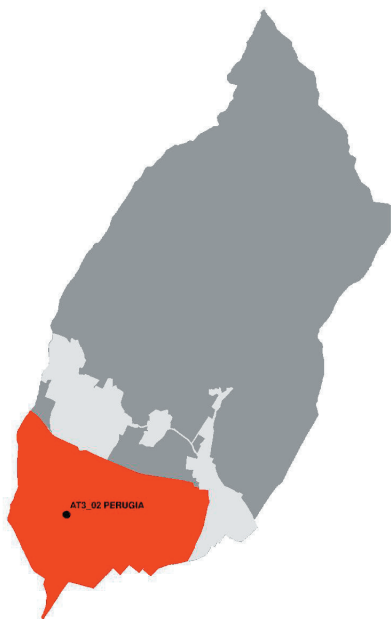


AT 3.08 Perugia



Ortofoto 2016



UTOE 3 – Oste

ubicazione

via Perugia - via Milano

Dati dimensionali

Area di intervento mq 1376

S.E. esistente stimata mq 612

D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

AT 3.08 Perugia

Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area situata lungo la via Milano, in angolo con via Perugia, nella zona industriale di Oste, dove insiste un fabbricato rurale, in stato di abbandono, posto a ridosso della viabilità esistente.

Il recupero di tale immobile risulta difficoltoso a causa soprattutto della sua posizione, molto a ridosso della viabilità principale, che in quel tratto dovrebbe essere adeguata e riqualificata assieme alla via Perugia, che vi si innesta. Nelle immediate vicinanze, a nord dell'area individuata dalla presente scheda si trova il distretto socio sanitario.

Obiettivo della presente scheda è consentire il trasferimento di parte della volumetria esistente, nell'area AT1_24 Buozi, e nell'area AT3_03 Puccini; questo consentirà di riqualificare l'area attraverso la sostituzione dell'edificio fatiscente, con una nuova costruzione di dimensioni inferiori e la realizzazione dell'adeguamento stradale e di parcheggi pubblici a servizio della zona, che ha visto negli ultimi anni la riconversione a destinazione commerciale e servizi (distretto socio sanitario), di vari edifici presenti sulla via Milano.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione del fabbricato ex rurale con i seguenti parametri:

SE 250 mq

Sc 250 mq

H max 7.5 ml

- Cessione e decollo delle facoltà edificatorie pari a circa 400 mq di SE - superficie edificata, come specificato nel paragrafo seguente.

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

Destinazioni d'uso ammesse: Direzionale e commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (tra cui: ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione di seguito elencate, è prevista la cessione delle facoltà edificatorie previste, nella misura di 200 mq di SE a destinazione residenziale, da attuarsi nella Umi 2, della AT1_24 Buozi, e di 200 mq di SE a destinazione produttiva, da attuarsi nella Umi 2, della AT3_03 Puccini.

La SE di 200 mq a destinazione produttiva, in caso di mancata realizzazione in via Puccini, potrà essere ceduta in altra area posta all'interno del tessuto produttivo, previa approvazione di apposita variante urbanistica.

Modalità di attuazione

PUC - Progetto Unitario convenzionato, che comprenda la AT1_24 Buozi e la AT 3_03 Puccini.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla realizzazione e cessione:

- di un parcheggio pubblico di circa mq 280;

- dell'allineamento stradale e di un adeguato marciapiede di collegamento pedonale, tra Via Milano e via Perugia.

Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

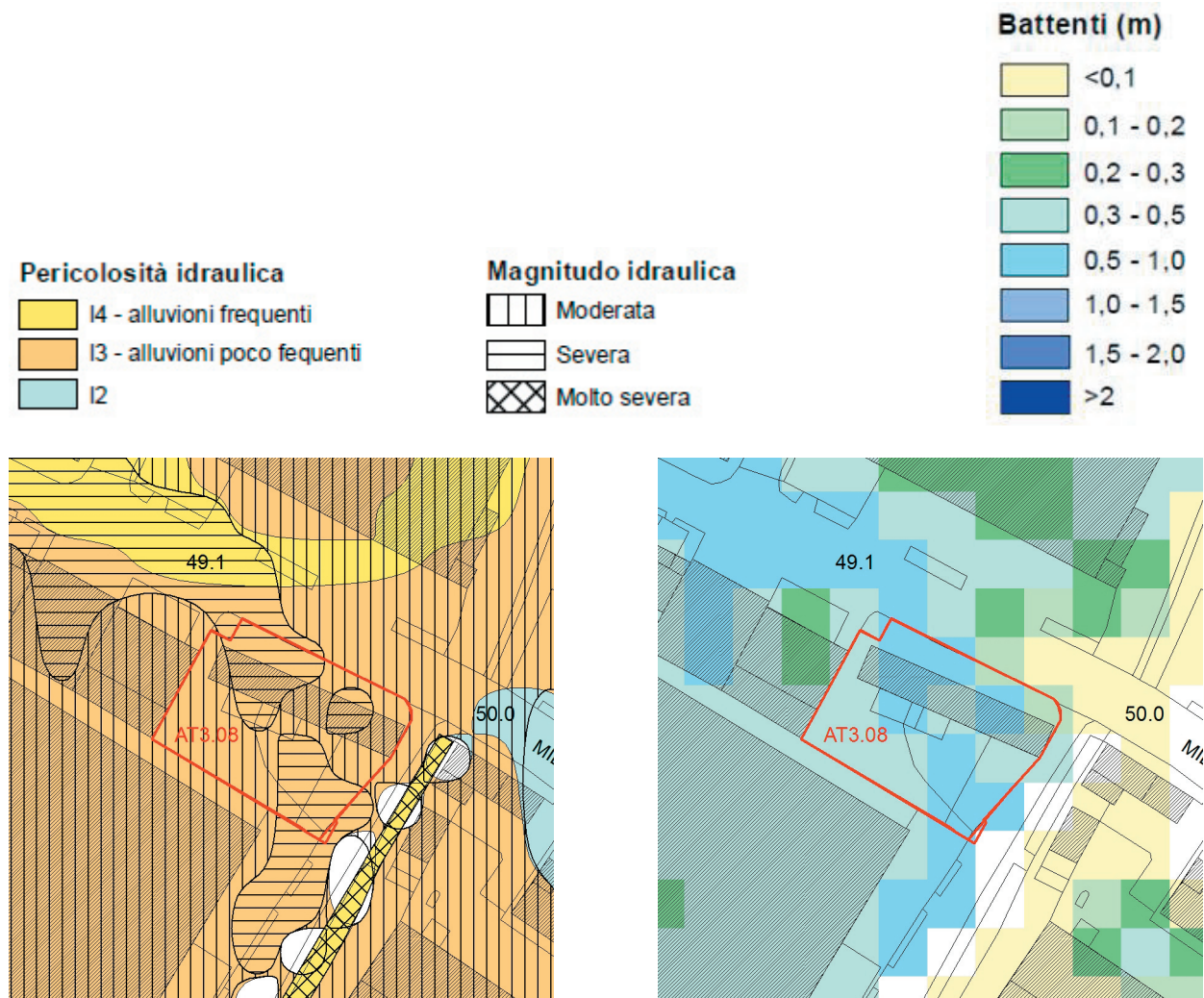
La pavimentazione dei parcheggi privati interni, che dovranno essere alberati, dovrà essere di tipo drenante; le alberature da utilizzare nell'area di intervento dovranno appartenere a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

AT 3.08 Perugia

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

| Fattibilità geomorfologica | | | | Fattibilità idraulica | | | | Fattibilità sismica | | | |
|----------------------------|----|----|----|-----------------------|----|--------------|----|---------------------|------------|----|----|
| Classi di pericolosità | | | | | | | | | | | |
| G1 | G2 | G3 | G4 | I1 | I2 | I3 | I4 | S1 | S2 | S3 | S4 |
| F1g | | | | | | F4.2i | | | F2s | | |

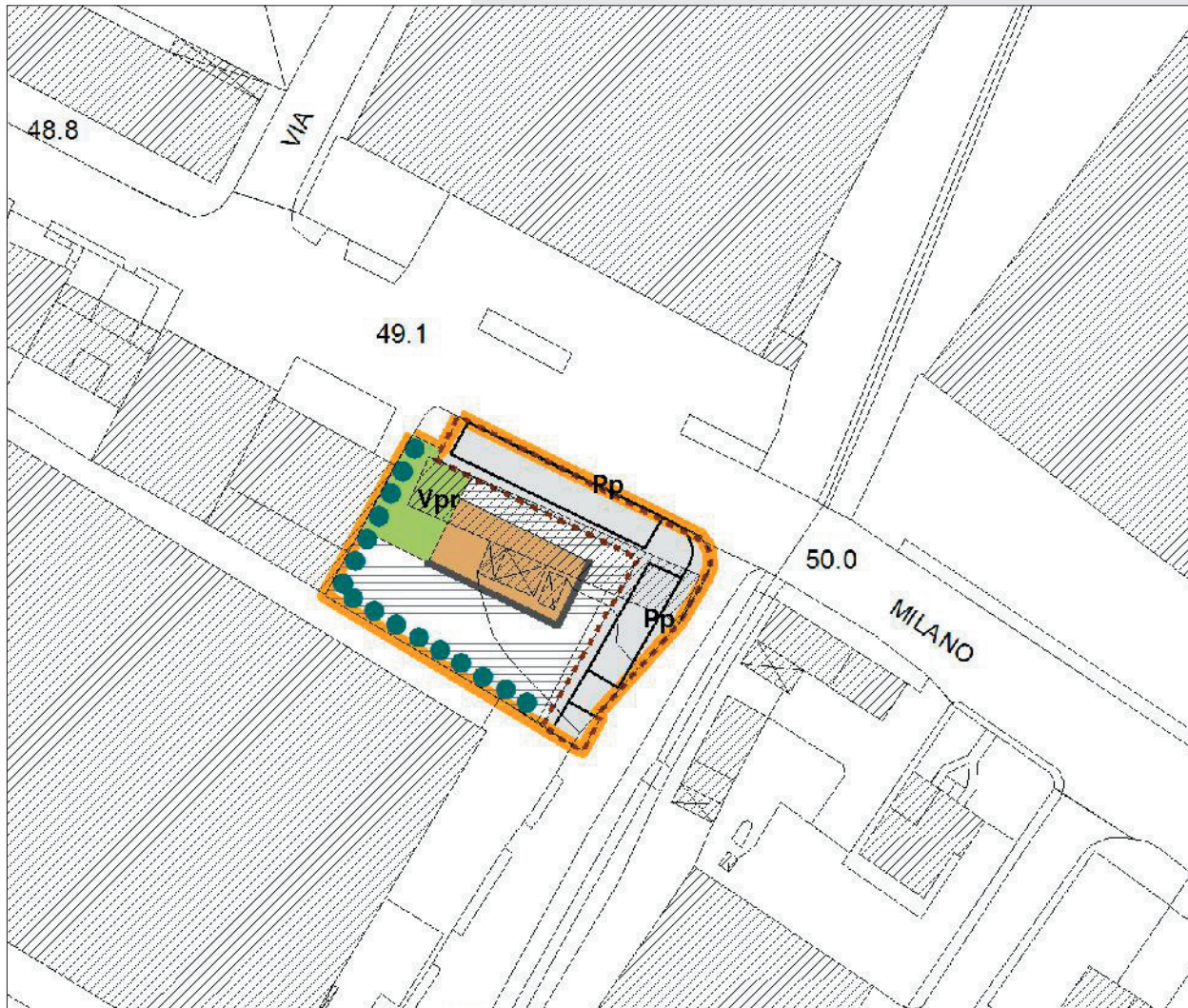


L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e da una magnitudo in parte moderata e in parte severa in ragione di un battente idraulico che può raggiungere 0,5-1,0 metri rispetto al quale occorrerà mettersi in sicurezza secondo quanto indicato nell'art.48 delle NTA del PO. La demolizione dell'edificio esistente comporterà un recupero di volumi di ingombro a terra superiori a quelli determinati dal nuovo edificio per cui non si creeranno condizioni di aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Relativamente alla realizzazione dei parcheggi si ritiene che le condizioni di fattibilità di cui all'art.13 comma 4 lettera b) della LR.41/18 siano raggiungibili in quanto con il recupero dei volumi di ingombro a terra dell'edificio esistente (che verrà demolito) si potrà rimanere all'interno delle condizioni di rischio medio R2 individuando, già in fase attuativa, le necessarie misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi in sicurezza in caso di eventi alluvionali.

In relazione alla presenza del fosso Funandola sul confine orientale del lotto dovranno essere rispettati i vincoli relativi ai corsi d'acqua di cui all'art.41 delle NTA del PO.

AT 3.08 Perugia



scheda progettuale - scala 1:1000

Legenda

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| area di intervento | piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC) | opere idrauliche |
| unità minime di intervento | percorsi | parcheggio pubblico |
| lotti di intervento | visuali libere | parcheggio di relazione |
| edifici di rilevante valore | permeabilità visiva al suolo | piazze |
| edifici di impianto storico | filari alberati | campi sportivi scoperti |
| edifici di scarso valore | verde pubblico | servizi sportivi coperti |
| edifici da sostituire | orti urbani | istruzione di base |
| edifici da demolire | verde complementare | servizi culturali, sociali, ricreativi |
| area di pertinenza | verde privato | assistenza socio sanitaria |
| area permeabile | parco agricolo | servizi tecnici/tecnologici |