



# COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

**OGGETTO:** Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG Parte Operativa, sensi e per gli effetti della L.R. 11/2005, riguardante l'ambito urbano di trasformazione di Deruta, loc. Fosso della Rena.

**Richiedente:** Soc. Immobiliare Futura S.r.l..

**Soggetto Attuatore:** Soc. Immobiliare Futura S.r.l. e Demanio dello Stato.

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area in esame, è posta immediatamente a valle dello svincolo della S.G.C. E/45 di Deruta Nord, è ricompresa tra la via Tiberina e la medesima E/45. E' classificata nel vigente P.R.G. parte strutturale come "Ambito dei servizi ed attrezzature" a seguito della variante approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 28/06/2013, mentre nel PRG parte operativa vigente la stessa area è classificata come "Ambito urbano di trasformazione prevalentemente residenziale e integrato" –CPI/PU- ambito di primo impianto da attuare mediante programma urbanistico. Con il piano attuativo proposto in variante al PRG parte operativa, si intende uniformare le previsioni del PRG Parte Operativa con quelle del Parte Strutturale, mediante la modifica della destinazione urbanistica da zona "CPI/PU" ad "Ambiti Urbani di Trasformazione Produttivi" di primo impianto produttivo commerciale – direzionale – DPI/AC\*-, senza in alcun modo modificare i parametri urbanistici ed ecologici della scheda d'Ambito n. 7, del PRG Vigente.

L'area medesima è censita al vigente C.T. al Foglio 10, particelle 26-85-86-49-23, di cui le particelle 26-49-85 e 86 di proprietà della Soc. Immobiliare Futura S.r.l. e la part.lla n. 23 di proprietà del Demanio dello Stato. Quest'ultimo con nota del 05/09/2013 prot. n. 2013/15982, ha autorizzato la soc. Imm. Futura s.r.l. a presentare l'istanza e quindi ad inserire detta rata di terreno nel piano attuativo di che trattasi.

L'ambito è destinato alla realizzazione di un nuovo insediamento prevalentemente commerciale, direzionale e per servizi, caratterizzato da una elevata dotazione di servizi per le attività produttive, commerciali e turistiche anche attraverso incentivazioni premiali per la realizzazione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere urbano, l'area ha una superficie territoriale di mq. 19.193.

**L'intervento urbanistico è regolato dall'articolo 44 delle N.T.A. del P.R.G. e più in dettaglio dalla relativa Scheda d'Ambito n. 07, sempre proposta in variante, per le motivazioni di cui sopra.**

Il quadro normativo succitato stabilisce tra l'altro, **quali precondizioni di assetto**, che l'intervento deve essere esteso all'intero ambito e alle strutture viarie confinanti e conseguire la conservazione delle fasce vegetazionali di protezione della viabilità e dei corsi d'acqua e al completamento delle opere di urbanizzazione primaria. Più in particolare la scheda d'ambito prescrive la realizzazione di un'area per la sosta camper e caravan con piazzole delimitate carico e scarico, dotate di connessione rimovibile e a servizi di acqua corrente, elettricità, gas e fognature, aree a verde attrezzato con area pic-nic.

La Soc. IMMOBILIRE FUTURA S.r.l., con istanza in data 02/09/2013, prot. 9608, ha inoltrato per l'approvazione da parte di questo Comune, il progetto di Piano Attuativo in variante al PRG Parte Operativa, riguardante l'Ambito di cui sopra ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 22/02/2005, n. 11.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

- Sull'area verrà realizzato un complesso immobiliare costituito da un unico corpo di fabbrica, destinato ad attività commerciali, direzionali e per servizi per una S.U.C. complessiva di mq. 5.168, di cui mq. 1.344 di natura premiale per la realizzazione di standard qualitativi aggiuntivi – Lotto n. 1;
- Adiacente alla sopracitata area, oltrepassando a NORD l'alveo del fosso della Rena è prevista la realizzazione di un'area attrezzata per camper e caravan come prescritto dalla "Scheda d'ambito", adiacente a quest'ultima, sempre verso nord a confine con l'area di svincolo della E/45, è stata individuata un'area per distributore carburanti – Lotto n. 2.
- Per le aree esterne, tutte ricomprese nell'ambito del comparto urbanistico, è prevista la sistemazione a parcheggio e a verde le cui quantità risultano determinate con riferimento al vigente Regolamento Regionale 25/03/2010, n. 7. Parte dei parcheggi di standard sono ubicati al piano interrato degli edifici;

- Per quanto concerne la viabilità, viene proposta la realizzazione di n. 3 accessi carrabili dalla via Tiberina, uno in corrispondenza del lotto n. 2 (area distributore carburanti) e n. 2 accessi per l'area a destinazione commerciale e per servizi.

### **VERIFICA DELLE PREVISIONI EDILIZIE E URBANISTICHE**

La Giunta Comunale con atto di indirizzo n. 149 del 19/07/2012, ha attivato il procedimento di variante parziale al PRG parte strutturale per la modifica della destinazione del comparto di che trattasi da “Ambito di Trasformazione Prevalentemente Residenziale e Sistema del Verde Urbano e Territoriale” ad “Ambito dei Servizi ed Attrezzature”. Con deliberazione del Consiglio Comune n. 46 del 28/06/2013 è stata approvata definitivamente la variante di cui sopra.

Il Piano Attuativo in variante al PRG parte operativa di che trattasi, ha quale finalità quella di uniformare le previsioni del PRG parte operative con la variante al PRG parte strutturale già approvata, attraverso il ricorso all’approvazione di un Piano Attuativo in variante al PRG parte operativa ai sensi e per gli effetti dell’art. 24, c. 16, della L.R. 11/2005.

La Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle sedute del 23/09/2013 e del 31/10/2013 ha espresso sul progetto di piano Parere favorevole in merito agli aspetti di competenza, suggerendo al Consiglio Comunale di impartire le seguenti prescrizioni:

- Venga realizzato un manufatto in corrispondenza dell’area sosta camper da utilizzare come infopoint, oltre ad un manufatto da poter utilizzare come servizi igienici (n. 2 WC minimo di cui uno per portatori d’handicaps);
- Venga integrata l’area verde (camper) con un’area attrezzata per il pic-nic e un’area giochi per bambini;
- Il progetto esecutivo degli edifici venga sottoposto al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in quanto il planivolumetrico di progetto ai sensi delle N.T.A. risulta puramente indicativo, pertanto una valutazione dell’inserimento ambientale dell’intervento dovrà essere valutata anche in fase di progettazione esecutiva degli edifici stessi.

Per quanto sopra, dagli elaborati progettuali si rileva quanto appresso:

#### **IN MERITO ALL’ASSETTO URBANISTICO GENERALE:**

- Gli elaborati progettuali si sono uniformati ed adeguati al primo parere dalla C.C.Q.A.P. nella seduta del 23/09/2013, relativamente agli aspetti idraulici, alle sistemazione delle aree esterne al comparto, al numero degli accessi, alla viabilità pedonale ed alla sistemazione dell’area

attrezzata per camper, salvo che il Consiglio Comunale voglia prescrivere ulteriori interventi compensativi/qualitativi, il relazione anche alle premialità attribuite dalla Scheda d'Ambito.

#### IN MERITO AGLI STANDARDS URBANISTICI E AMBIENTALI PREVISTI:

- La S.U.C. di progetto pari a mq. 5.168 comprensiva delle premialità pari a mq. 1.344, è nei limiti di quella consentita dalla scheda d'ambito n. 07 del PRG vigente (mq. 5.168);
- La superficie edificabile (Se) è pari a mq. 14.587, nei limiti del 76% della St previsto dalla scheda;
- La superficie destinata a Verde ecologico (Ve) è pari a mq. 578,07, superiore ai mq. 576,00 di previsione;
- La superficie a Verde pubblico e privato di compensazione è pari a mq. 4.070,46, superiore ai mq. 4.030,00;
- Il rapporto di copertura è pari allo 27% della Se massima ammessa, quindi nei limiti della scheda d'ambito pari al 27% della Se;
- La superficie permeabile è pari a mq. 9.608,38 superiore ai 9.596,50 mq. prescritti;
- L'indice di piantumazione risulta assolto;
- I parcheggi previsti parte in superficie e parte al piano seminterrato degli edifici, assolvono gli standard minimi prescritti dal R.R. n.7/2010.

In relazione agli standards urbanistici di cui sopra, il soggetto attuatore dell'intervento ha proposto ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 e 13 del Reg. Reg. 7/2010, la cessione gratuita al comune di quota parte (> del 50%) della superficie degli standard di verde e parcheggio, oltre all'area attrezzata per camper, come indicato nella tavola progettuale 4B, in conformità all'art. 44 della NTA del PRG Parte Operativa; sulla restante parte degli standard dovrà essere, in fase di stipula della convenzione, istituita servitù di uso pubblico, con manutenzione e gestione a carico del soggetto attuatore.

#### IN MERITO ALL'INSEDIAMENTO EDILIZIO:

- le caratteristiche costruttive degli edifici, come prescritto anche dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 31/10/2013, saranno valutate dalla stessa Commissione, in sede di esame del progetto esecutivo;
- l'altezza massima prevista è contenuta entro i limiti prefissati;

- le destinazioni previste dal piano, sono compatibili con quelle prescritte, in particolare il Piano attuativo prevede la possibilità di poter insediare tutte le attività produttive, così come previsto dall'art. 6, comma 2 bis, della Legge Regionale 11/2005. Attualmente il piano stesso non prevede l'insediamento di attività commerciali di medie e grandi strutture di vendita, anche se ai fini della individuazione degli standards urbanistici è stato previsto per il futuro la possibilità di poterle insediare.

Qualora questo si verificasse, in sede di progettazione esecutiva degli insediamenti, il progetto dovrà essere sottoposto a VAS (Valutazione ambientale strategica) ai sensi della normativa vigente.

### **PARERE CONCLUSIVO:**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, si ritiene il Piano Attuativo proposto e la Variante al P.R.G. Parte Operativa, in esso insita, compatibile con le previsioni del PRG Parte strutturale vigente per le motivazioni espresse in premessa, al P.R.G. parte operativa.

Le previsioni progettuali risultano conformi alla scheda d'ambito n. 7, allegata alle NTA, proposta in variante al PRG Parte Operativa al fine di uniformarla alle previsioni del PRG parte strutturale.

**Per quanto sopra esposto, si esprime parere favorevole all'Adozione del Piano Attuativo, a condizione che**

- vengano rispettate le prescrizioni impartite dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 31/10/2013, verbale n. 72;
- le colonnine per ricarica auto elettriche, dovranno essere realizzate in numero e dislocamento conforme alle norme di indirizzo vigenti;
- tutti gli impianti tecnologici a rete dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni che impartiranno i competenti enti gestori;
- lo schema di convenzione dovrà essere aggiornato, in particolare al fine di:
  - a) - specificare che il soggetto attuatore privato realizzerà a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste a progetto ivi comprese quelle ricadenti sulla proprietà pubblica;
  - b) - puntualizzare i rapporti afferenti le cessioni di quota parte degli standards urbanistici di verde e parcheggi (> al 50% di quelli prescritti dal R.R. 7/2010 come indicato all'art. 44 delle NTA del PRG parte operativa), oltre alla cessione dell'area attrezzata per camper;

- c) – istituire la servitù di uso pubblico su tutte le restanti aree di standards, comprensive delle viabilità e spazi di manovra, indicate nella tavola 4B di progetto, con obbligo di gestione e manutenzione a carico del soggetto attuatore, in luogo della cessione al Comune;
- d) – la convenzione dovrà essere sottoscritta anche dal proprietario della particella n. 23, (Demanio dello Stato);

- Qualora in sede di progettazione esecutiva verrà previsto l'insediamento di attività commerciali di media-grande struttura di vendita e/o la realizzazione di un centro commerciale o polo commerciale, come definito dalla L.R. 24/1999, ovvero una delle infrastrutture elencate nell'allegato IV alla parte seconda del D.lgs. 152/06 e s.m.i., tale progetto dovrà essere assoggettato a procedura di VAS ai sensi e per gli effetti della L.R. 16 febbraio 2010, n. 12;

Il presente piano attuativo il variante al PRG parte operativa, non è soggetto a procedura di VAS, in quanto il piano stesso, ha quale finalità quella di uniformare le previsioni del PRG parte operativa, con la variante al PRG parte strutturale già approvata, sulla quale la Provincia di Perugia in qualità di Autorità Competente si è espressa in data 12/11/2012 in odine di non assoggettabilità a procedura di VAS, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 4, lett. e) e dell'art. 9, comma 2, della L.R. 12/2010.

In relazione a quanto stabilito alle precedenti lettere a) b) c) si da atto che, in applicazione della normativa vigente in materia, corrisponde altresì ad un effettivo interesse pubblico in quanto consegue una significativa economia di spesa per il Comune il quale non dovrà sostenere, per quota parte delle opere di cui sopra, alcun onere futuro per la gestione e manutenzione, pur rimanendo garantita, in virtù del loro asservimento all'uso pubblico, la loro completa e libera fruibilità da parte della cittadinanza;

Deruta, 18 novembre 2013

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
(Geom. BIAGIONI ANGELI Isauro)