



PIANO ATTUATIVO di iniziativa privata

Attuazione **Comparto Y** (gamma) - zona per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico.
Per la Realizzazione di un **insediamento di tipo :**
Residenziale - Servizi - Commerciale - Direzionale

Rif. Cat. I:
Immobili ed aree
consiste al Fg. 41
Pile 632,741,743

Località:
ACQUASPARTA Via G. Garibaldi n.° 38A

Proprietario:
Sig. SAVERI MARCO

oggetto:
**INQUADRAMENTO :
Estratto CTR / Catastale / Foto Aerea /
estratto PRG /
CALCOLO Dotazioni territoriali**

Aggregamenti	scala:	lev.:
1	● architettonico	1:1.00
2	■ strutturale	1
	□ impianti	

progetto:
Arch. Stefano Cardinali

direttore lavori:

impianti:

Strutture:

geologo:

Geol. Stefano Liti

collaboratori:
Des. Guido Morlicchetti

In data:

Rev. :

--	--	--



Il Progettino

DOTAZIONI TERRITORIALI

Superficie Utile Coperta pari a 595,90 mq, di cui mq. 417,00 ad uso residenziale e mq. 178,90 ad uso commerciale.

Le dotazioni territoriali normative del R.R. 2/2015 della Regione Umbria e più precisamente:

Insediamenti Residenziali

Sulla base della Suc sopra individuata, sono stati calcolati gli abitanti per l'insediamento ai sensi del comma 1 dell' art. 80 del Regolamento regionale n. 2 del 2015 in ragione di uno ogni cinquanta metri quadrati di Suc. Quindi, utilizzando i parametri contenuti nel comma 1 dell' art. 85 dello stesso Regolamento, sono state determinate le dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici a servizio di nuovi insediamenti residenziali, espressi in metro quadrato per abitante da insediare.

Da che, a fronte di 417,00 mq di Suc, avremo un totale di 8 abitanti da insediare.

Da tale numero di abitanti conseguono le seguenti superfici per dotazioni territoriali e funzionali minime:

- a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado = 32 mq;
 - b) attrezzature di interesse comune = 32 mq;
 - c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, per soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione = 40 mq;
 - d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria = 40 mq.
- Al sensi del citato art. 85 co. 7, si quantificano gli spazi per parcheggi periterritoriali privati (1 mq ogni 3 mq di S.U.C. - 30 % per spazi di manovra - art. 3 co. 4) che risultano pari a 97 mq.
- Si precisa che gli spazi di cui al punto d) verranno reperiti e realizzati all'interno del comparto e che le superfici dei punti a), b) e c) per complessivi 104 mq saranno oggetto di monetizzazione con l'applicazione del prezzo delle vigenti tabelle comunali per suddette aree.

Attività Commerciali

L'art. 87 R.R. 2/2015 co. 1 stabilisce che la dotazione minima per parcheggi a servizio della attività è determinata in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita (che nel caso di specie sarà pari a 415 mq) nel modo seguente:

- lettera a) un posto auto ogni 22 mq di vendita fino a 250 mq da cui risultano, nel nostro caso, 11 posti auto;
 - lettera b) un posto auto ogni 20 mq di vendita da 251 mq fino a 500 mq da cui risultano, nel nostro caso 8 posti auto;
 - Il comma 8 del citato art. 87, quantifica gli spazi per parcheggi periterritoriali privati (1 mq ogni 3 mq di superficie di vendita - 30 % per spazi di manovra - art. 3 co. 4) che, nella situazione di specie, risultano pari a 96,83 mq.
- Parcheggi ad uso Pubblico

In attuazione di quanto previsto dal P.R.G. per il Comparto Y (gamma), oltre agli standard sopra indicati e dovuti per legge, verranno realizzati n° 10 posti auto da destinarsi ad uso pubblico

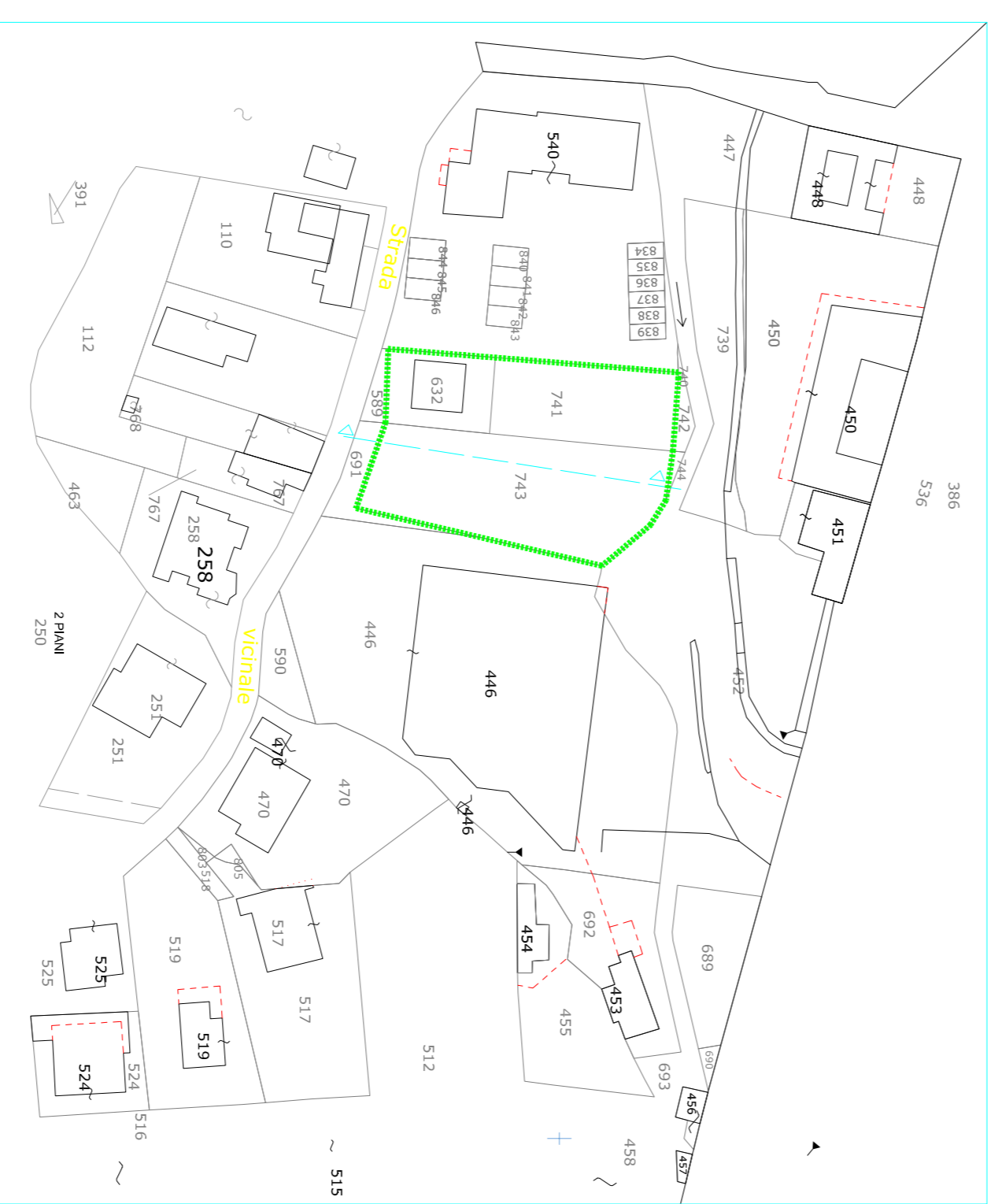
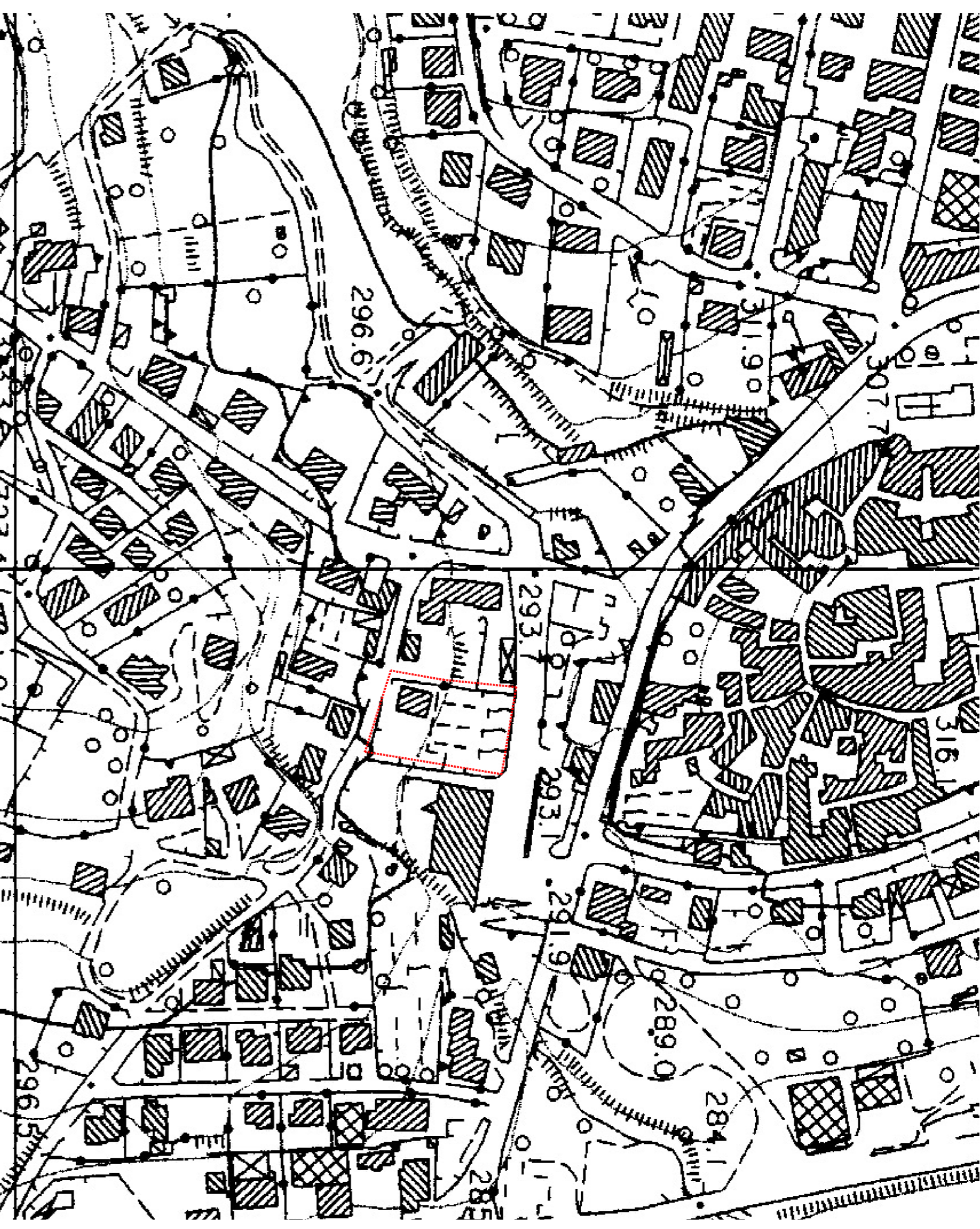
Permeabilità dei Suoli

La prevalente destinazione residenziale del Piano Attuativo di specie prevederà, nel rispetto di quanto richiesto dalla vigente normativa, una superficie permeabile non inferiore al 40% della superficie fondiaria del lotto libero da costruzioni che sarà pari mq. 563,60 (46,9%)

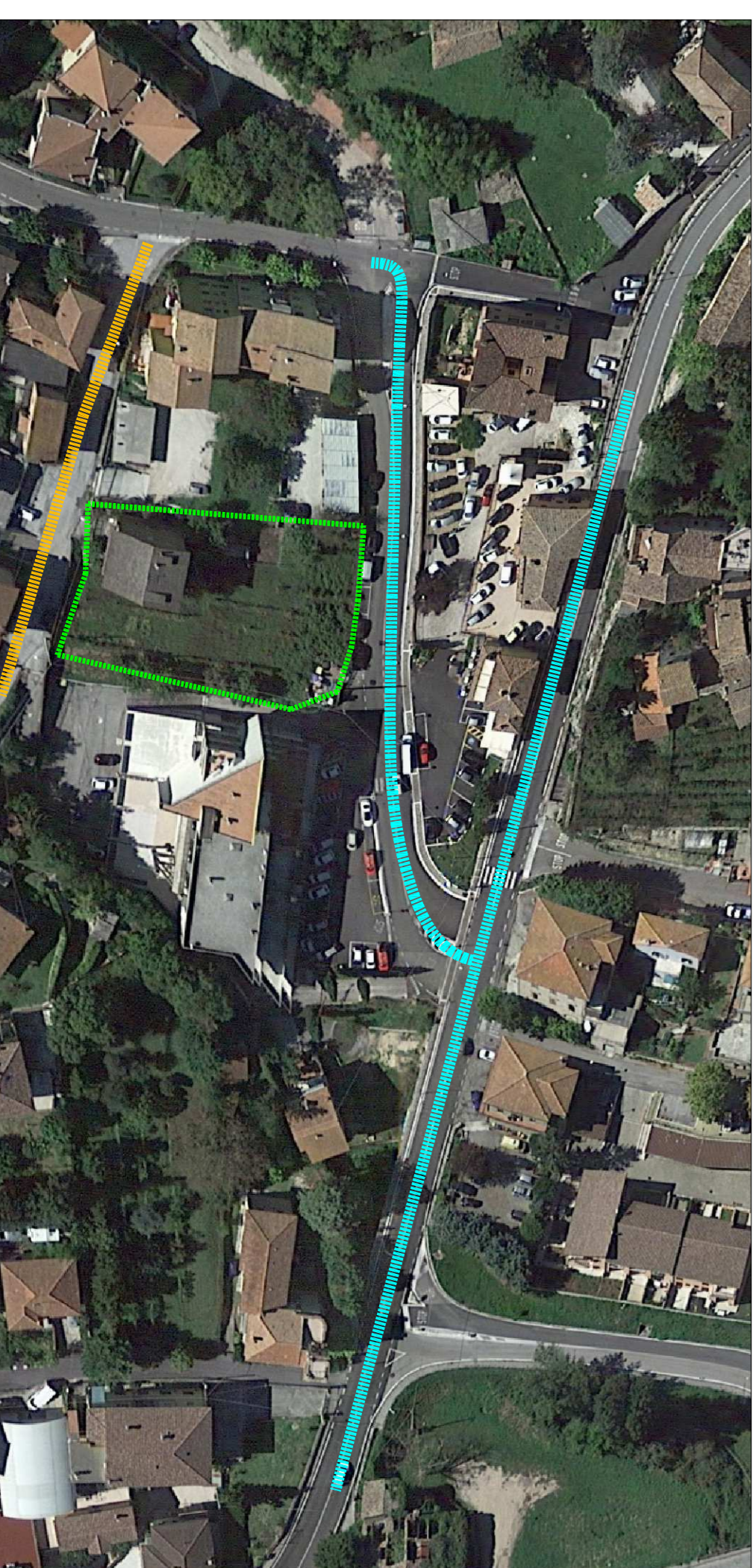
Spazi a Verde

Le dotazioni territoriali e funzionali minime destinate a verde per le attività commerciali, previste dal R.R. 2/2015 art. 87 co. 3, sono stabilite in misura non inferiore al 20% della superficie di vendita che nella situazione di specie risulterà, a fronte di una S.V. di 415 mq., pari a mq. 83,00.

COLLOCAZIONE INTERVENTO



ESTRATTO
MAPPA CATASTALE
1:2000
LIMITE COMPARTO INTERVENTO



N.T.A. P.R.G. - P.O.

CAPO VII INSEDIAMENTO PER SERVIZI, ATTREZZATURE E SPAZI PREVALentemente VERDI

ART. 40

- F1 - Zone per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico
1. La zona di riqualificazione urbanistica definita dal PRG parte strutturale (art. 20 comma 2 N.T.A. del PRG parte Strutturale) sono individuate dal PRG parte operativa.
 2. Tali ambiti sono elencati di seguito e per ciascun ambito è predisposta una scheda di dettaglio. Le aree parte integrante delle seguenti N.T.A. Affiniremo di ciascuna scheda è evidenziato il modo di attuazione degli interventi ammissibili e i relativi parametri edilizi e urbanistici, in coerenza con quanto indicato dal PRG parte strutturale. Si fa presente che la modalità di attuazione degli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, è prevista tramite Piano attuativo.
 3. Di seguito sono elencate le zone di riqualificazione urbanistica, da attuarsi con Piano Attuativo con esclusione degli interventi richiamati al comma precedente per i quali si interviene mediante intervento diretto.
 4. Prescrizioni specifiche per ogni Zona di riqualificazione.

Comparto Y	Località	Superficie totale Mq.	Superficie massima realizzabile
	gamma	1.487,26	Da determinarsi in sede di formazione del P.A.

Il comparto Y potrà essere attuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata redatto ai sensi della L.R. 44 del 2002 n. 17/2013.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti anche con area di sedime diversa da quella attuale.

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune di n° 10 posti auto da destinarsi ad uso pubblico oltre gli standard dovuti per legge. Per effetto di tali prescrizioni è riconosciuto al comparto un indice volumetrico di compensazione pari a 1,40mg da applicarsi alla area libera del comparto da comarsi alla volumetria esistente (art. 20 comma 2 N.T.A PRG parte strutturale e art 4 comma 2 lettera e della L.R. 44 del 2002 n. 17/2013).

All'interno del Comparto sono consentite le seguenti destinazioni di uso:

Servizi, Commerciale e Direzionale per un massimo del 49% delle superfici consentite.

Residenziale fino al 100 % delle superfici consentite.

Su tale comparto qualora non si intervienga attraverso un Piano Attuativo con le modalità previste nella presente scheda potranno essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio di destinazione d'uso sulle volumetrie esistenti

ESTRATTO P.R.G. P.O.VIGENTE

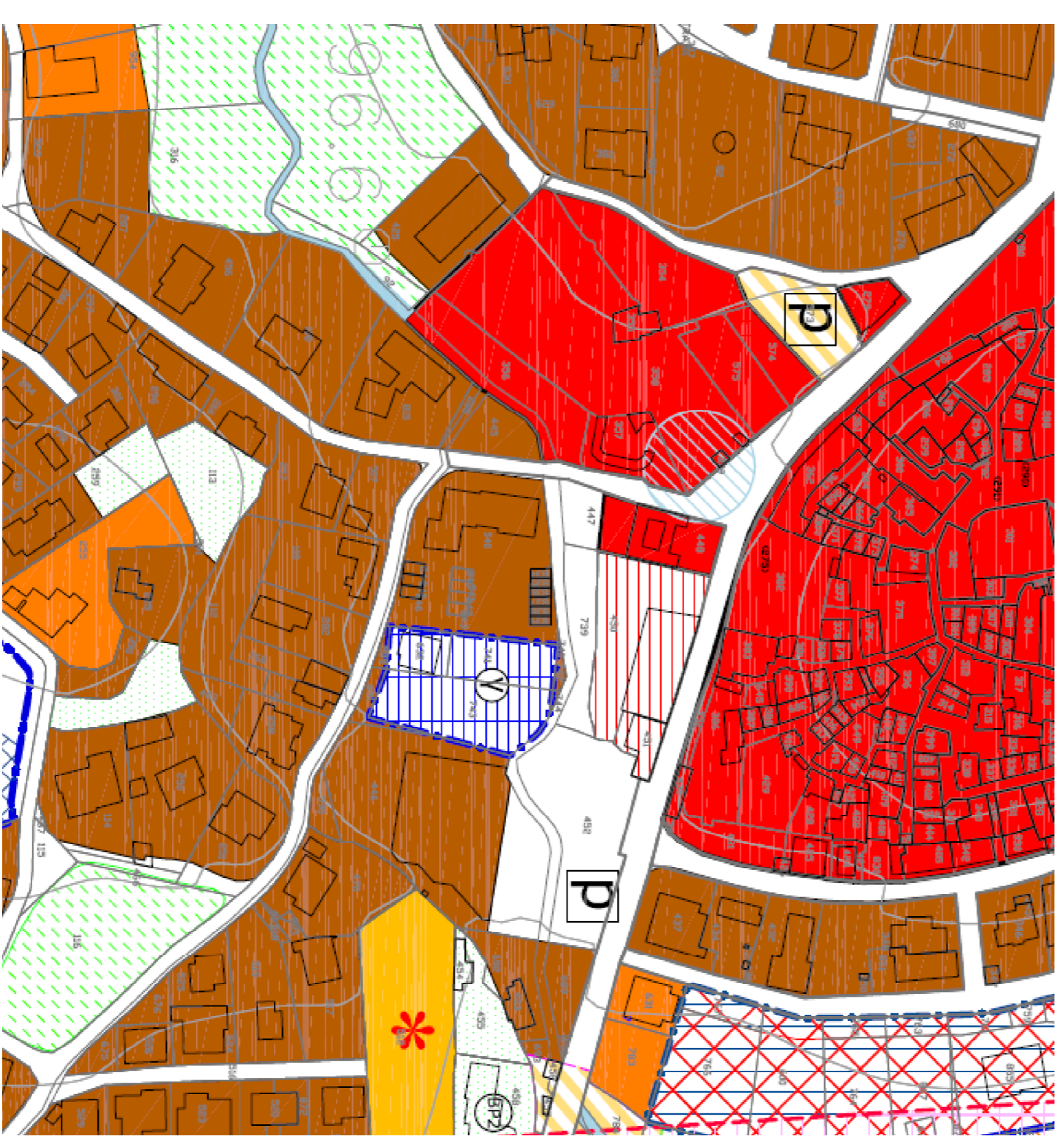


FOTO AEREA / limiti comparto

- COMPARTO Y (gamma)
Proprietari: Saveri Marco
Superficie pari a 1.487,26 mq
- Strada Comunale Guglielmo Marconi
- Strada Comunale G. Garibaldi