



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prot. n°

Prat. Paesaggistica n° 43/2023

Inviata tramite PEC

Alla **Soprintendenza Archeologia, Belle
Arti e Paesaggio dell'Umbria**
Via Ulisse Rocchi, 71
06123 PERUGIA (PG)
sabap-umb@pec.cultura.gov.it

e p.c. a: **Edilizia Castellini di Castellini Roberto e
C. Snc.**
Strada Sant'Egidio
06134 Perugia (PG)
ediliziacastellini@pec.it

OGGETTO: **Richiesta emissione parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5° del D.Lgs. n. 42/2004, come sostituito prima dall'art. 16 del D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157 e poi dalla lett. s) comma 1 dell'art. 2 del D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.**

Richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Lavori di: **Realizzazione di un Centro Socio-Riabilitativo Residenziale per 40 posti letto e di un Centro Diurno Alzheimer per 20 posti.**

Ditta: **Edilizia Castellini di Castellini Roberto e C. Snc.**

In riferimento alla procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di acquisire il parere vincolante di Vs. competenza, previsto ai sensi dell'art. 146 comma 5° del D.Lgs. 42/2004, da espletarsi entro 45 gg. dal ricevimento della presente richiesta, si trasmette:

- copia della domanda di autorizzazione paesaggistica presentata dalla Ditta in oggetto, in data 21/11/2022 prot. n. 0011636 completa dei relativi elaborati progettuali;
- elaborati tecnici e grafici di progetto;
- relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12.12.2005;
- relazione tecnica illustrativa redatta ai sensi dell'art. 146, comma 7, del D.Lgs. n. 42/2004, comprensiva del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio di questo Ente, espresso nella seduta del 22/06/2023.

Detta documentazione è stata caricata su portale all'uopo dedicato raggiungibile al seguente link:

https://transfer.beniculturali.it/f.php?h=2us_Ygzn

password: tattaveni281

Alla ditta intestata, che legge per conoscenza, si comunica che si è dato avvio al procedimento amministrativo paesaggistico e che il Responsabile del medesimo è il Funzionario delegato che si sottoscrive.

Distinti saluti.

Tuoro sul Trasimeno, lì 24/07/2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Tattanelli Enzo



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prat. Paesaggistica n° 43/23

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PAESAGGISTICA ai sensi del comma 7, art. 146, del Dlgs 42/2004

ESAMINATA la richiesta della Ditta: **Edilizia Castellini di Castellini Robertto e C. Snc.** - presentata in data 21/11/2022 (prot. n. 0011636), intesa ad ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42, per eseguire gli interventi di **Realizzazione di un Centro Socio-Riabilitativo Residenziale per 40 posti letto e di un Centro Diurno Alzheimer per 20 posti**, completa dei relativi elaborati di progetto.

PREMESSO:

- che l'area interessata dall'intervento è situata in loc. **via Firenze**, all'interno del capoluogo;
- che nel vigente P.R.G. Parte Strutturale tale area è classificata in parte come **zona "ZCRB"** - **"Tessuto esistente di formazione recente, prevalentemente residenziale"**, ed in parte come **"VPA"** - **"Verde Pubblico attrezzato"**, mentre nel P.R.G. Parte Operativa è classificata in parte come **zona "Fp per servizi privati e di interesse pubblico"** ed in parte come **zona "Vu"** - **"Verde Urbano e viabilità pubblica"**, mentre al catasto terreni del Comune di Tuoro sul Trasimeno è distinta al Foglio n. **26**, Particelle nn. **10, 13, 14 e 332**;
- che l'intervento ricade in area assoggettata alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42, in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico, con **D.M. 16.05.1966 - lett. c) e d)**, con la seguente motivazione: - **Zona costiera del Lago Trasimeno e Isola Maggiore... omissis. "Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un complesso panoramico di caratteristico aspetto, avente valore estetico e tradizionale, godibile, in molteplici vedute paesistiche, sia da chi percorre la strada statale 75-bis del Trasimeno, sia la ferrovia Terontola-Foligno e sia infine da chi attraversa per acqua il lago Trasimeno. ..."**
- Vista la delega di funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici conferita ai Comuni con l'art. 6 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 recante **"Testo unico governo del territorio e materie correlate"** e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 111, comma 1 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 recante **"Testo unico governo del territorio e materie correlate"**, il quale prevede che **"le funzioni amministrative di cui agli articoli 146, 152, 153, 159, 167, 168 e 181 del D.Lgs. 42/2004, anche relativamente alle infrastrutture energetiche di cui all'art. 110, comma 1, lett. a) che interessano il territorio comunale sono esercitate dai comuni in possesso dei requisiti di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;**
- Visto l'art. 111, comma 8 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 recante **"Testo unico governo del territorio e materie correlate"**, il quale prevede che **"le funzioni concernenti l'autorizzazione paesaggistica di cui al comma 1 sono esercitate ai sensi e con le procedure previste dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e dal decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni), previo parere obbligatorio e non vincolante della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'art. 112."**;
- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale 23.11.2009, n. 1650 **"Attuazione del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. - Verifica dei requisiti di competenza tecnica-scientifica e di organizzazione per l'esercizio della funzione amministrativa relativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;**
- Vista la successiva Deliberazione della Giunta Regionale 29.12.2009, n. 2002 **"Sussistenza dei requisiti di legge per l'esercizio delle funzioni amministrative delegate concernenti il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.lgs. 42/2004."**



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale 08.02.2010, n. 203 "Approvazione degli elenchi degli Enti in possesso e non dei requisiti di legge per l'esercizio delle funzioni amministrative delegate concernenti il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.lgs. 42/2004."
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 22/11/2016, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata rinnovata ai sensi dell'art. 112 della L.R. 21/01/2015, n. 1 la commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali anche in materia di beni paesaggistici e di interventi in edifici e aree aventi interesse storico, architettonico e culturale;
- Vista la Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- Vista la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 27, di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.);
- Visto il Piano di Bacino del Fiume Tevere II° Stralcio per il Lago Trasimeno - P.S.2, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 19 luglio 2002;
- Visti i criteri, indirizzi direttive, prescrizioni della Variante di adeguamento al P.U.T. (L.R. 27/2000) del Piano di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvata con delibera del Consiglio Provinciale n° 59 del 23 luglio 2002, con particolare riferimento agli artt. 38 e 39, capo V, prescrizioni del P.T.C.P., i cui contenuti stabiliscono la disciplina paesaggistica per gli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 28.06.2002 di approvazione della Variante 20 al P.R.G. comunale per modifiche ed integrazioni all'art. 42 delle N.T.A., relative al vincolo di rispetto paesistico per adeguamenti ai contenuti del P.T.C.P., le cui disposizioni recepiscono integralmente le prescrizioni dettate dal P.T.C.P. medesimo, al fine di una maggiore salvaguardia dei beni paesaggistici ed ambientali, giusta presa d'atto con prescrizioni vincolanti di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 135 del 25/03/2002;
- Visto il decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Viste le disposizioni sindacali assunte ai sensi dell'art. 6 della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni con cui vengono assegnate le responsabilità degli Uffici e dei Servizi al fine dell'adozione dei relativi procedimenti amministrativi;
- Vista l'istruttoria dell'Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica;

Preso atto che dal 1° gennaio 2010 è entrata a regime la procedura per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche secondo la disciplina del Cap IV, Parte III, art. 146 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm. e ii., riguardante anche i procedimenti che alla data del 31 dicembre 2009 non sono ancora conclusi con l'emanazione della relativa autorizzazione, i cui passaggi procedurali salienti meglio esplicitati al comma 7 dell'art. 146, possono essere così sintetizzati:

"Il Comune entro 40 giorni dalla ricezione della domanda di autorizzazione paesaggistica:

- a) verifica la completezza della documentazione individuata ai sensi del comma 3 dell'art. 146, secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 12/12/2005, presentata a corredo dell'istanza, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso;
- b) verifica la conformità urbanistico-edilizia, paesaggistico-ambientale dell'intervento proposto rispetto alla pianificazione urbanistica comunale vigente, al regolamento edilizio, alle normative regionali e statali, ai piani di settore e alla pianificazione paesistica (PUT e PTCP);
- c) valuta la conformità dell'intervento con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici;
- d) acquisisce il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio circa la compatibilità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo o la congruità con i criteri di gestione del bene, alle misure prescrittive contenute nel sistema paesistico-ambientale del PTCP, alla coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal medesimo PTCP, al corretto inserimento nel contesto



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

paesaggistico e ambientale, valutato nelle sue componenti compositive estetiche percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;

- e) trasmette alla Soprintendenza competente per territorio la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una "relazione tecnica illustrativa" acclarante gli accertamenti e le verifiche sopra richiamate, svolte dagli uffici in fase di istruttoria preliminare, comprensiva del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, al fine di acquisire il prescritto parere vincolante, previsto ai sensi del 5 comma del richiamato art. 146 del D.Lgs. 42/2004, da espletarsi entro il termine di 45 gg. dalla ricezione degli atti, secondo le procedure, modalità e tempi previsti ai sensi del successivo comma 8 del più volte citato art. 146 del D.Lgs. 42/2004;

VERIFICATA:

La documentazione progettuale agli atti dell'istanza, ritenuta conforme ed adeguata a quanto previsto ai sensi del comma 3° dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, dai quali si desumono i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale:

L'area oggetto della presente valutazione paesaggistica è quella ricompresa all'interno dell'espansione urbana del capoluogo, ricadente al limite vallivo dell'ambito urbano, a Sud del centro abitato più antico, immediatamente a valle della S.R. n. 75 Bis del Trasimeno, tra via Firenze (tratto interno al capoluogo della S.R. n. 75 Bis del Trasimeno) e via Umbria, al limitare di un comprensorio agricolo pianeggiante, che il vigente P.R.G. Parte Strutturale censisce in parte quale *zona "ZCRB" - "Tessuto esistente di formazione recente, prevalentemente residenziale"*, ed in parte quale *"VPA" - "Verde Pubblico attrezzato"*, mentre nel P.R.G. Parte Operativa è classificata in parte come *zona "Fp per servizi privati e di interesse pubblico"* ed in parte come *zona "Vu" - "Verde Urbano e viabilità pubblica"*.

Tale ambito già da tempo utilizzato, nel tratto immediatamente a monte della S.R. n. 75 Bis del Trasimeno, per le varie attività sportive e sociali di interesse comunale, ha visto sorgere dapprima alcune strutture a terra, per il giuoco del calcio, del tennis e dell'atletica, limitando la costruzione dei volumi fuori terra ad alcuni locali per servizi, di modestissima dimensione ad un solo livello, più tardi integrate dalle tribune per gli spettatori ed dal palazzetto dello sport, di maggiore consistenza, più recentemente affiancate da un nuovo complesso edilizio adibito a struttura socio sanitaria, sorto al limitare della piana valliva, ai piedi del colle su quale si stende l'abitato storico del capoluogo, organizzato su tre corpi di fabbrica, sviluppati su due livelli e collegati tra loro mediante portici con copertura a capanna, interamente restituito con paramenti in muratura di mattoni a faccia vista, recentemente realizzato, con il concorso pubblico privato, rispondendo ad esigenze sia socio sanitarie che ludiche della popolazione residente, assegnando al complesso edilizio forme e caratteristiche architettoniche coerenti e congruenti con l'edilizia tradizionale di tipo residenziale consolidata nell'edificato circostante del capoluogo, piuttosto che con quella a carattere specialistico di tipo prefabbricato consueto per simili strutture, contribuendo a realizzare un costruito che mantiene una accettabile qualità tipologica e materica complessiva a vantaggio del quadro paesaggistico d'insieme.

L'ambito urbano di cui sopra, ricompreso tra le due arterie stradali principali "Nord-Sud", Viale Console Flaminio seguito da via VII Martiri ad est e via Annibale Cartaginese seguita da via del Lavoro ad ovest, che dalla S.R. n. 75 Bis del Trasimeno raggiungono in direzione Nord il centro storico del capoluogo ed in direzione Sud rispettivamente la Stazione ferroviaria e la zona Artigianale, ai suoi margini si è visto affiancare da modesti comparti edilizi caratterizzati da fabbricati di civile abitazione, elevati massimo su due piani fuori terra, appartenenti per caratteristiche architettoniche e tipologiche all'edilizia residenziale tradizionale post seconda guerra mondiale, attestata totalmente lungo la viabilità pubblica, in questo ultimo ventennio integrati da sporadiche strutture plurifamiliari a carattere residenziale e commerciale di ben maggiore consistenza elevati su tre/quattro piani, che secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale avrebbero dovuto soddisfare le esigenze dello sviluppo urbano del capoluogo.

In tale comprensorio, solo in parte saturato dall'edilizia residenziale, insieme ad occasionali strutture produttive (opifici, officine, negozi, supermercato) permangono ampi appezzamenti agricoli, anche di proprietà pubblica, lasciati a prato stabile la cui vegetazione di tipo ornamentale e da frutto, ancora presente sia al suo interno che al contorno, ha permesso di mitigarne egregiamente l'impatto paesaggistico, il tutto



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

ricadente al limite esterno delle aree urbanizzate non lungi dalla costa settentrionale del lago Trasimeno, che mantiene tutt'ora inalterati gli elementi tipici di composizione paesaggistica e panoramica, che sono all'origine delle motivazioni dell'apposizione del vincolo incombenente sull'area d'interesse, aspetti che le poche presenze edilizie di tipo residenziale e di carattere sportivo e socio-sanitario di interesse pubblico non hanno compromesso.

Gli interventi edificatori sin qui assentiti sono stati individuati in modo che la loro realizzazione non precludesse o stravolgesse le visuali interferendo negativamente su particolari con visuali ricadenti in punti di osservazione pubblici da e verso il Lago Trasimeno e le colline che cingono la piana valliva.

In modo particolare i punti di osservazione delle visuali, maggiormente rappresentativi, sono individuabili nel tracciato della strada regionale n. 75 bis del Trasimeno che provenendo da Passignano s/Tr. prosegue per Cortona, come in quello della strada regionale 416 del Niccone che scendendo dal valico Gosparini raggiunge il centro di Tuoro, oltrechè dalle strade comunali presenti sugli ambiti pedocollinari, coincidenti con via del Porto, via Console Flaminio e via Annibale Cartaginese all'interno del centro abitato e vallivi, dai quali da un lato la posizione dominante consente una visuale libera tale da poter ammirare un quadro di incommensurabile bellezza che spazia dall'Isola Maggiore fino alla lontana Toscana, dall'altro la posizione di fondo valle consente di ammirare i colli che incorniciano la valle del lago Trasimeno.

Le citate visuali costituiscono, insieme al valore naturalistico e agreste delle pendici sovrastanti interessate da piantagioni di olivi disposti a terrazzamenti lungo i versanti e da suoli con copertura forestale sulla sommità del crinale, tutt'ora la base concreta alla quale attenersi per una corretta attuazione dell'area e una concreta valutazione di ammissibilità paesaggistica degli interventi.

- Interventi pubblici di carattere scolastico in corso nell'area:

Nell'area urbana sopra descritta, a poche centinaia di metri, a Nord della S.R. n. 75 Bis del Trasimeno, a breve distanza dal Centro Sociale "Emanuele Petri", sono in corso di completamento da parte dell'Amministrazione comunale i lavori di costruzione del nuovo edificio scolastico del capoluogo adibito a scuola materna, la cui realizzazione è scaturita a seguito delle verifiche di vulnerabilità sismica e statica dell'esistente scuola materna posta in via Montessori, in linea con le opportunità concesse dal Decreto n. 104 del 12/09/2013, che hanno indirizzato l'adeguamento statico della vecchia struttura verso la sua totale demolizione e l'immediata ricostruzione, a breve distanza dal sito originario, in area sempre di proprietà comunale prospiciente via E. Petri.

Stante tutt'ora l'uso agricolo dell'area prescelta, i lavori propedeutici alla costruzione del nuovo fabbricato scolastico hanno riguardato l'urbanizzazione della stessa con l'allaccio a tutti i servizi già presenti al contorno.

L'obbiettivo progettuale principale del nuovo complesso scolastico ha riguardato la compatibilità dell'intervento con l'ambiente naturale e quello urbanizzato, ove il nuovo modello di scuola deve dialogare con il contesto che lo accoglie come luogo civico al servizio della comunità.

Con questi obiettivi le linee guida della progettazione hanno suggerito alcune scelte precise:

- Familiarità e domesticità degli spazi architettonici;
- Presenza di attività sia didattiche che ludiche;
- Presenza di colori e design negli arredi;
- Spazi comuni ampi esterni ed interni;
- Illuminazione e ventilazione naturale; Sicurezza ed igiene.

Innanzitutto al fine di evitare che la scuola nel tempo, rischi di diventare un semplice contenitore obsoleto, la stessa è stata concepita con una flessibilità strutturale, impiantistica e distributiva, per garantire il continuo adeguamento al rapido sviluppo dell'innovazione formativa.

Il nuovo complesso scolastico tenendo conto delle scelte sopra richiamate, si sviluppa su un unico livello fuori terra, della superficie complessiva di mq. 706, composto da due corpi di fabbrica a base rettangolare aggregati longitudinalmente a comporre cinque aree comunicanti tra loro: la zona ingresso, spazi accessori ed amministrativi; la sala comune per attività psicomotorie, la zona mensa e cucina, magazzino e dispensa, le due zone per le aule cosiddetta "scuola materna".

Esternamente all'edificio è previsto uno spazio per il gioco e per le attività ludiche dei bambini, arredato con scivoli, altalene, giochi a molla, con sistemazione a terra a prato perenne.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Un marciapiede con pavimentazione in lastre di porfido borda tutto l'edificio, mentre antistante l'ingresso principale sarà ombreggiato con lamelle tipo brisoleil.

Dal punto di vista costruttivo è stata prevista una tipologia costruttiva stratificata a secco con telai in acciaio imbullonati su fondazione in c.a. e un involucro esterno con parete composta da lastre di "cetrus", isolamento termico a cappotto esterno e cartongesso interno.

Sotto l'aspetto architettonico le nuove masse edilizie si apprezzano quali due parallelepipedi giustapposti, elevati su un solo piano fuori terra, coperti con solaio in piano, sui quali per alcune parti emergono coperture curvilinee ad ingentilire le forme regolari e lineari del basamento.

Il progetto contempla anche la sistemazione dell'area circostante l'edificio da sistemare in concomitanza con le aule a prato ed in corrispondenza dell'accesso a ghiaia di fiume lavato.

L'opera prevede tra l'altro il prolungamento della strada interna di lottizzazione e la realizzazione di un parcheggio per la sosta degli autoveicoli, separato dalla prima da un nuovo marciapiede, il tutto rifinito in semplice asfalto.

- Descrizione dell'intervento e caratteristiche dell'opera:

In questa fase la Società Edilizia Castellini di Castellini Roberto e C. Snc., nel rispetto dell'integrità morfologica dell'esistente, escludendo qualsiasi variazione all'assetto morfologico consolidato delle aree sopra descritte, propone all'attenzione degli Organi competenti il progetto per la Realizzazione di un Centro Socio-Riabilitativo Residenziale per 40 posti letto e di un Centro Diurno Alzheimer per 20 posti nel capoluogo.

Dalla Relazione Tecnico-illustrativa e da quella Paesaggistica redatta dal tecnico progettista incaricato si apprezza quanto segue:

“ DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

“ Il sottoscritto Arch. Mirko Ceccarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n°1008, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Romeo Castellini, legale rappresentante della società “Edilizia Castellini” di Castellini Roberto & C. snc, di redigere un progetto per la realizzazione di un immobile da adibire a Centro socio – riabilitativo residenziale e Centro diurno Alzheimer a Comune di Tuoro sul Trasimeno (PG) Via Firenze, relaziona quanto segue:

DATI CATASTALI:

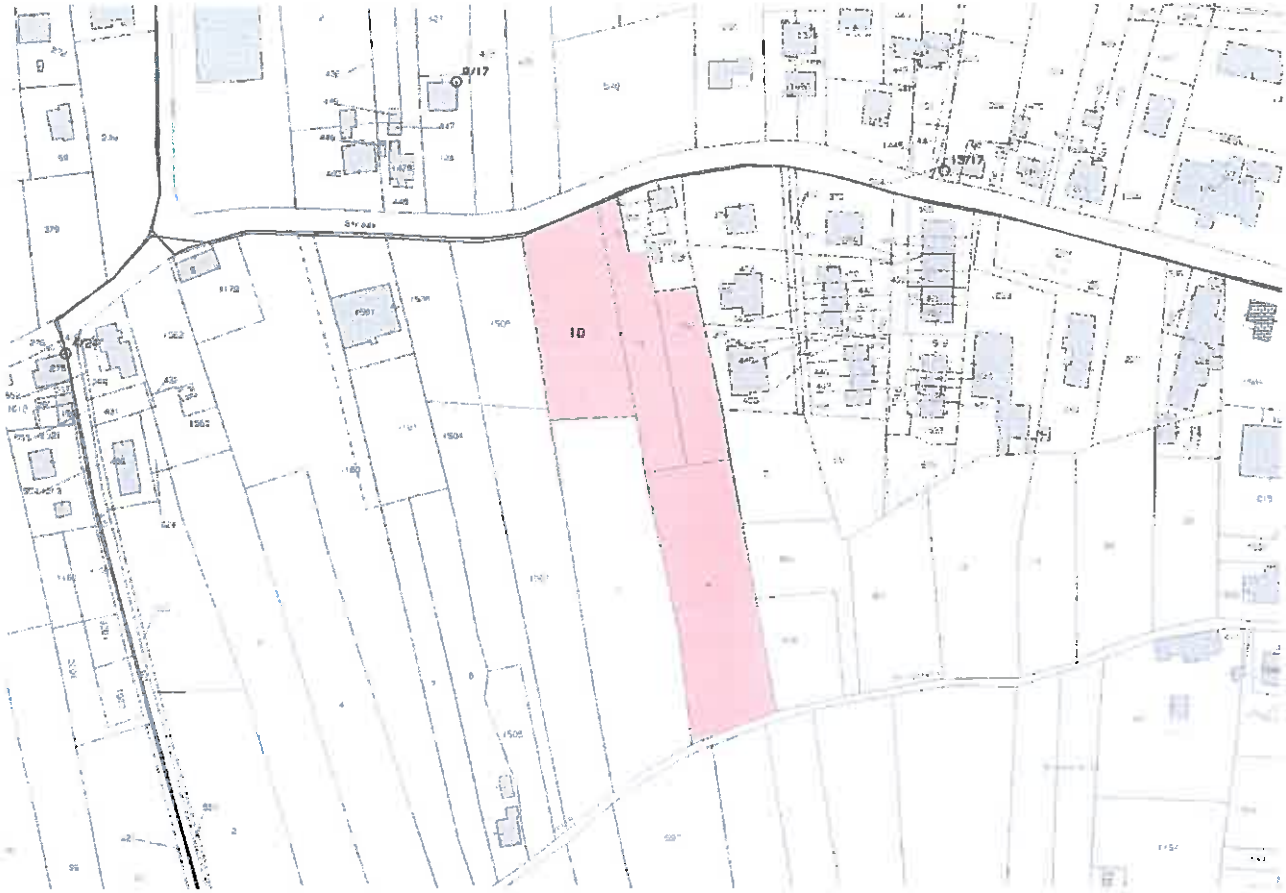
L'area oggetto di intervento è censita al C.T. del Comune di Tuoro sul Trasimeno al foglio n°26, particelle nn°10 – 13 – 14 – 332, tutte di proprietà della società Edilizia Castellini di Castellini Roberto & C. snc.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia



STRUMENTO URBANISTICO E NORMATIVA VIGENTE:

Il Comune di Tuoro sul Trasimeno è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°41 del 12/09/2017 e Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°27 del 06/10/2020.

Il terreno risulta compreso all'interno delle aree di particolare interesse naturalistico - ambientali, ai sensi della L.R. 27/2000.

L'area in oggetto di circa 9000 m², è situata lungo la Strada Statale 75 bis, denominata in quel tratto Via Firenze. L'area è attualmente ineditata e non utilizzata e si presenta con una struttura morfologica pianeggiante, in leggero declivio verso sud.

L'accesso all'area può avvenire da Via Firenze.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

PRG Parte Strutturale



Il PRG Parte Strutturale classifica l'area in parte come zona "ZCRB Tessuto esistente di formazione recente, prevalentemente residenziale" e in parte come "VPA Verde pubblico attrezzato" in area C1, Zona della Pianura irrigua.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

PRG Parte Operativa VIGENTE



Il PRG Parte operativo VIGENTE classifica l'area in parte come zona "Fp per servizi privati e di interesse pubblico" e in parte come "Vu Verde urbano e viabilità pubblica".

La destinazione urbanistica dell'area sopra descritta, non consente la realizzazione del progetto proposto che, pertanto, si pone in variante allo strumento urbanistico vigente.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

PRG Parte Operativa **VARIANTE**



La variante al Piano Operativo individua, nel rispetto della normativa del Piano Strutturale, due nuove aree.

1- Nuova area **Fp***: mantiene essenzialmente tutte le caratteristiche delle aree Fp legate alle destinazioni d'uso, alle altezze e standard ambientali; le uniche modifiche riguardano l'indice di edificabilità che sarà di 0,5 mq/mq di SUC.

2- Nuova area **Vpr***: l'area ha le stesse caratteristiche delle aree Vpr, con la possibilità però, di realizzare parcheggi e aree verdi che concorrano al soddisfacimento delle dotazioni territoriali e funzionali minime (standard urbanistici) richieste dalla normativa vigente per l'area adiacente Fp*.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

OPERE IN PROGETTO:

La società Edilizia Castellini intende proporre all'Amministrazione Comunale, la realizzazione di una struttura a carattere sanitario, di rilevanza intercomunale, composta da un Centro Socio - Riabilitativo Residenziale con 40 posti letto e da un Centro Diurno Alzheimer per 20 posti.

Per questo la ditta Castellini ha ottenuto dalla Regione Umbria, con due distinte Determinazioni Dirigenziali (n°8649 del 18/11/2013 e n°7155 del 01/08/2016 che si allegano), l'autorizzazione alla costruzione della struttura sul terreno oggetto della presente richiesta.

L'immobile in progetto si sviluppa su due piani fuori terra presentando una pianta irregolare costituita da due rettangoli affiancati e sfalsati in direzione orizzontale, con una dimensione massima in pianta pari a 87,90 ml x 37,25 ml ed altezza massima pari a 7,50 ml misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Data la conformazione del progetto, si prevede di realizzare l'edificio mediante due unità distinte affiancate e separate strutturalmente da un giunto sismico.

Struttura portante:

La struttura portante verticale di ogni singola unità è in acciaio, costituita da colonne e travi in acciaio, il tutto dimensionato e delle caratteristiche richieste dalla normativa vigente in materia di costruzioni in zone sismiche. La tamponatura sarà realizzata a secco con pannelli in cartongesso.

La copertura del fabbricato è una copertura piana.

I solai di copertura e il solaio di interpiano saranno realizzati con un solaio alveolare.

Al fine di garantire l'adeguata areazione e la salubrità degli ambienti, si prevede la realizzazione di un solaio areato contro terra con casseri modulari a perdere tipo "igloo".

Finiture interne:

Tutte le pareti divisorie interne saranno realizzate a secco con pannelli in cartongesso di adeguata tipologia e spessore. Saranno stuccate e tinteggiate con idropittura. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno realizzati con piastrelle di monocottura.

Finiture esterne:

I paramenti esterni saranno tinteggiate con grassello di calce con i colori individuati nei fotoinserti allegati alla pratica e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Gli infissi di finestre e porte - finestre saranno realizzati in alluminio di colore grigio antracite, gli oscuranti saranno del tipo a persiana.

Le parti di ferro relative alle recinzioni o altro saranno verniciate di colore grigio scuro. Le balaustre dei terrazzi saranno realizzati in ferro.

Il canale di gronda ed i relativi discendenti saranno in rame di sezione circolare di adeguate dimensioni.

Impianti:

Lo smaltimento dei reflui solidi e liquidi avverrà mediante il collegamento dell'impianto alla fognatura comunale. L'edificio sarà dotato di un numero adeguato di fosse Imhoff, opportunamente dimensionate, ed i reflui prodotti saranno convogliati in una linea comune per essere poi allacciata alla pubblica fognatura.

L'approvvigionamento idrico sarà garantito mediante l'allaccio all'Acquedotto Comunale.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con un sistema ibrido ad elettricità e a metano, costituito da una pompa di calore ed una caldaia modulante alimentata a gas Metano.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

I terminali previsti come corpi scaldanti saranno di due tipologie:

- Fancoil a cassetta a 4 vie con aria di rinnovo derivata dal recuperatore di calore per i locali che dovranno essere riscaldati e raffrescati;
- Radiatori di alluminio con valvola termostatica per locali bagni e servizi che saranno solo riscaldati.

L'impianto sarà separato in più linee ed ogni zona sarà controllata da sistema di gestione temperatura a PLC elettronico con sonde e componenti specifici.

Per l'acqua calda sanitaria saranno abbinati alla caldaia a metano pannelli solari termici integrati nella copertura e con un accumulo di almeno 2000 lt posizionato in centrale termica, al fine di garantire il 60% di fabbisogno di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia e sarà realizzato secondo le normative C.E.I. e secondo la L.46/90.

È prevista in copertura anche l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in misura adeguata a quanto disposto dalla normativa vigente (art.11 comma 1 e Allegato 3 D. Lgs. 28/2011) come indicato nella Tavola 10_Planimetria generale e verifica parametri.

È prevista inoltre la raccolta ed il recupero dell'acqua piovana proveniente dalle coperture dell'edificio che sarà riutilizzata al fine del razionale impiego delle risorse idriche per la manutenzione delle aree verdi. La raccolta è prevista tramite la posa di vasche adeguatamente dimensionate ai sensi dell'art.32, comma 5 del Regolamento Regionale 2/2015, come indicato nella Tavola 10_Planimetria generale e verifica parametri.

Sistemazione esterna:

La superficie del lotto non coperta dal fabbricato, sarà in parte pavimentata e/o asfaltata ed in parte sistemata a verde. La parte sistemata a verde sarà realizzata con prato naturale o sistemata con elementi che consentono la permeabilità del terreno, al fine di rispettare la normativa vigente (vedi Tavola 10_Planimetria generale e verifica parametri).

Tutti gli elementi di ferro relativi alla ringhiera ed ai cancelli saranno di disegno semplice e verniciate unicamente di colore grigio scuro.

Ingombri e dimensioni fabbricato:

L'immobile in progetto presenta una pianta irregolare costituita da due rettangoli affiancati e sfalsati in direzione orizzontale, con una dimensione massima in pianta pari a 87,90 ml x 37,25 ml ed altezza massima pari a 7,50 ml misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Il fabbricato, disposto in parte su due piani fuori terra, così suddiviso:

- la parte nord, disposta su due livelli collegati verticalmente da un corpo scala con ascensore, sarà adibita a Centro Socio - Riabilitativo Residenziale
- la parte sud, disposta su unico livello, sarà adibita a Centro Diurno Alzheimer
- la parte centrale sarà destinata agli spazi per gli operatori ed agli spazi comuni ai due centri fra cui palestra e cucina.

La SUC massima ammissibile è pari a 2.845,90 m². Tale superficie è stata calcolata con i parametri stabiliti dalle NTA della nuova zona de PRG in variante e nello specifico:

Indice Edificabilità territoriale (Zona Fp*) = 0,50 m²/m²

Superficie edificabile (Zona Fp*) = 5.691,81 m²

Superficie (SUC) MAX ammissibile = 5.691,81 m² x 0,50 = 2.845,90 m²



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Come indicato nella planimetria di progetto allegata (Tavola 11_Verifica parametri edilizi - CALCOLO SUC), l'immobile avrà una SUC pari a 2.312,55 m² distribuita su due piani, e sarà posizionato nella zona più a nord, nei pressi di Via Firenze, da dove si avrà l'accesso principale.

In riferimento alle dotazioni territoriali e funzionali minime da normativa (art.86 R.R. 2/2015) le stesse sono state calcolate ed individuate nell'area di pertinenza dell'edificio, posizionando parcheggi e spazi verdi necessari a soddisfare tali richieste. Sono stati inoltre calcolati ed individuati i parcheggi riservati ai portatori di handicap e gli spazi adibiti ai veicoli elettrici con le necessarie colonnine di ricarica (Tavola 12_Planimetria dotazioni territoriali e funzionali).

La proposta progettuale accoglie le richieste, di natura tecnica, dimensionale, ma anche di funzionalità, che una struttura sanitaria di questo tipo pone.

Tra queste, di notevole importanza, è la vicinanza con strade di collegamento importanti, che consenta un facile raggiungimento della struttura agli ospiti ed ai visitatori della struttura. Altro elemento fondamentale è la collocazione dell'immobile posto in una zona non troppo distante dal centro cittadino ma con la giusta privacy e tranquillità.

La destinazione urbanistica dell'area sopra descritta, non consente la realizzazione del progetto proposto che, pertanto, si pone in variante allo strumento urbanistico vigente. Per questa motivazione viene richiesta l'attivazione della procedura prevista dal D.P.R. 07/09/2010 n°160 e dell'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015.

L'art. 8 del DPR 160 infatti indica che *“Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile.”*

Quindi l'attivazione della Conferenza di Servizi decisoria è condizionata alla dimostrazione dell'insufficienza di aree all'interno dello strumento urbanistico, capaci di accogliere il progetto proposto.

Anche basandosi su interpretazioni giurisprudenziali possiamo affermare che la valutazione del concetto di “insufficienza di aree”, va fatta in primo luogo in relazione alle peculiarità del progetto presentato, che ha caratteristiche ben delineate.

In secondo luogo poi, dobbiamo considerare il concetto di “insufficienza” riferito, sia a situazioni in cui manchino del tutto aree idonee, sia al caso in cui queste non consentano quel determinato tipo di insediamento a causa della insufficiente dimensione, o comunque per la presenza di parametri, limitazioni, indici che producono un effetto impeditivo di carattere equivalente.

In ultimo l'insufficienza di aree si ha anche quando quelle esistenti siano inidonee da un punto di vista qualitativo.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Dopo attento studio degli strumenti urbanistici comunali, si può affermare con certezza che non esistono aree idonee a ricevere, nella sua unicità, il progetto proposto.

Infatti il vigente strumento urbanistico, pur individuando aree destinate a servizi, ipoteticamente idonee, queste presentano elementi limitativi di varia natura (sia quantitativi che qualitativi) che non ne permettono la realizzazione.

Ma al di là degli aspetti urbanistici, l'elemento caratterizzante, che certifica la fattibilità dell'intervento, sono le autorizzazioni regionali, descritte in precedenza, rilasciate alla ditta Castellini per la costruzione della struttura nell'area in oggetto.

Chiarite le ragioni per le quali si ritiene che non sussistano altre aree idonee, va comunque detto che il progetto presentato, pur andando in variante allo strumento urbanistico vigente, non ne stravolge la filosofia pianificatoria.

Infatti nelle zone "ZCRB" il PRG Parte Strutturale prevede anche "Destinazioni per Servizi pubblici ed attività di interesse generale" così definiti all'art. 13 delle N.T.A.: "Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale)".

In conclusione, l'intervento che Edilizia Castellini propone all'Amministrazione Comunale, non può essere considerato semplicemente come la costruzione di un edificio destinato ad attività privata.

La struttura che nascerà a Tuoro sul Trasimeno, ferma la volontà della proprietà di dar vita ad un complesso di qualità sia dal punto di vista sanitario che edilizio, legato alla contemporaneità ed all'efficienza energetica, fornirà un servizio a carattere assistenziale che interesserà non solo il territorio comunale, ma l'intero comprensorio del Trasimeno.

Una valenza sociale che si manifesterà anche con una significativa ricaduta occupazionale.

L'attività di accoglienza delle due strutture, Centro Alzheimer e Residenza Protetta, oltre ad occupare circa 60 addetti a tempo pieno, genererà anche un indotto economico non trascurabile per una piccola realtà come Tuoro sul Trasimeno."

- Verifica di compatibilità:

La Comm.ne comunale per la Q. A ed il Paesaggio nella seduta del 22/06/2023 in sede di valutazione preliminare dell'intervento nel suo complesso in relazione:

- alla conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici;
 - alla compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene;
 - alle misure prescrittive contenute nel sistema paesistico e ambientale, valutato nelle sue componenti compositive estetiche e percettive ed in riferimento ai con i paesaggistici di visuale;
- ha ritenuto di subordinare il proprio parere favorevole al rispetto delle seguenti prescrizioni:

"La Commissione com. Q. A. ed il P. ritiene necessaria:

- a) Visto l'affaccio diretto sulla strada pubblica ed il contesto residenziale-rurale in cui si inserisce l'intervento è consigliabile una denotazione adeguata almeno dei prospetti principali mitigando l'evidente aspetto "prefabbricato";
- b) Progettare un sistema di recinzione alternativo a quello proposto poco integrato con il contesto rurale;
- c) Per quanto riguarda i caratteri del verde non si rivelano l'utilizzo di specie autoctone adatte allo stato rurale. Si propone uno studio più approfondito soprattutto in relazione allo schema del parcheggio;
- d) Si prescrive l'impiego di materiali e finiture di tipo drenante su tutta l'area a parcheggio;
- e) Prevedere delle sistemazioni a verde dei parcheggi e aiuole che garantiscano il naturale sviluppo della pianta e ne prevenga l'eventuale danneggiamento da parte dei veicoli in sosta;



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

- f) Installare un adeguato impianto di illuminazione nel rispetto di quelli che sono i vincoli parametrici finalizzati a contenere l'inquinamento luminoso;
- g) Tinte dei prospetti nei colori delle terre;
- h) provvedere alla restituzione di inserimenti fotografici volti a proporre una netta separazione, schermatura, mitigazione del nuovo complesso edilizio rispetto al tessuto urbano adiacente, mediante l'approntamento (messa a dimora) di vegetazione arborea ed arbustiva appartenente a specie autoctone di adeguata densità e dimensione già all'attualità sin dall'impianto, lungo i confini dell'area oggetto d'intervento;
- i) presentare una puntuale soluzione progettuale riferita alla restituzione dei paramenti di facciata in accordo ai materiali storicizzati nel contesto peri-urbano circostante, che mitigino l'evidente aspetto prefabbricato del nuovo complesso edilizio;
- j) Lo studio geologico dovrà essere integrato da uno studio di Microzonazione Sismica di livello di approfondimento corrispondente ai disposti normativi vigenti;
- k) Per gli approfondimenti conseguenti alla prima analisi sulla suscettibilità alla liquefazione in fase sismica del sito prodotta nella Relazione Geologica, in caso di verifiche che prevedano l'utilizzo di magnitudo di riferimento, si raccomanda l'utilizzo cautelativo di magnitudo almeno pari a quella massima attesa secondo la zonazione sismogenetica ZS9;
- l) Il progetto dovrà essere integrato da valutazioni, relazioni ed elaborati planimetrici inerenti gli aspetti idraulici del sito anche in relazione alle opere previste, indicando le condizioni attuali, le soluzioni progettuali sulle modalità di raccolta e deflusso delle acque meteoriche, i dimensionamenti ed i criteri di calcolo adottati per le eventuali nuove opere previste e/o le modifiche proposte al sistema di deflusso esistente. In ogni caso dovranno essere evitate soluzioni progettuali che ostacolino il normale deflusso delle acque superficiali e possano determinare condizioni di rischio idraulico alle zone limitrofe e pregiudizio alle acque sotterranee. In riferimento a quest'ultimo punto dovrà essere prodotto un documento che valuti gli interventi di progetto, con particolare riferimento anche alla realizzazione di parcheggi con pavimentazioni permeabili, in relazione alle caratteristiche idrogeologiche del sito in presenza di una falda superficiale, adottando, dove se ne rilevi la necessità, soluzioni progettuali atte a garantire un'adeguata tutela della falda sotterranea locale da eventuali contaminazioni dovute all'infiltrazione di contaminanti.

Quanto previsto nel suo complesso se opportunamente aggiornato alle prescrizioni sopra esposte possa essere ritenuto tale da non apportare ulteriori interferenze negative sulle visuali delle zone protette, anche per la sua collocazione nel tratto vallivo, a valle delle prime propaggini della collina sulla quale si erge l'abitato del capoluogo, rispetto alla quale le principali emergenze paesaggistiche appaiono orograficamente abbastanza defilate, rimanendo l'ambito d'intervento abbastanza escluso dalla vista delle principali visuali dalla S.R. n. 75 Bis del Trasimeno, dalla ferrovia e dalla costa del Lago Trasimeno.

La vegetazione arborea da integrare con funzione di mitigazione e schermatura, insieme al previsto contenimento dell'altezza fuori terra dei nuovi volumi limitati a soli due piani fuori terra, contribuiscono notevolmente a ridurre l'impatto visivo determinato dall'inserimento delle masse edilizie, garantendo un buon grado di minimizzazione e mimetizzazione così che l'ubicazione dell'intervento possa ritenersi anche confacente con la necessità della salvaguardia, godibilità e fruizione delle visuali sottoposte a tutela.

Non si rilevano effetti negativi dovuti alla realizzazione delle opere in progetto, nè significative alterazioni dello stato dei luoghi in quanto le opere da realizzarsi, se adeguati alle prescrizioni sopra esposte, risultano per tipologia e materiali in armonia e coerenza con le preesistenze, in linea con l'immagine dell'involucro edilizio complessivo in rapporto all'edilizia specializzata a carattere pubblico e/o tradizionale presente al contorno.

I contenuti progettuali di detto intervento, tenuto conto delle indicazioni della Commissione comunale per la Q. A. ed il P., volti a minimizzare gli effetti sull'ambiente circostante, in linea con quanto definito nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., risultano improntati a criteri di integrazione e compatibilità della tipologia edificatoria, dei materiali e sistemazioni esterne con il contesto architettonico dell'edificato esistente oltretutto con i caratteri ambientali e paesistici dell'ambito tutelato, del quale non pregiudicano affatto la godibilità.



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Gli accorgimenti e l'attenzione utilizzata nell'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive, come nelle sistemazioni delle aree esterne, opportunamente aggiornate dalle indicazioni e prescrizioni impartite dalla Comm.ne com. per la Q. A ed il Paesaggio nella seduta del 22/06/2023, volte a salvaguardare quanto più il naturale assetto morfologico e vegetazionale del sito, contenendone ogni variazione negativa, tendono a realizzare una migliore condizione di inserimento dell'opera nel contesto estetico dei luoghi.

La valutazione dell'intervento proposto è stata eseguita in particolare in relazione:

- alla conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici;
- alla compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene;
- alle misure prescrittive contenute nel sistema paesistico e ambientale, valutato nelle sue componenti compositive estetiche e percettive ed in riferimento ai con i paesaggistici di visuale.

PRESO ATTO:

Delle verifiche, degli accertamenti, e delle valutazioni di carattere paesaggistico svolte in fase di esame istruttorio da parte dell'Ufficio preposto, meglio sopra esplicitate, **la Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**, nominata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 22/11/2016, nella seduta del 22/06/2023, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, ha espresso **Parere Favorevole** ai fini paesaggistici, conformemente alle motivazioni tutte sopra espresse, in riguardo alla compatibilità paesaggistica ed alla conformità con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici, in ordine alla esecuzione degli interventi citati, **a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate**, volte ad ottenere un migliore inserimento dell'intervento nell'ambito tutelato:

- 1) visto l'affaccio diretto sulla strada pubblica ed il contesto residenziale-rurale in cui si inserisce l'intervento è consigliabile una denotazione adeguata almeno dei prospetti principali mitigando l'evidente aspetto "prefabbricato";
- 2) progettare un sistema di recinzione alternativo a quello proposto poco integrato con il contesto rurale;
- 3) per quanto riguarda i caratteri del verde non si rivelano l'utilizzo di specie autoctone adatte allo stato rurale. Si propone uno studio più approfondito soprattutto in relazione allo schema del parcheggio;
- 4) si prescrive l'impiego di materiali e finiture di tipo drenante su tutta l'area a parcheggio; prevedere delle sistemazioni a verde dei parcheggi e aiuole che garantiscano il naturale sviluppo della pianta e ne prevenga l'eventuale danneggiamento da parte dei veicoli in sosta;
- 5) installare un adeguato impianto di illuminazione nel rispetto di quelli che sono i vincoli parametrici finalizzati a contenere l'inquinamento luminoso;
- 6) assegnare ai prospetti tinte nei colori delle terre;
- 7) provvedere alla restituzione di inserimenti fotografici volti a proporre una netta separazione, schermatura, mitigazione del nuovo complesso edilizio rispetto al tessuto urbano adiacente, mediante l'approntamento (messa a dimora) di vegetazione arborea ed arbustiva appartenente a specie autoctone di adeguata densità e dimensione già all'attualità sin dall'impianto, lungo i confini dell'area oggetto d'intervento;
- 8) presentare una puntuale soluzione progettuale riferita alla restituzione dei paramenti di facciata in accordo ai materiali storicizzati nel contesto peri-urbano circostante, che mitigano l'evidente aspetto prefabbricato del nuovo complesso edilizio;
- 9) lo studio geologico dovrà essere integrato da uno studio di Microzonazione Sismica di livello di approfondimento corrispondente ai disposti normativi vigenti;
- 10) per gli approfondimenti conseguenti alla prima analisi sulla suscettibilità alla liquefazione in fase sismica del sito prodotta nella Relazione Geologica, in caso di verifiche che prevedano l'utilizzo di magnitudo di riferimento, si raccomanda l'utilizzo cautelativo di magnitudo almeno pari a quella massima attesa secondo la zonazione sismogenetica ZS9;



Comune di Tuoro sul Trasimeno

(Provincia di Perugia)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

- 11) il progetto dovrà essere integrato da valutazioni, relazioni ed elaborati planimetrici inerenti gli aspetti idraulici del sito anche in relazione alle opere previste, indicando le condizioni attuali, le soluzioni progettuali sulle modalità di raccolta e deflusso delle acque meteoriche, i dimensionamenti ed i criteri di calcolo adottati per le eventuali nuove opere previste e/o le modifiche proposte al sistema di deflusso esistente. In ogni caso dovranno essere evitate soluzioni progettuali che ostacolino il normale deflusso delle acque superficiali e possano determinare condizioni di rischio idraulico alle zone limitrofe e pregiudizio alle acque sotterranee. In riferimento a quest'ultimo punto dovrà essere prodotto un documento che valuti gli interventi di progetto, con particolare riferimento anche alla realizzazione di parcheggi con pavimentazioni permeabili, in relazione alle caratteristiche idrogeologiche del sito in presenza di una falda superficiale, adottando, dove se ne rilevi la necessità, soluzioni progettuali atte a garantire un'adeguata tutela della falda sotterranea locale da eventuali contaminazioni dovute all'infiltrazione di contaminanti.

Tutto ciò premesso si trasmette, ai sensi dell'art. 146, settimo comma del D.Lgs. 42/2004, la presente relazione tecnica illustrativa unitamente alla documentazione presentata dall'interessato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, al fine di acquisire, come prescritto dall'art. 146, comma 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, il parere vincolante di codesta Soprintendenza, da espletarsi entro il termine di 45 giorni dal ricevimento degli atti suddetti, secondo le procedure, modalità e tempi previsti ai sensi del comma 8 del più volte citato art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Tuoro sul Trasimeno, 24/07/2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom Tattanelli Enzo

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Arch. Paolo Antonacci