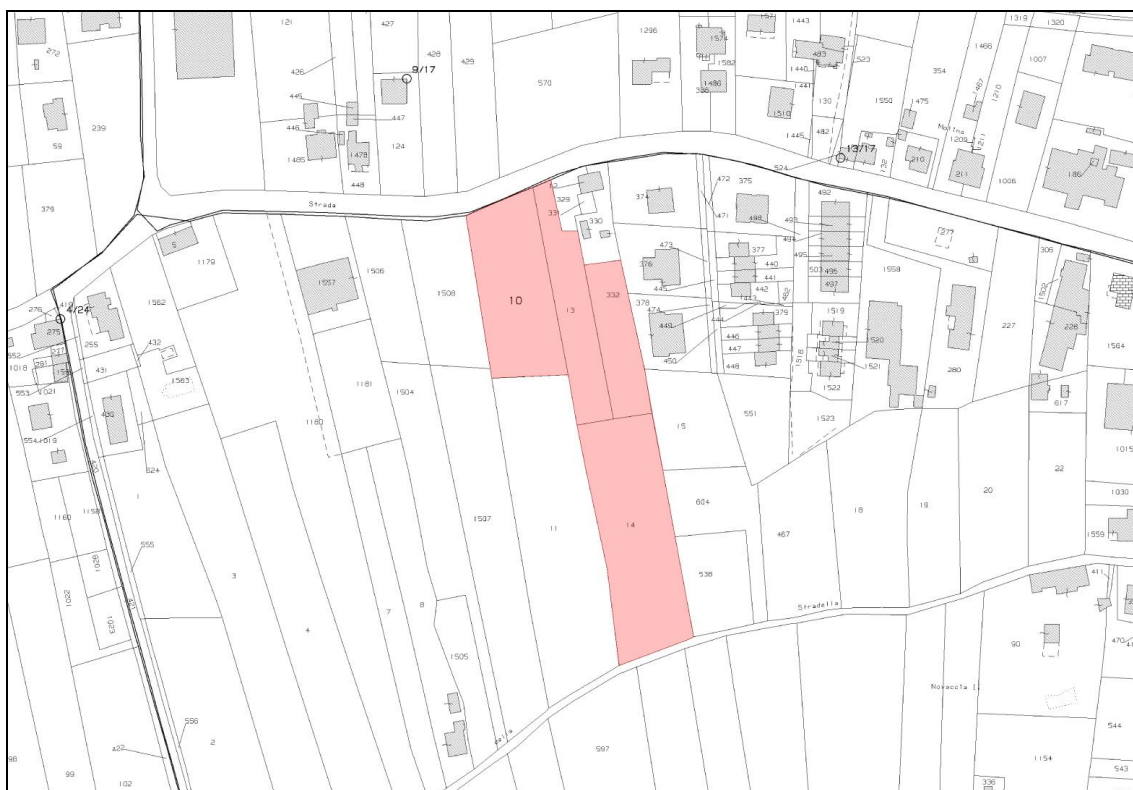


RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

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.



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 75bis, 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.

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.

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'are sopra descritta, non consente la realizzazione del progetto proposto che, pertanto, si pone in variante allo strumento urbanistico vigente.

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*.

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.

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

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.

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.

Si allega:

- Copia Determinazione Dirigenziale n°8649 del 18/11/2013
- Copia Determinazione Dirigenziale n°7155 del 01/08/2016

Castiglione del Lago, 02/11/2022

