

La presente è in accompagnamento alla Variante in corso d'opera al piano di iniziativa privata in variante al PRG -Lottizzazione di Castelleone posto nel Comune di Deruta in località Castelleone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 29-04-2010 e convenzionata con rogito Notaio Carbonari Rep.74156 del 02-04-2011 su comparto individuato al n.c.t. di detto Comune al foglio di mappa n.34 con le particelle n.549-505-503-504-123-168-169-124-43 tutte ricadenti in zona residenziale di espansione C1, di proprietà dei Sigg: Chiodi Giorgio, Coli Claudia, Binaglia Ivana, Fastellini Alberto, Alvino Pellegrina, Ficola Emanuele, Guiducci Katuscia e Del Buon Tromboni Ada.

Le opere oggetto della presente variante in corso d'opera consistono nella diversa sistemazione dell' area verde e dell'area di parcheggio pubblico, posta sulla parte terminale del comparto a sud dello stesso, area da cedere al comune di Deruta.

Il progetto di Lottizzazione approvato prevedeva la realizzazione di n.14 parcheggi pubblici totali da realizzare all'interno del comparto, in realtà ne venivano realizzati solo 10 compensando gli altri 4 posti auto non soddisfatti all'interno del comparto, mediante la realizzazione di opere del parcheggio pubblico sull'area antistante di proprietà comunale ai sensi e per gli effetti dell'Art.17 delle vigenti NTA del PRG ed in conformità a quanto deciso nella C.C.U. e LL.PP nella seduta del 03-11-2009 come deliberato con D.C.C. n.82 di adozione del 29-12-2009; con tale operazione oltre alla monetizzazione dei 4 parcheggi venivano compensate anche n.30 alberature.

Di conseguenza sull'area antistante di proprietà comunale veniva prevista la realizzazione di n. 20 posti assicurando opere di gran lunga maggiori rispetto la richiesta di compensazione, mediante la cilindratura dell'area la sua sistemazione e la definitiva bitumatura.

Durante l'esecuzione dei lavori di sistemazione e realizzazione dell'area terminale del comparto, quella da cedere al Comune in cui erano previsti la realizzazione di n. 7 parcheggi e di mq. 283 di verde attrezzato, constatata l'orografia del terreno il quale declina fortemente in verticale verso la sottostante strada creando un notevole dirupo sul quale è impossibile realizzare parcheggi, si è reso necessario procedere alla studio di una nuova sistemazione di tale area e quindi procedere alla presente variante.

Infatti la zona a parcheggio era prevista con ingresso dalla Provinciale e di fronte n. 3 parcheggi e gli altri 4 (uno dei quali per disabili) posti alla destra entrando; la natura del terreno obbliga alla realizzazione di soli 3 posti auto in luogo degli originali 7 uno dei quali per disabili, mediante la realizzazione di una corsia di ingresso che dalla provinciale serve i tre parcheggi di cui sopra, provvista di una adeguata area antistante gli stessi; il tutto come meglio si evince dalla tav. 4.1 rev 01 e 6 (aree da cedere al Comune) di Variante; pertanto si chiede di monetizzare ulteriormente per un totale di 4 posti auto, non potendoli allocare all'interno dell'area, sulla zona antistante il comparto considerando che la monetizzazione di n.4 posti auto totali,

comporta un costo realizzativo a mq. di € 39.00 al quale va aggiunto il valore di esproprio dell'area pari a € 27.00 (tabelle di riferimento comunali per il calcolo dell'IMU) per un totale di € 66,00/mq. che moltiplicato per mq. 55,00 (ogni posto auto è mq.13.75 i posti sono 4) comporta un valore di monetizzazione a posto auto pari a € 907,50 per un totale di € 3.630,00 a tale cifra, si aggiunga la monetizzazione dei primi 4 posti auto in fase di primo progetto, pari sempre ad € 3.630,00, si ottiene un valore totale di monetizzazione di € 7.260,00 totali a fronte di lavori di sistemazione della proprietà Comunale pari a € 8.250,00 pertanto si ritiene che comunque la compensazione sia pienamente soddisfatta.

All'interno della area di nuova sistemazione a seguito dello spostamento dei posti auto, parte della superficie di verde attrezzato subirà la variazione relativa allo spostamento, ma comunque, a fronte di mq.283,00 ne saranno comunque garantiti mq. 377,00 ricollocati all'interno dell'area da cadere al comune, inoltre sulla parte più scoscesa della costa saranno poste a dimora la maggior parte delle 30 piante previste nelle N.T.A. atte a garantire la stabilità del pendio, infine tale area sarà opportunamente delimitata da steccati in legno a protezione della stessa.

Oltre alla variante in corso d'opera relativa alla ulteriore compensazione dei posti auto, in seguito alla ricezione delle indicazioni impartite dagli enti gestori delle varie utenze, vengono apportate alcune varianti rispetto ai tracciati previsti in progetto, più precisamente:

- La pubblica illuminazione che prevedeva la realizzazione di una cabina da allocarsi sullo spazio in cui vengono spostati i parcheggi, non si rende più necessaria, in quanto lo stesso gestore ha impartito di allacciare la lottizzazione alla esistente lottizzazione di San Donato posta a monte del comparto, utilizzando il palo esistente dal quale diramerà l'ampliamento della linea previa realizzazione di attraversamento.

-L'allacciamento del gas che doveva essere assicurato dalla ditta Italgas, non verrà realizzato a fronte della “spaventosa” richiesta economica fatta dal gestore per l'allacciamento; i lottizzanti provvederanno a loro spese per ogni singolo lotto al posizionamento del proprio bombolone.

-L'allacciamento Umbracque è stato realizzato come da delibera di approvazione mediante il potenziamento della linea esistente ed allacciamento alla stessa con diramazione sui singoli lotti.

-La linea telefonica Telecom è stata realizzata con da indicazioni fornite dalla stessa Telecom ed ha comportato due tagli lungo la provinciale e l'interramento della linea aerea.

I vari tagli necessari lungo la strada provinciale per allacciare le varie utenze, sono stati autorizzati dalla stessa Prov. Di Perugia come da autorizzazioni che si allegano in copia.

A corredo della variazioni apportate sulle utenze, si allega documentazione tecnica fornita dagli enti gestori.

Relativamente alle quote di spicco dei fabbricati in progetto sarà apportata una variazione a tale quota, con particolare riguardo al lotto D il quale era stato impostato

ad una quota di circa -2.00 mt. rispetto il fronte della strada Provinciale, a tale proposito il fabbricato viene impostato ad una quota pari a circa 0.00 rispetto lo stesso fronte, e comunque come indicato al punto n. 6 delle N.T.A. del Piano di Attuazione, tutte le quote di spiccato dei fabbricati, potranno essere variate nell'ordine di +0.70 mt/-0.70 mt.

Relativamente all'Art.10 delle N.T.A., fermo restando quanto stabilito, si chiede la possibilità di fare realizzare in corrispondenza delle recinzioni lungo strada provinciale, un accesso pedonale per ogni singolo lotto.

Rimangono invariate tutte le condizioni, prescrizioni e ed indicazioni approvate nel Piano attuativo convenzionato, nonché le Norme Tecniche di Attuazione sia per quanto concerne la realizzazione edificatoria sui lotti e le loro finiture, che per le opere di urbanizzazione primaria realizzate a cura dei lottizzanti.

Deruta 31-05-2012

Il tecnico