



COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

VARIANTE N. 1 AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RIGUARDANTE LA LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA A SCOPO EDILIZIO IN FRAZ. NICCOLO' DI CELLE. RICHIEDENTE: OM.NI EDIL S.r.l..

RELAZIONE ISTRUTTORIA

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Trattasi della Variante n. 1 al Piano Attuativo approvato dal C.C. con deliberazione n. 38 del 02/08/2010, per la lottizzazione di un'area per insediamenti prevalentemente residenziali posta in Deruta, fraz. S. Niccolò di Celle, censita al C.T. al foglio n. 7, particelle n. 569-661-674-690-659 della superficie complessiva di mq. 22.266.

Il terreno interessato dall'intervento ricade in parte per mq. 20.086 in area classificata nel vigente PRG come zona "CPI/TI" – Ambiti urbani di trasformazione - di primo impianto – Integrati – Scheda d'Ambito n. 1 come modificata secondo l'approvazione del C.C. deliberazione n. 38 del 02/08/2010 ed in parte in Ambiti urbani di trasformazione – Prevalentemente residenziali e Integrati – "CR" di Ristrutturazione Urbanistica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La variante proposta conferma integralmente le previsioni del Piano Attuativo originario (approvato nell'anno 2010 e non convenzionato) ed ha la finalità di allineare le previsioni alle nuove normative che si sono succedute in questi ultimi anni, in particolare la L.R. 1/2015 e il Reg. Reg. 2/15.

In relazione a quanto sopra si evidenzia che gli standards urbanistici vengono confermati integralmente nella posizione e nelle quantità e gli stessi risultano superiori a quelli minimi previsti dalle attuali normative.

Per quanto concerne la sistemazione dell'area oggetto d'intervento, si evidenzia che il comparto è stato suddiviso in due aree ben distinte, una dove sono state concentrate le edificazioni di tipo plurifamiliari, con annesse anche attività commerciali (lato sud) e una dove verranno concentrate le edificazioni di tipo uni-bi-trifamiliari a ridosso dell'edificato esistente.

La viabilità di accesso avviene, oltre che dal prolungamento del tratti di strada che da via degli Ortacci, si collegano con la nuova rotonda di via G. Pascoli, anche da una nuova viabilità, che dalla Strada Comunale di S. Niccolò, all'altezza dell'incrocio con via S. Maria (Zona Farmacia), si collega la viabilità esistente (traversa di via degli Ortacci). E' prevista inoltre la realizzazione di un nuovo tratto di strada, a fondo chiuso, che ha funzione di dare accesso ai soli lotti destinati all'edificazione degli edifici uni-bi-trifamiliari.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il piano di lottizzazione riguarda un comparto della superficie territoriale di mq. 20086,00, prevede la realizzazione di n. 8 lotti per la costruzione di edifici uni-bi-trifamiliari di superficie utile coperta massima ciascuno pari a mq. 312,50 e di un lotto dove viene prevista la costruzione di tre edifici plurifamiliari per una S.U.C. di mq. 1.175,31 ciascuno. Al piano terra degli edifici plurifamiliari sono previste l'insediamento anche di attività commerciali compatibili con l'ambiente urbano.

Gli standard urbanistici previsti come già detto, risultano rispettati in applicazione dell'art. 85 e 86 del Reg. Reg. 2/2015 e dall'art. 41 delle vigenti NTA del PRG parte operativa e più in particolare della Scheda d'Ambito n. 01 a suo tempo approvata in variante al P.R.G. con deliberazione del C.C. n. 38 del 02/08/2010.

VERIFICA DI EVENTUALI PREVISIONI URBANISTICHE ATTINENTI AL CASO

Si osserva che il Piano Attuativo proposto rispetta le previsioni del PRG Vigente in particolare la Scheda d'Ambito n. 1 (Variante), come sopra richiamata che prevedeva la modifica dell'articolazione della superficie territoriale (Se, Ve e Vp) oltre alla lieve ripermimetrazione del Comparto oggetto d'intervento, al fine di uniformarlo alle già attuate previsioni di cui al Piano di ristrutturazione urbanistica approvato con deliberazione del C.C. n. 126 del 21/12/2005.

RELAZIONE GEOLOGICA

Dalla relazione geologica e geotecnica allegata emerge che l'area è geologicamente e geomorfologicamente idonea all'attuazione di quanto previsto dal piano attuativo.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (art. 55, comma 1, lettera e) LEGGE REGIONALE 1/2015

Dalla dichiarazione del tecnico progettista abilitato, emerge che l'intervento è conforme al PRG parte operativa vigente (Scheda d'Ambito n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n. 38 del 02/08/2010).

SCHEMA DI CONVENZIONE:

Lo schema di convenzione allegato al P.A. dovrà essere modificato secondo le correzioni in rosso apportate.

PARERE CONCLUSIVO:

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, si esprime parere favorevole all'Adozione del Piano Attuativo richiesto, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- tutte le aree destinate a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 29 del Reg. Reg. 18/02/2015, n. 2;
- le recinzioni lungo le vie pubbliche non potranno superare l'altezza di ml. 1,50 come prescritto dal vigente R.E.C.;
- i previsti camminamenti all'interno dei verdi previsti in cessione, vengano delimitati da cordoli in calcestruzzo e pavimentati con elementi autobloccanti di tipo permeabile;
- tutti i percorsi pedonali e più in generale tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno rispettare la normativa tecnica sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e s.m.i.;

- i corpi illuminanti dei pali della pubblica illuminazione dovranno essere del tipo a led;
- tutte le infrastrutture a rete dei pubblici servizi dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni che impartiranno le società/enti erogatrici dei servizi stessi, prescrizioni che potranno essere impartite in fase di acquisizione dei prescritti pareri e/o anche in corso d'opera;
- lo schema di convenzione dovrà essere aggiornato secondo le correzioni in rosso apportate;

Deruta lì 12 ottobre 2016

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. Biagioni Angeli Isauro)