



Comune di Deruta

Variante Parziale P.R.G. Parte Strutturale Ambito Urbano di Trasformazione di Deruta, Loc. Fosso della Rena

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Sono ormai note le condizioni attuali del mercato immobiliare che con il deterioramento continuo del contesto economico, associato alla selettività del sistema creditizio, ha registrato un'ulteriore nuova battuta d'arresto. Il crollo progressivo delle compravendite rappresenta l'inevitabile conseguenza di un sistema che fatica a trovare una nuova posizione di equilibrio.

La punta dell'iceberg è rappresentata dalla parte residenziale del mercato, dove la domanda non riesce, in minima parte, ad assorbire l'enorme mole di invenduto.

Il rapporto sul mercato immobiliare 2012 della Nomisma riporta quanto segue: *“L’impatto della minore disponibilità creditizia sul settore immobiliare è risultato necessariamente recessivo, con flessioni delle compravendite residenziali che hanno sfiorato nella prima parte dell’anno addirittura il 20%. Un dato eclatante se si tiene conto che, fino ad allora, l’arretramento rispetto ai picchi massimi del 2006 si era attestato poco sotto il 30%. La prevista attenuazione dell’intensità del calo nel prosieguo del 2012, non consentirà, comunque, di evitare il ritorno sulle posizioni di metà anni Novanta, quando sia il numero di famiglie che il livello di finanziarizzazione del sistema immobiliare risultavano di gran lunga inferiori rispetto agli attuali”*

Di certo la nostra regione, e il nostro territorio non rappresentano un'eccezione rispetto al rapporto che prende come riferimento tutto il territorio nazionale. Anche le nostre realtà, per i motivi riportati, accusano una pesante diminuzione della richiesta di abitazioni.

All'interno di questo quadro desolante la scelta dell'attendismo da parte dell'imprenditoria del settore, potrebbe portare ad un lento ma progressivo degrado con ricadute non facilmente decifrabili.

E' per questo che gli operatori dell'edilizia sono costretti a cercare, con esiti non per niente certi, di variare l'offerta immobiliare da immettere sul mercato, magari per attirare capitali ancora in movimento.

Per i motivi sopra descritti, quindi, si prevede la seguente variante al P.R.G. – Parte Strutturale di un'area localizzata nei pressi dello svincolo Deruta Nord della E45, poi di seguito meglio specificata: **variazione della destinazione d'uso da "Ambito Urbano di Trasformazione prevalentemente residenziale + sistema del verde urbano e territoriale" ad "Ambito Urbano dei Servizi ed attrezzature"**.

La scelta a cui si è determinata l'Amministrazione Comunale si informa in particolare sul notevole interesse commerciale che ultimamente stanno ricevendo le aree ricomprese tra il comune di Deruta e quello di Perugia poste lungo E45 e sulla convinzione che se tali processi verranno, adeguatamente e per tempo, considerati e governati dal punto di vista urbanistico, potranno conseguire, relativamente al territorio di Deruta, la corretta attuazione delle previsioni di sviluppo attraverso la realizzazione di una nuova zona destinata all'insediamento di attività commerciali e per servizi ed attrezzature, che porterà notevoli investimenti privati, migliorerà le capacità ricettive del territorio e creerà, come effetto indotto, diversi posti di lavoro.

2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area in oggetto, è sita in Loc. Pontenuovo, via Tiberina nel Comune di Deruta.

La zona interessata dall'intervento è collocata nei pressi dello uscita Deruta Nord, delimitata ad ovest dalla strada di grande comunicazione E45, ad est dalla Strada Comunale denominata Via Tiberina, a sud confinante con altri insediamenti misti residenziali ed artigianali, mentre a nord è circonscritta dallo svincolo dell'E45. Nella fig. 2.1 è rappresentata la posizione geografica dell'area di intervento con le principali direttrici di collegamento.



Fig. 2.1 - Inquadramento geografico

L'appezzamento di terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Deruta al foglio n.10 particelle 26, 85, 86, 49, 23 (fig.2.2), riconducibili attualmente ad un unica proprietà.

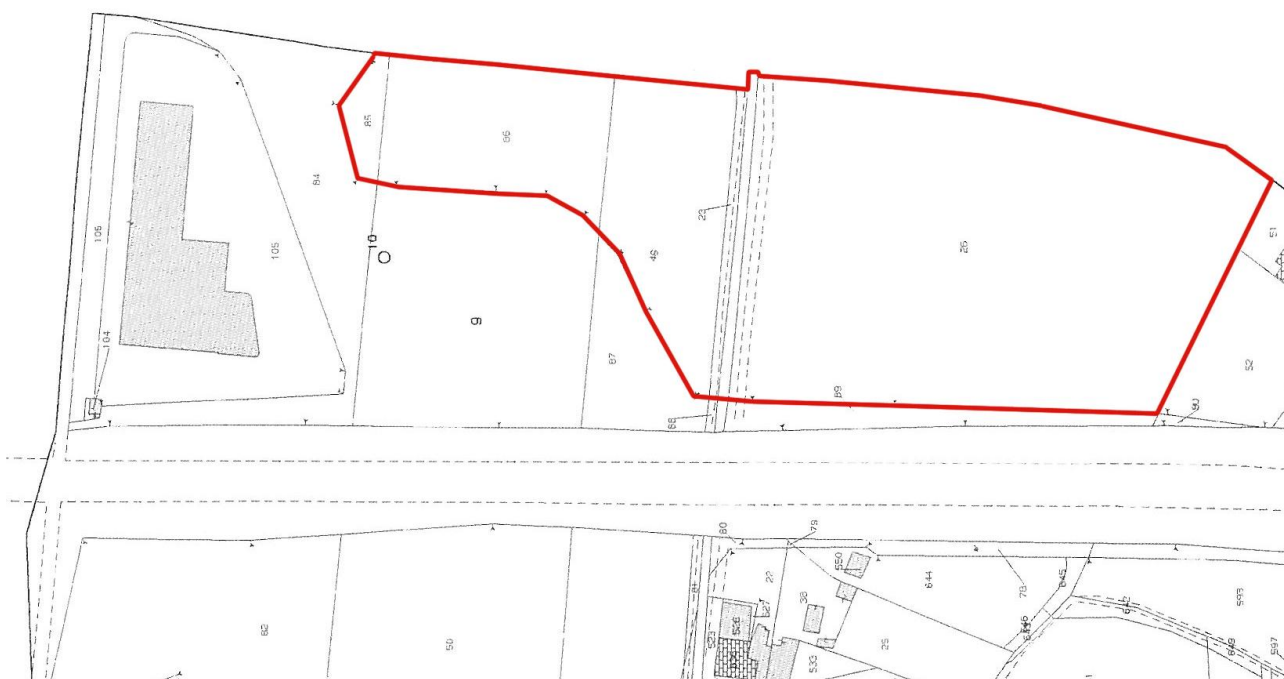


Fig. 2.2 - Particelle interessate

La maggior parte dell'area inoltre risulta oggetto di colture effettuate da soggetti agricoli non professionali, quindi con un risultato dal punto di vista dell'impatto paesaggistico, abbastanza frammentato. (fig.2.3)



Fig 2.3- Elementi di antropizzazione dell'area

3. MOTIVO DELLA VARIANTE

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Deruta, che risulta costituito dalla Parte Strutturale e dalla Parte Operativa, segna la conclusione di un lungo e complesso iter approvativo attraverso il quale il Comune medesimo ha provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico ai contenuti e prescrizioni dei piani sovra comunali. Nello specifico P.U.T. e P.T.C.P.

E' conseguentemente evidente e realistico affermare che il lavoro svolto sia stato incentrato principalmente sull'esigenza di conformare il P.R.G. ai piani sovraordinati, sacrificando per questo la parte di programmazione e sviluppo del territorio, anche in ragione dell'opportunità di economizzare i costi per la rivisitazione dello strumento.

Detto ciò il Comune di Deruta oggi dispone di uno strumento indubbiamente adeguato ma che deve essere oggetto di una variante generale che possa apportare gli opportuni correttivi in funzione degli obbiettivi di sviluppo che la nuova Amministrazione vuole imprimere al territorio comunale.

In attesa di procedere con la formazione della nuova variante generale, attività attualmente in corso, che necessita di tempi medio lunghi per la sua definizione, si è stabilito di procedere ad alcuni aggiornamenti mediante varianti puntuali, delle previsioni cartografiche e delle Norme Tecniche di Attuazione della Parte Operativa del P.R.G., accedendo così ai principi di programmazione continua introdotti dalla normativa regionale.

L'obiettivo della presente variante è quello di rendere l'area in oggetto, più appetibile sul mercato immobiliare, eliminando la parte residenziale dalle destinazioni d'uso, in modo da avere un area di dimensioni congrue destinata interamente a servizi ed attrezzature.

L'esigenza è insita nella volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di creare gli opportuni stimoli e condizioni a far nascere nell'imprenditoria privata l'opportuno interesse per aree come queste che sono limitate dalla obbligatorietà di realizzazione di residenze.

4. OGGETTO DELLA VARIANTE

Con diretto riferimento all'art. 18 comma 3bis lettera b) della L.R. 11/2005, come modificato e integrato dall'art. 88 della L.R. 8/2011, si propone la variazione della destinazione d'uso di un'area già edificabile classificata nel PRG Parte strutturale da "Ambito Urbano di Trasformazione prevalentemente residenziale + sistema del verde urbano e territoriale" (fig. 3.1) ad "Ambito Urbano dei Servizi ed attrezzature" (fig. 3.2).

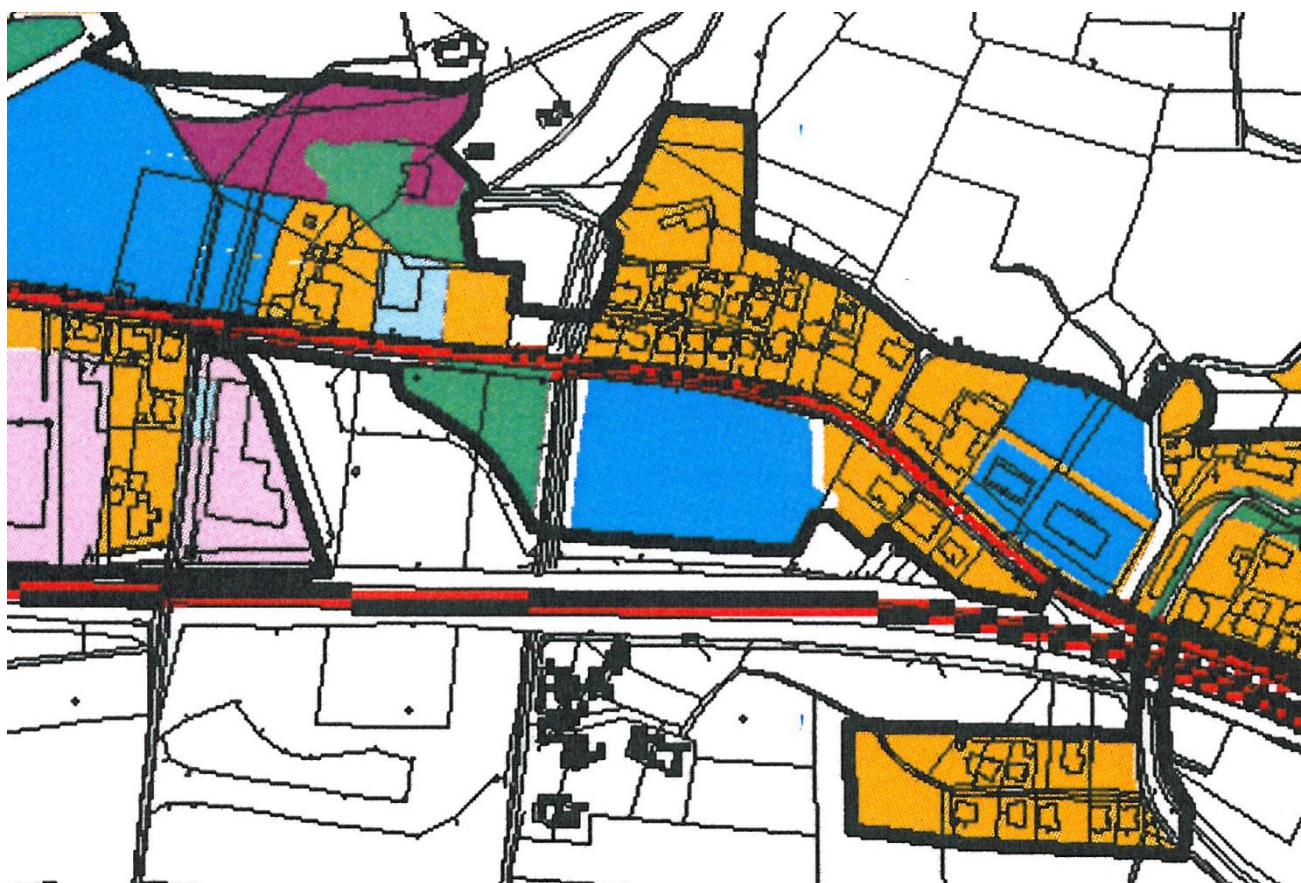


Fig. 3.1 - P.R.G. Parte Strutturale vigente

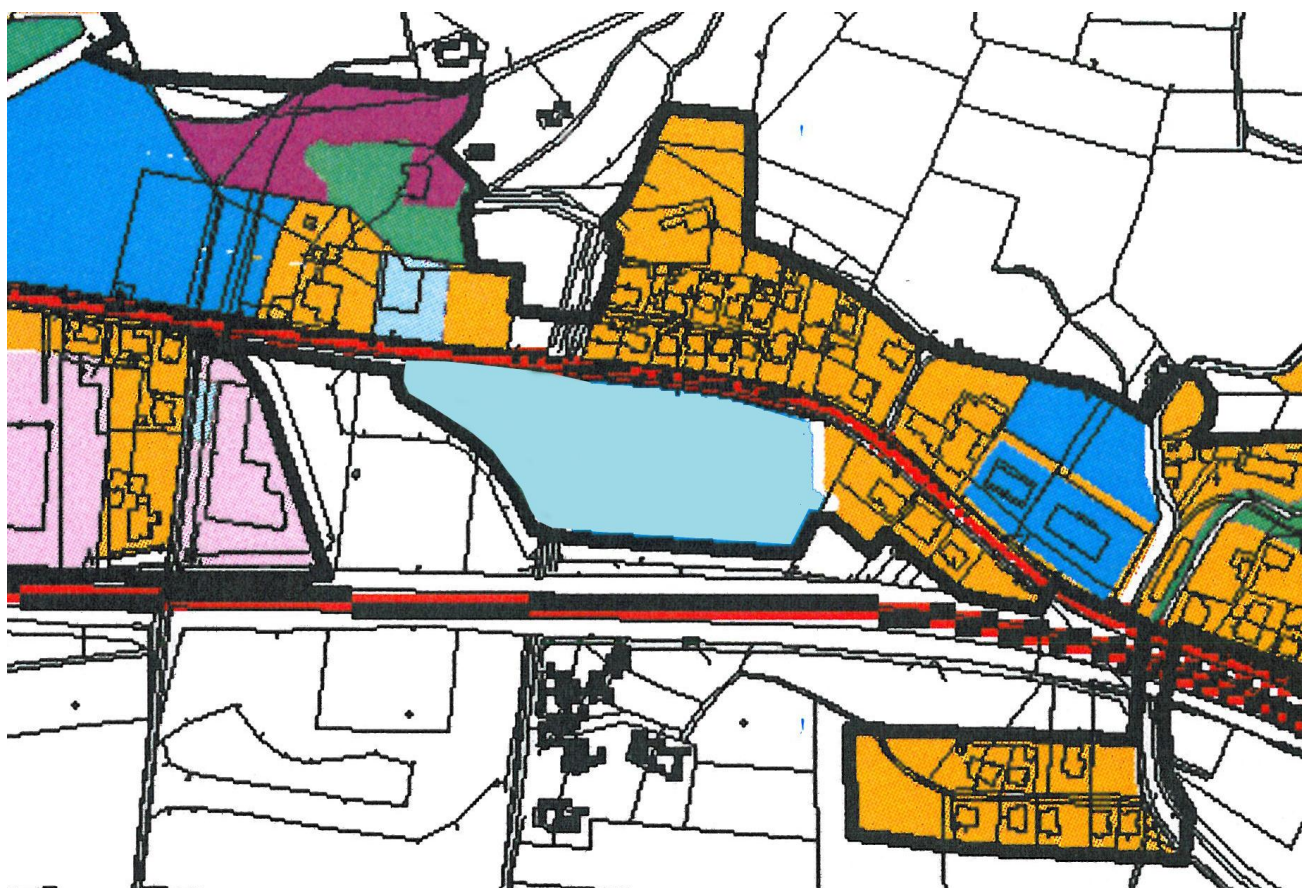


Fig. 3.2 - P.R.G. Parte Strutturale modificato

L'ambito considerato ha una superficie territoriale complessiva pari a mq. 19.193 e una capacità insediativa pari a mq. 3.824 di Suc. di cui mq. 1.912 per la residenza e mq. 1.912 per attività produttive, commerciali, e terziarie di servizio. Il foglio normativo della scheda d'ambito che regola l'attuazione degli interventi di trasformazione, assegna altresì all'area una superficie aggiuntiva pari a mq. 1.344 di Suc. destinata alla realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere urbano aggiuntivi agli standard previsti.

La variante si sostanzia nella sostituzione della quota delle funzioni residenziali previste nell'ambito (Suc. = mq. 1.912) con una pari quota di funzioni commerciali e di servizi ed attrezzature che va ad integrarsi con quella già prevista, pertanto perfettamente compatibile, dallo strumento urbanistico vigente.

E' prevista altresì la sostituzione della parte destinata al "sistema del verde urbano e territoriale". Tale sostituzione, in realtà, ha effetto esclusivamente per ciò che attiene alla rappresentazione cartografica in quanto già il P.R.G. Parte Operativa vigente include l'area in unico comparto edificatorio, prevedendone l'attuazione attraverso Programma Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. 11/2005. Tale scelta è resa possibile perché, di fatto, non incide sul parametro generale del verde previsto dal Piano Strutturale vigente poiché le aree individuate in cartografia, sono sovradimensionate rispetto quelle definite ed indicate nella relativa tabella di dimensionamento; inoltre c'è da tenere in considerazione l'obbligo di reperire comunque, con riferimento alla nuova previsione da attuare a mezzo di Piano Attuativo, il verde pubblico imposto dagli standard urbanistici che risulterà pertanto, in quota di superficie, nettamente superiore rispetto quella attualmente prevista.

L'area interessata, non è soggetta a vincoli di natura ambientale e paesaggistica e la nuova previsione, come detto compatibile rispetto quella vigente, non ne compromette la sua integrità, non comporta particolari deturpamenti all'ambiente circostante, né particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente legati all'utilizzo del suolo.

Per quanto riguarda invece gli indici urbanistici (Ut, Ve, Vp, Hmax, ecc), questi non subiranno nessuna modifica rispetto alle previsioni vigenti.

In ragione di quanto sopra esposto si evidenzia che la variante in oggetto:

- riguarda un'area già classificata come edificabile nel vigente P.R.G.;
- non prevede la modifica della perimetrazione dell'area stessa ovvero l'occupazione di nuove superfici;
- conferma le precondizioni di assetto definite dal piano vigente;
- è pienamente coerente e compatibile con gli obiettivi generali che il P.R.G. vigente individua e che si intende perseguire.

Si evidenzia infine che l'area in oggetto della variante è ricompresa negli ambiti territoriali già indagati ai fini della redazione dello studio geologico approvato a corredo del P.R.G. vigente, pertanto non si è provveduto, perché ritenuto superfluo, a redigere una ulteriore **relazione geologica**.

Deruta, 2 novembre 2012

I PROGETTISTI

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Geom. Vairo Verbena

GLI ISTRUTTORI DIRETTIVI DELL'U.T.C.

Geom. Biagioni Angeli Isauro

Geom. Cirilli Claudio
