



COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE LA LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA A SCOPO RESIDENZIALE IN FRAZ. CASTELLEONE. RICHIEDENTI: BINAGLIA IVANA, FICOLA EMANUELE, GUIDUCCI KATIUSCIA, CHIODI GIORGIO, COLI CLAUDIA, FASTELLINI ALBERTO, ALVINO PELLEGRINA e DEL BUON TROMBONI ADA.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Trattasi della Variante al Piano Attuativo per la lottizzazione di un'area per insediamenti residenziali posta in Deruta, fraz. Castelleone, censita al C.T. al foglio n. 34, particelle n. 43-124-168 -169-123-503-504, a suo tempo approvato con deliberazione del C.C. n. 27 del 29/04/2010, regolarmente convenzionato con rogito notaio Carbonari rep. 74156 del 02/04/2011.

Il terreno interessato dall'intervento ricade in area classificata nel vigente PRG come zona "C1" – Ambiti urbani di trasformazione - di primo impianto ed il terreno stesso è caratterizzato dalla presenza di un uliveto.

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN VARIANTE

La proposta di Variante al Piano Attuativo riguarda una diversa sistemazione dell'area verde e dell'area parcheggio, posta in prossimità del lato sud del comparto, con l'eliminazione di n. 4 posti auto della quale viene chiesta la possibile monetizzazione, in quanto la conformazione dell'area dove gli stessi erano previsti, non consente una fruibilità e realizzazione. La variante riguarda inoltre lievi modificazioni dei tracciati dei sotto servizi, in particolare gli stessi sono stati adeguati alle prescrizioni impartite dagli enti-società gestori dei pubblici servizi.

Più in particolare l'Ente gestore della linea di B.T. non ha ritenuto necessario la realizzazione di una cabina elettrica. Per quanto attiene la distribuzione del gas G.p.l., che per quanto concerne la frazione di Castelleone avviene attraverso dei serbatoi installati dalla ditta gestore su terreni di proprietà comunale (area retrostante le ex scuole) non essendo l'area servita dal gas metano, i lottizzanti propongono un proprio serbatoio di accumulo per ogni singolo lotto.

La variante riguarda inoltre la modifica delle quote di spiccatto dei futuri edifici, che potranno subire in fase di progettazione esecutiva delle variazioni nell'ordine di + o - 70 cm., rispetto alle quote fissate dal piano.

La variante inoltre prevede la possibilità di realizzare degli accessi pedonali dai marciapiedi antistante la strada Provinciale.

Tutti i restanti parametri urbanistici ed ecologici previsti nel progetto originario rimarranno invariati.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Gli standard urbanistici previsti a progetto (qualora l'amministrazione Comunale intendesse approvare la variante al piano, consentendo la monetizzazione di n. 4 posti

auto, risultano soddisfatti in virtù della compensazione già assentita e prescritta in sede di prima approvazione del piano attuativo originario. (completamento del parcheggio pubblico antistante l'area d'intervento come prescritto in sede di prima approvazione del piano).

QUANTIFICAZIONE MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI

Parcheggi di cui si richiede la monetizzazione n. 4

Superficie da monetizzare n. 4 x 13,75 = 55,00 mq.

Valore area con riferimento ai valori I.C.I. € 27,70 mq. X 55,00 = € 1.523,50

Costo delle opere determinato in applicazione del vigente prezzario regionale € (40,61x55,00) = € 2.233,55

Totale oneri monetizzazione standards urbanistici € (1.523,50+2.233,55)= **€ 3.757,05.**

VERIFICA DI EVENTUALI PREVISIONI URBANISTICHE ATTINENTI AL CASO

Per quanto concerne la possibilità di poter monetizzare quota parte dei parcheggi (n. 4), si evidenzia che, anche se per casi particolari (impossibilità di realizzazione, per mancanza di disponibilità di aree idonee, o per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche della conformazione e delle funzioni della zona stessa) le vigenti norme consentono di applicare tale possibilità, anche in ragione del fatto che il piano originario prescriveva ai lottizzanti il completamento dell'area a parcheggio pubblico antistante l'area d'intervento, tale sistemazione consente la realizzazione di un numero di parcheggi di gran lunga superiori a quelli di cui si chiede la monetizzazione.

RELAZIONE GEOLOGICA

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'(art. 20, comma 1, lettera i) LEGGE REGIONALE 21/10/1997 n°31

Dalla dichiarazione del tecnico progettista abilitato, emerge che gli interventi in variante sono conformi al PRG parte operativa.

SCHEMA DI CONVENZIONE:

La convenzione stipulata con il piano attuativo originario, dovrà essere aggiornata con le modificazioni inerenti le aree da cedere e gli oneri da versare relativi alla monetizzazione delle aree a parcheggio, previste in variante.

PARERE CONCLUSIVO:

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, si esprime parere favorevole all'Adozione della variante al Piano Attuativo.

Deruta lì 08 agosto 2013

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. Biagioni Angeli Isauro)