

COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

- PROGETTO ARCHITETTONICO -
- PROGETTO ESECUTIVO -

PROPRIETA':

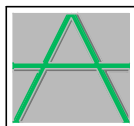
COMUNE DI DERUTA

OGGETTO:

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO

LOCALITA':

FRAZ. RIPABIANCA



STUDIO A

SOCIETA' DI PROGETTAZIONE S.S.

VIA TIBERINA N° 36/E, COLLEPEPE
06050 - COLLAZZONE (PG)
TEL. e FAX 075/8789540
p.i. 02487360543
e-mail: info@studioa.perugia.it
e-mail pec: studioa@pecposta.it

PROGETTISTI:

Arch. ROBERTO SUBICINI
Ing. ROBERTO ANTONELLI

ELABORATO:

RELAZIONE DI ESPROPRIO

Tavola n°

R03

File: 1556-2021

Scala: ---

Data: MARZO 2022

Aggiornamenti:

1 data :

2 data :

3 data :

- OGGETTO DEL PROGETTO

**- ESPROPRIO: CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI
VENALI**

- OGGETTO DEL PROGETTO

Trattasi del Progetto Esecutivo, per la realizzazione di un parcheggio pubblico in Via Della Fornace in Frazione Ripabianca.

L'intervento sarà realizzato in Via delle Fornace nella frazione di Ripabianca, del Comune di Deruta, individuabile nelle vigenti mappe catastali al Foglio 42 Particelle n. 361 e 729, entrambe di proprietà di Pro Ripabianca. L'area è classificata come Parchi Attrezzati Urbani (FVA) nel PRG Operativo.

La realizzazione dell'intervento necessita dell'esproprio di parte delle Particelle n. 361 e 729 del Foglio 42.

- ESPROPRIO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI

I valori venali dell'esproprio, sono stati stimati secondo i criteri di seguito descritti.

È stata effettuata una verifica delle valutazioni dei terreni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (per ubicazione, destinazione produttiva, caratteristiche terreno, ecc.). Sono state prese come riferimento valutazioni ufficiali prodotte per casi analoghi a quello in questione, precedentemente effettuate dal Comune di Deruta, anche nella stessa Frazione di Ripabianca.

Alla luce delle considerazioni effettuate, dalle indagini di mercato svolte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e della destinazione futura delle aree da acquisire si ritiene equo considerare un valore venale per le aree da acquisire di 8 €/mq.

Gli espropri dei terreni, corrispondenti alle particelle n. 361 e 729, che ricadono nella zona "Parchi Attrezzati Urbani (FVA)", sono stati stimati con questo valore.

Si allega la descrizione urbanistica estratte dal P.R.G. vigente della zona “Parchi Attrezzati Urbani (FVA)”:

Art. 48 – Classificazione.

1. Il Sistema del verde urbano e territoriale di progetto, comprende: – le aree destinate a verde pubblico di quartiere; – le aree destinate a verde (parco) urbano attrezzato; – le aree destinate a verde pubblico di compensazione; – le aree destinate a verde privato ecologico e di mitigazione ambientale; – le aree destinate a parco territoriale.
2. Il PRG – Parte operativa individua nelle cartografie in scala 1:2000 le aree già realizzate e quelle di previsione relativamente a quelle che costituiscono lo standard relativo ai tessuti storici e consolidati con riferimento a: – Verde pubblico (FVP) a servizio degli insediamenti residenziali; – Parchi attrezzati urbani e territoriali (FVA); – Verde privato di pertinenza degli edifici (VPR);
3. Le previsioni relative ai nuovi ambiti di trasformazione sono riportate e quantificate nelle singole schede d’ambito relative, con specifico riferimento a: – Verde pubblico di compensazione (Vp), che costituisce la quantità di verde che svolge funzioni di riequilibrio ecologico e di potenziamento dell’equipaggiamento ambientale urbano; – Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (Ve), da destinare ad uso condominiale nella realizzazione dei nuovi insediamenti.

Art. 49 – Disciplina delle aree a verde pubblico ed a verde attrezzato.

1. Le zone destinate dal PRG a verde pubblico (FVP) ed a parco attrezzato urbano o territoriale (FVA) saranno attuate nel rispetto delle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi e di attrezzamento.
2. In tutte le aree sono vincolate al mantenimento tutte le eventuali alberature di alto fusto esistenti, Espianti potranno essere autorizzati solo per necessità fitosanitarie o per sostituire esemplari alloctoni non acclimatati nelle biocenosi locali con esemplari autoctoni con specifico riferimento all’allegato 3 al PRG-Parte Strutturale “Abachi per le specie vegetali”.
3. Giardini pubblici. Sarà consentita la costruzione di attrezzature di gioco per i bambini e di chioschi di servizio o spazi coperti nella misura massima di 0,01mq./mq.di superficie coperta (Sc) complessiva e comunque mq. 2,00 ogni 800,00 mq. di giardino;
4. Parchi pubblici. Saranno realizzati rispettando i seguenti criteri ed indirizzi: a) sarà adibito a zone comunque libere, preferibilmente boscate, almeno il 50% della superficie dell’area; b) sarà adibita a zona di passeggio libero e sosta senza giochi fissi o attrezzature, almeno il 15% dell’area; c) sarà adibito a giochi per i bambini con attrezzature leggere almeno il 10% dell’area; d) sarà adibito ad altre attrezzature per il tempo libero e lo svago non più del 10% dell’area. e) nelle zone con copertura a prato non sarà consentita l’installazione di strutture anche se provvisorie.
5. I fabbricati esistenti all’interno di giardini e parchi potranno essere restaurati e recuperati unicamente

per essere adibiti ad attività per il tempo libero 6. Boschi pubblici. Gli impianti a bosco individuati nella cartografia del PRG e ricadenti entro il perimetro di Parchi e giardini sono soggetti alle norme di tutela e disciplina degli usi contenute all'art. 26 Ambiti delle aree boscate delle NTA del PRG – parte strutturale.

7. Zone verdi attrezzate per lo sport ed il gioco. L'Amministrazione fisserà di volta in volta in sede di programmazione delle opere pubbliche e di aggiornamento del P.C.S. tipologia e dimensionamento degli impianti. Gli impianti dovranno essere inseriti in complessi di aree libere in modo da integrarsi con spazi ed aree di riposo e comunque a basso o nullo attrezzamento.

8. Nelle zone suddette, ove l'utilizzo delle stesse comporti la necessità di realizzare strutture ed attrezzature specifiche le stesse dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni: $RC \leq 0,05$; $If \leq 0,15$ mc/mq.; H max. 10,00 ml. Per l'area verde posta in S. Angelo di Celle, denominata "Prato del Sole", in deroga a quanto stabilito dalle presenti norme, è fissata una volumetria massima di mc. 3.000 da utilizzare per la realizzazione di strutture edilizie al servizio delle attività culturali, sociali e ricreative promosse dalla Pro-loco S. Angelo di Celle.

Art. 50 - Parametri e requisiti ecologici per le aree del Sistema del verde urbano e territoriale.

Nelle aree del Sistema del verde urbano e territoriale di cui ai precedenti articoli dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

Aree	Ipt % St	Iat	Iart
Verde Pubblico (FVP)	90%	80/ha	120/ha
Parco attrezzato urbano e territoriale (FVA)	90%	80/ha	120/ha
Verde privato di pertinenza (VPR)	50%	40/ha	60/ha

Di seguito si allega il piano particellare di esproprio:

FG.	PART.	SUP. ESPROPRIO (mq)	PROPRIETA'	QUALITA'	DESTINAZIONE P.R.G.	VALUTAZIONE VENALE (€/mq)	VALORE VENALE (€)
42	729	240,70	PRO RIPIBIANCA	SEMIN ARB	ZONA F (FVA)	8,00	1.925,60 €
	361	76,05	PRO RIPABIANCA	SEMIN ARB	ZONA F (FVA)	8,00	608,40 €
SUP. ESPROPRI TOTALE		316,75			VALORE VENALE TOTALE		2.534,00 €