato a verde attrezzato, lo scopo è quello di creare un filtro e uno schermo alla nuova area destinata a parcheggi pubblici. In quest'area dovranno essere trapiantati gli olivi esistenti da spostare per la realizzazione del tracciato viario interno, in alternativa potranno essere impiantate alberature tra quelle di tipo autoctono, caratteristiche della zona, da scegliersi tra quelle elencate nell'abaco del PTCP.

### 3. Sistemazione del tracciato di strada vicinale esistente



Per la realizzazione della viabilità si utilizzerà parte del tracciato della vicinale esistente lungo in confine Ovest dell'area di intervento.

### Le infrastrutture a rete ed allacci

#### La rete smaltimento acque reflue di tipo domestico

Relativamente allo smaltimento delle acque nere, non esistendo la pubblica fognatura nelle aree vicine, si è prevista la realizzazione di un sistema di condotte con recapito finale su una scolina esistente di regimentazione acque meteoriche, previo trattamento individuale tramite Fossa Imhoff e Filtro Percolatore.

La scelta di lasciare ad ogni singolo lotto la realizzazione del sistema di depurazione è legata all'effettivo dimensionamento dello stesso per garantire un'ottimale funzionalità, che altrimenti non sarebbe soddisfatta fino al completamento di tutte le utenze ipotizzate in fase progettuale, in quanto, realizzando un impianto comune a tutti i lotti, dimensionato secondo l'ipotetico sviluppo temporale complessivo, questo risulterebbe sovradimensionamento e non in una situazione ottimale di funzionamento, fino al completamento di tutte le costruzioni previste e i relativi utenti insediati.

Relativamente allo smaltimento delle acque bianche provenienti dalla copertura degli edifici, all'interno dei lotti, saranno raccolte in cisterne per il recupero e utilizzate per gli impianti di irrigazione o altri usi consentiti, il troppo pieno delle cisterne sarà collegato direttamente al sistema di condotte con recapito finale su una scolina esistente. Come da parere Umbra Acque, nel serbatoio di interconnessione tra approvvigionamento idrico da acquedotto e da recupero, saranno messe in atto tutte le precauzioni atte ad evitare in qualsiasi condizione di utilizzo il ritorno all'interno delle tubazioni del pubblico acquedotto di acqua. A questo fine la bocca del tubo di alimentazione in comunicazione diretta con l'acquedotto, dovrà trovarsi al di sopra dello scarico di troppo pieno che deve avere un diametro pari al doppio di quello della tubazione di mandata, in modo da realizzare una disconnessione fisica tra acquedotto ed impianto interno.

Inoltre come da parere Umbra Acque:

“Allo stato attuale nella zona oggetto di intervento, viene riscontrata la carenza di reti ed infrastrutture fognarie pubbliche in gestione alla scrivente società;

Si considera pertanto che sulla base di quanto sopra espresso l'area d'intervento non si colloca in zona servita da pubbliche fognature (definizione ai sensi della D.G.R. 627/2019, art.2 c. 1 lett.hh);

Si considera altresì la conseguente decadenza dell'obbligo di immissione nella pubblica fognatura di cui all'Art.10 del Disciplinare tecnico di gestione del Servizio di fognatura approvato nei comuni dell'A.T.O. Umbria 1 (oggi A.U.R.I.);

Relativamente allo smaltimento fognario delle acque reflue proposto, allo stato accertato, la scrivente non rilascerà pareri – certificazioni e/o deroghe per la pratica in oggetto in quanto non di propria competenza.”

La rete idrico-potabile prevede come da parere Umbra Acque:

- l'allaccio alla linea esistente sulla SP n. 412 dove sulla banchina di sinistra vi è la condotta di distribuzione in PEAD DE 63 afferente al serbatoio di Collemancio che presenta una pressione di esercizio di circa 4 bar.

- La nuova condotta a servizio delle nuove unità immobiliari dovrà essere allacciata alla tubazione di distribuzione sopra richiamata. Si dovrà pertanto procedere alla realizzazione di un nuovo stacco a partire dalla Strada Provinciale 412, con tubazione PEAD DE 63 PN16 o superiore, ove dovrà essere

istallato idoneo pozzetto dimensioni interne almeno di 80\*80 cm con chiusino in ghisa sferoidale D400 passo 60 rotondo (tipo Rexel o similare) con riportata la scritta acquedotto.

Nel punto altimetricamente più basso del nuovo anello dovrà essere istallato pozzetto di scarico ove all'interno dovrà essere posizionata saracinesca a cuneo gommato corpo piatto da 2 pollici collegata alla rete di acque chiare;

- I singoli stacchi utenza dovranno anch'essi essere realizzati in PEAD PE 100 PN 16 avendo cura di porre in opera diametri non inferiore a 32 per singola utenza, 40 per doppia, 50 quadrupla 63 o superiore per l'impianto centralizzato utilizzando per 50 e 63 tee saldati in derivazione e non collari di presa. I singoli stacchi dovranno inoltre essere dotati di presa stradale completa di chiusino in ghisa, tubo protettore, poggiate su mattoni cementati, rubinetto in ghisa evidenziando che qualora debbano attraversare marciapiedi gettati o anche ciabatte/fondazioni di muri di confine dovrà essere posto in opera idoneo contro tubo in corrugato  $\phi$  150 in maniera tale da consentire successivi interventi manutentivi senza demolizioni.

Al fine di consentire comunque la predisposizione di tutte le reti fuori comparto che saranno successivamente prese in carico, si evidenziano le ulteriori precisazioni tecniche utili all'esecuzione delle opere necessarie ad un corretto servizio distributivo. La tubazione acqua non dovrà mai essere posata nello stesso scavo con cavi elettrici o telefonici o canalizzazioni fognanti e comunque canalizzazioni incompatibili per igiene e pericolosità. Nella parte superiore alle condotte, a circa 30 cm dal piano stradale, sarà posizionata una striscia di materiale plastico che segnalerà la presenza degli impianti.

Inoltre come da parere Umbra Acque, tutte le infrastrutture idriche saranno poste esclusivamente entro la sede stradale/camminamenti pubblici evitando tassativamente la posa al disotto di solette armate o marciapiedi non in terra battuta, allettate e rinfiancate con sabbia fine per uno spessore minimo di 15 cm tutto intorno alle tubazioni stesse che, a loro volta, dovranno essere posate a m 1,00 di profondità da misurarsi dall'estradosso superiore rispetto ai piani viari finiti, il restante scavo sarà riempito con misto granulometrico di cava stabilizzato o comunque secondo le modalità indicate dall'Ente proprietario della sede stradale o da chi ne acquisirà la proprietà.

A metà profondità del rinterro (circa 40 cm sotto il piano viario) sarà posizionato idoneo nastro segnalatore con anima metallica, da fissare al valvolame di comando, in modo da rendere tracciabile la condotta ed evitare possibili guasti/rotture nel caso di interventi per altri sotto-servizi. Qualora siano previsti parallelismi con altre infrastrutture a rete sarà garantita una distanza minima di cm 50 rispetto alla tubazione da realizzare, e una distanza minima da manufatti fondazioni interrato di cm 100. In presenza invece di interferenze con altri sotto-servizi, la condotta idrica in progetto sarà protetta con idonee tubazioni in PVC per una lunghezza minima pari a m 1,00 a monte e a valle dell'interferenza.

La condotta idrica, una volta terminati i lavori di costruzione, sarà oggetto di collaudo a cura dell'attuatore con prova di tenuta a 12 bar per 24 ore e di potabilizzazione a cura del gestore.

Le opere di allacciamento della rete di lottizzazione nella viabilità provinciale e la realizzazione dei gruppi contatori delle singole utenze, saranno realizzate dal gestore del Servizio Idrico Integrato secondo le previsioni di cui alla Deliberazione n. 4 A.T.O. n.1 UMBRIA del 06/02/2009; le stesse saranno oggetto di definizione in sede di richiesta da inoltrarsi a cura del soggetto attuatore presso i competenti uffici.

La rete telefonica prevede:

- l'allaccio alla linea esistente
- La posa in opera di un cavidotto principale rete fonia - dati;
- la realizzazione di pozzetti in mattoni pieni o in cls armato gettato in opera o in blocchi di cls armato prefabbricato, con chiusino in ghisa sferoidale di pianta quadrata;
- la realizzazione dell'allaccio utenze;

La rete telefonica sarà completamente interrata mediante la costruzione di una rete di cavidotti e pozzetti che permette il transito dei cavi nelle dorsali e verso i relativi allacci al di sotto del piano del terreno. Nella parte superiore alle condotte, a circa 30 cm dal piano stradale, sarà posizionata una striscia di materiale plastico che segnalerà la presenza degli impianti.

La rete distribuzione energia elettrica prevede:

- l'allaccio alla linea esistente sulla SP n. 412
- la posa in opera di un cavidotto principale;
- la realizzazione di pozzetti in cls armato prefabbricato di disegno approvato direttamente dalla società distributrice, con chiusino in ghisa sferoidale di pianta quadrata;
- la realizzazione dell'allaccio utenze;

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà completamente interrata mediante la costruzione di una rete di cavidotti e pozzetti che permette il transito dei cavi nelle dorsali e verso i relativi allacci al di sotto del piano del terreno.

In particolare sarà costituita da cavidotti corrugati in polietilene a doppia parete provvisti di filo passacavo interno, giuntati mediante manicotti autobloccanti.

La rete pubblica illuminazione prevede:

- l'allaccio alla linea esistente
- la posa in opera di una tubazione dorsale in polietilene a doppia parete;

- la realizzazione di pozzetti in cemento con chiusino in ghisa carrabile;
  - la posa in opera del basamento di sostegno per i pali con pozzetto, palo pubblica illuminazione e armatura stradale;
  - la dotazione dell'impianto dell'ottimizzatore di tensione, del contatore elettrico e del quadro elettrico;
- L'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato per garantire un flusso luminoso adeguato nella viabilità pubblica e nelle aree destinate a parcheggio e verde.

Per l'illuminazione della viabilità privata saranno utilizzate luci radenti ad incasso al fine di creare un minor impatto paesaggistico.

L'impianto sarà costituito dalla rete di distribuzione interrata, dal quadro elettrico e dai corpi illuminanti. La realizzazione della rete di pubblica illuminazione sarà realizzata secondo le disposizioni dettate sia dall'Ufficio Tecnico Comunale che dai regolamenti e norme vigenti in materia.

### **Edilizia sostenibile**

Per una edilizia sostenibile saranno previsti sistemi di recupero dell'acqua piovana e perseguito il risparmio energetico attraverso l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento, secondo quanto disciplinato rispettivamente dall'art.32 e dall'34 del R.R. n°02/2015. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia è perseguita la biocompatibilità e l'uso di materiali e componenti a basso impatto, secondo quanto disciplinato dall'art.35 del R.R. n°02/2015.

In sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi di nuova costruzione si dovrà prevedere inoltre una superficie permeabile minima pari al 40% della superficie fondiaria del lotto, secondo quanto disciplinato dall'art.33 del R.R. n°02/2015.

L'orientamento degli edifici in progetto tende a garantire loro un elevato grado di insolazione, come risulta dalle rappresentazioni grafiche allegate alla presente.

## 4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' DELL'OPERA

### 4.1. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera:

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata è stato già sottoposto a procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS e come da istruttoria fatta dal Servizio ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria per tale piano è stata esclusa.

Inoltre in base ai pareri raccolti si propongono delle modifiche rispetto alla soluzione presentata in fase di verifica di assoggettabilità:

- vista l'ubicazione del comparto e l'orografia del terreno l'altezza massima degli edifici sarà contenuta a 6,00 ml rispetto a quelli previsti dal comparto di 7,50;
- al fine di non impattare sulle visuali circostanti e non generare una contrapposizione con l'esistente borgo storico, la volumetria ammissibile è stata ridotta del 20%, rispetto a quella prevista dal comparto, ed è stato ridotto il numero dei lotti da 9 a 6 a favore di aree verdi private maggiori e minori opere di urbanizzazione primaria;
- le aree previste a standard urbanistici, verde e parcheggi, saranno realizzate in prossimità dell'area verde attrezzata pubblica, in previsione di un'implementazione delle sue funzionalità e in un'area priva di impianti ad oliveto;
- lungo la strada SP 412 lato nord sarà realizzato un filare di alberi con le specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001, come da parere Regione Umbria (Direzione regionale Agricoltura, ambiente, energia, cultura, beni culturali e spettacolo).

L'intervento proposto tende a mantenere le caratteristiche del luogo limitando le opere di urbanizzazione e garantendo la conservazione dell'impianto ad uliveto esistente come prescritto nelle NTA allegate al presente Piano Attuativo.

Il nuovo edificato avrà parametri ridotti di volumetria ed altezze, cercando di conservare lo skyline antropico e l'assetto percettivo e panoramico.

## 4.2. Mitigazione dell'impatto dell'intervento:

I nuovi edifici residenziali e le inerenti opere di urbanizzazione saranno realizzati con l'intento di integrarsi al contesto in cui si inseriscono, pertanto ne avranno caratteristiche simili.

Le nuove volumetrie previste per le esigue dimensioni non altereranno l'immagine percettiva del paesaggio, avranno un'altezza massima di 6,00 metri verso valle, incastonandosi nell'andamento naturale del terreno ed inserendosi nell'oliveto esistente. Inoltre la realizzazione di ampi spazi pertinenziali alle abitazioni da destinarsi a verde privato e la realizzazione di un'area a verde pubblica, renderanno il costruito meno visibile e mitigato dalle alberature nella vista di insieme.

In particolare, la viabilità interna sarà realizzata con asfalto ecologico, le modifiche del terreno saranno limitate a quelle necessarie alla regimentazione delle acque e alla realizzazione della strada e del parcheggio, che comunque sono posizionati in modo tale da adeguarsi all'andamento naturale del terreno. Le uniche opere necessarie al sostegno del terreno sono la modellazione di una scarpata esistente con l'ausilio di autobloccanti inerbiti, posta al di sotto dello spogliatoio a servizio della struttura sportiva comunale; il muro di contenimento dei lotti posto sul tratto a sud del tracciato stradale privato, che per differenza di quote, emergerà dal terreno per un massimo 100 cm e che comunque sarà rivestito con pietra arenaria in modo da uniformarsi cromaticamente al contesto, e il rifacimento di una parte del muro esistente lungo la strada provinciale 412 per rendere idoneo l'accesso carrabile, che comunque sarà rifatto in continuità a quello presente e con la stessa pietra di recupero.

L'immagine dell'oliveto sarà mantenuta limitando lo spostamento a soli 5 esemplari per la realizzazione della viabilità e del parcheggio, a loro volta gli olivi saranno reimpiantati nell'area verde adiacente il parcheggio, in modo tale da creare uno schermo naturale verso valle e una continuità visiva dell'impianto del verde.

### 4.3 Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione dell'intervento

(con ipotesi delle tipologie edilizie non oggetto di parere)



Stato attuale



Stato di Progetto



Stato attuale



Stato di Progetto



Stato attuale



Stato di Progetto



Stato attuale



Stato di Progetto



Stato attuale



Stato di Progetto

Cannara, febbraio 2023

