

PROVINCIA DI PERUGIA

COMUNE DI TREVÌ

PIANO ATTUATIVO

COMMITTENTE

AUTODEMOLIZIONI FRATELLI DI DOMENICO s.r.l.
e
OLIVO MANENTI

UBICAZIONE Area Industriale di Matigge di TREVÌ

LOC. TORRE MATIGGE
via della Soglia snc

TITOLO

NUOVO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

PROGETTISTA



P3 CONSULTING SRL

VIA A.CAMPI, snc
06037 FOLIGNO (PG)

P.IVA 03025600549
TEL. 346.3606326
FAX 0742.670665
www.p3consulting.it

PER P3 CONSULTING S.R.L. IL PROGETTISTA:

NR | A

ARCH. NICOLANGELO RUSSO

Via M. del Giglio n. 49 - 06034 Foligno (PG)
TEL. +39 333 8596718
C.F. RSS NLN 68R23 A509M
nicolangelorusso@gmail.com
nicolangelo.russo@archiworldpec.it

COLLABORATORE

Data: MARZO 2020

RI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN ZONA DC2 IN LOC. TORRE MATIGGE.

COMMITTENTI: FRATELLI DI DOMENICO srl / OLIVIO MANENTI

RELAZIONE TECNICO E DESCRITTIVA

Premesse

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata è realizzato in attuazione alle previsioni di PRG del Comune di Trevi approvato definitivamente con D.C.C. n. 24 del 11/06/2019 ed è relativo ad un'area situata in Trevi Loc. Torre Matigge, via delle soglie snc e ricompresa tra Via delle Industrie Foligno, Via Deruta e l'area dello Svincolo della S.S. 3.

L'area in oggetto è classificata come zona DC2 di P.R.G. (Art. 26, 28 e 29 delle NTA) con indice di copertura pari a 0,50.

L'area così come è individuata negli elaborati grafici (TAV. U02) si configura come un unico comparto composto da due sub comparti autonomi.

Il **comparto 1** è costituito dalle aree censite al catasto terreni del Comune di Trevi al Fg. 10 part. 1919 (proprietà della Autodemolizioni Fratelli Di Domenico srl) e part. 558 (proprietà del Comune di Trevi) e dal "relitto stradale" (ex strada pubblica denominata " via della Torre").

Il **Comparto 2** è costituito da una parte dell'area censita al catasto terreni del Comune di Trevi al Fg. 523 (proprietà di Olivio Manenti)

Criteri localizzativi e caratteri connotativi dell'area

La proposta tiene conto delle previsioni generali di contesto (area di insediamento produttivo), nonché del carattere significativamente industriale/produttivo che il piano ha assegnato all'area, come si evince sia dal PRG vigente.

L'area, si presenta pianeggiante e libera da alberature, fatte salve alcune querce lungo i margini del confine.

La recente realizzazione di un tratto di strada di collegamento tra le aree Artigianali/ Produttive dei Comuni di Trevi e Foligno ha reso l'area parzialmente raggiungibile con

normali mezzi di trasporto, anche se questo non ha risolto il fatto che l'area ad oggi non è raggiungibile autonomamente dal Comune di Trevi.

Proprio per risolvere questo aspetto il piano insieme alla sua attuazione ha lo scopo di fornire una necessaria infrastrutturazione soprattutto in ordine alla viabilità di accesso al lotto e di collegamento con la viabilità comunale.

L'assetto urbanistico dell'area oggetto di variante

L'area è dal PRG vigente assoggettata alla disciplina "delle zone produttive (DC2)".

Di seguito viene riportato uno stralcio delle norme tecniche in cui si definisce la modalità operativa e le destinazioni ammesse *"all'interno delle quali si individuano gli ambiti di zone produttive di nuovo impianto assoggettate a piano attuativo"*.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone DC sono solo quelle di attività per la produzione di beni e servizi organizzate secondo modelli industriali e/o artigianali e di alta specializzazione.

Sono altresì consentite:

la costruzione di laboratori per attività di ricerca e di analisi, per il deposito e lo stoccaggio merci, ivi compresi i silos e le rimesse di mezzi meccanici, nonché per attività commerciali; attività espositive di prodotti industriali, uffici e servizi al personale, quali mense e spogliatoi;

La proposta di Piano Attuativo tiene già conto delle indicazioni previste nelle NTA di PRG vigente sia per gli aspetti ambientali che per le dotazioni di standard pubblici e privati previsti negli Art. 26, 28 e 29 delle NTA.

Caratteri connotativi del Piano Attuativo

L'area del comparto si sviluppa su una Superficie Territoriale complessiva pari a 7.807 mq. suddivisa in due Sub Comparti.

La somma dei valori dei due comparti è pari a mq. 2.523 e l'indice di Superficie Coperta fondiaria è pari a 0,32 minore dell'indice massimo di copertura pari a 0,50 previsto nelle NTA del PRG per le aree DC2.

La superficie fondiaria è mq. 7.807 e coincide con la Superficie territoriale dal momento che per le aree da destinare a standard territoriali, nonché la loro realizzazione, è prevista la monetizzazione al 100%.

Di seguito in particolare avremo che:

Il Sub Comparto 1, ha Superficie Territoriale/fondiaria pari a mq. 5.999, composta dalla part. 1919 di proprietà dei soggetti attuatori del comparto 1 pari a mq. 5.429, il "relitto

stradale detto via della Torre” con superficie pari a mq. 142 la part. 558 di proprietà del Comune di Trevi con superficie pari a mq. 428.

La capacità edificatoria de comparto 1 è pari a mq. 1.903 con un indice di fabbricabilità che coincide con l’indice di copertura pari a $0,32 < 0,50$

Il soggetto attuatore ha manifestato la disponibilità ad acquisire la capacità insediativa sviluppata dalla particella 558 e la parte di relitto stradale e anche il suolo nudo qualora la particella venisse inserita nel piano delle alienazioni immobiliari, come da dichiarazione allegata. A tale proposito gli altri soggetti che hanno sottoscritto la proposta di P.A. hanno fornito apposita rinuncia alla redistribuzione proporzionale e perequata dei diritti edificatori.

Il **Sub Comparto 2** ha una Superficie Territoriale/fondiarie di mq. 1808 con una SC di mq. 620 costituito dalla part. 523/p, già nella disponibilità del soggetto attuatore.

La capacità edificatoria de comparto 2 è pari a mq. 620 con un indice di fabbricabilità che coincide con l’indice di copertura pari a $0,34 < 0,50$

Standards Territoriali

La dotazione degli standard territoriali di parcheggio e verde che per il Sub Comparto 1 sono rispettivamente pari a 600 mq e 300 mq e per il comparto 2 a mq. 181 e mq. 90 saranno monetizzate e l’importo della monetizzazione sarà impiegata per il completamento di opere infrastrutturali come indicato nella Tav. U02 e negli altri documenti di progetto.

Nello specifico con l’attuazione del Comparto 1 il soggetto attuatore si impegna a proprie spese ai sensi dell’art. 54 comma 1 alla realizzazione di una parte della viabilità di collegamento tra il tratto di via delle soglie esistente e il suo prolungamento fino a collegarsi con via Todi, tale da garantire l’accesso al lotto. La restante parte di Via della soglia, funzionale ad una migliore sistemazione urbanistica complessiva dell’area, in linea con le finalità del piano di cui al paragrafo relativo ai criteri localizzativi e caratteri connotativi dell’intervento, è proposta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria nonché degli oneri relativi alla monetizzazione degli standard territoriali, nelle forme e nelle modalità meglio specificate nella relativa convenzione da stipularsi.

L’attuazione del Sub Comparto 2 è vincolata anch’essa alla realizzazione di interventi a carico del soggetto attuatore da realizzarsi sia con fondi propri ai sensi dell’art. 54

comma 1, sia in sostituzione degli oneri di monetizzazione degli Standards territoriali ai sensi dell'Art. 88 del R.R. 2/2015

Le opere interessano la realizzazione del tratto di strada di prolungamento dell'attuale via Deruta fino all'incrocio con il nuovo tratto di strada, prolungamento di via della Soglia, da realizzarsi in attuazione del comparto 1.

Caratteristiche dell'intervento

Particolare attenzione è stata posta per l'inserimento ambientale; in particolare è stata ridotta l'altezza massima dei fabbricati e allo scopo per il piano di calpestio è stata definita una quota vicina a quella attuale favorendo ulteriormente all'inserimento naturale sia dell'area di stoccaggio che degli edifici produttivi.

Questo ultimo sarà realizzato con una struttura prefabbricata e trattata esternamente con finitura tradizionali come il laterizio o in alternativa tinteggiato e il colore scelto sarà quello scelto nella gamma delle terre.

La copertura è in copponi in cemento su cui verrà realizzato l'impianto fotovoltaico.

Le superfici a verde private sono trattate a prato con alberature di specie autoctone come indicato l'elenco regionale e nel rispetto delle prescrizioni ambientali ai sensi dell'art. 26 delle NTA del PRG.

In base alle risultanze della Conferenza di servizio preliminare per l'insediamento in oggetto approvata con atto D.D.U. n. 28/2018 confermate dall'approvazione della Conferenza di servizi per il P.A. con D.D.U. n.09/2020, per tutta la estensione dell'area dovrà essere progettata una fascia laterale adibita a verde con alberi ad alto fusto per finalità di mitigazione paesaggistica.

Come già in parte anticipato le norme tecniche di attuazione prevedono la possibilità di attuare l'intervento anche per parti e allo scopo nella TAV U02 sono stati individuati due Comparti.

Per ogni comparto si procederà quindi alla stipulata della relativa convenzione come previsto dall'art. 41 della L.R. 1/2015 e secondo l'Allegato 2 - Convenzione urbanistica "Tipo" del Piano attuativo del R.R. 2/2015.

Si prevede la richiesta di monetizzazione degli standard territoriali, il cui importo, formulato sulla base della DGC n. 175 del 20/12/2016, è pari per il comparto 1 a € 61.650,00 mentre per il comparto 2 è pari a € 18.571,50

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici che definiscono gli Standards dell'intera Area di Intervento.

| PARAMETRI URBANISTICI GENERALI COMPARTO | | | | |
|--|--|-------------|------|-------------|
| Per l'attuazione delle Piano sono stabiliti i seguenti parametri minimi di ecologia urbana: | | | | |
| - Aree a verde privato: almeno il 10% della superficie fondiaria; | | | | |
| - Alberature (esistenti e/o di nuovo impianto): almeno 1/100 mq di SUC; | | | | |
| - Vasche di raccolta di acque piovane: quanto previsto dall'art. 32 RR 2/2015 | | | | |
| - Impianto di illuminazione privata e pubblica (dove dovuto per urbanizzazioni e standard) per esterni alimentato da fonti di energia rinnovabile. | | | | |
| - Permeabilità dei suoli: quanto previsto dell'art. 32 RR 2/2015 | | | | |
| - Parcheggi: quelli previsti dall'art. 86 del RR 2/2015 | | | | |
| SUP. TERRITORIALE | | | | 7807 |
| IC PRG | | | | 0,50 |
| IC di Progetto PPA | | | | 0,32 |
| Superficie massima coperta | | | | |
| Comparto 1 | | 1903 | | |
| Comparto 2 | | 620 | | |
| TOTALE | | 2523 | | |
| Superficie Fondiaria | | 7807 | | |
| Indice Fondario | | 0,32 | | |
| Dotazioni Territoriali comparto | | | | |
| STANDARDS | | St | % St | SUP. MIN |
| PARCHEG | | 7.807 | 10% | 781 |
| VERDE | | 7.807 | 5% | 390 |

| PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 1 | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--|--|-------------|------------|--------------------|
| Per l'attuazione delle Piano sono stabiliti i seguenti standards minimi : | | | | | | | |
| Particelle catast | mq. | Proprietà | | | | | |
| 1919 | 5.429 | Fratelli Di Domenico srl | | | | | |
| 558 | 428 | Comune di Trevi | | | | | |
| Relitto Stradale | 142 | Comune di Trevi | | | | | |
| SUP. TERRITORIALE | 5.999 | | | | | | |
| COPARTO 1 | | | | | | | |
| INTERVENTI EDILIZI | Part. 1919 | | | | | | |
| TIPO | | | | DEST. D'USO | S.C. | | |
| 1 | | | | PRODUTTIVO | 1118 | | |
| 2 | | | | PRODUTTIVO | 785 | | |
| | | | | Totale | 1903 | | |
| Indice di Copertura | 0,32 | | | | | | |
| Capacità edificatoria mq. | | | | | | | |
| Part. 1919 | 1.722 | | | | | | |
| Part. 558 | 136 | | | Capacità edificatoria acquisita dal soggetto attuatore del comparto 1 ai fini dell'attuazione dello stesso | | | |
| Relitto stradale | 45 | | | | | | |
| Totale | 1.903 | | | | | | |
| STANDARDS | | | | | | | |
| | | Sf | | % Sf | SUP. MIN | SUP. PROG. | SUP. MONETIZZARE |
| PARCHEGGIO PUBBLICO art.86 R.R. 2/2015 | | 5.999 | | 10% | 600 | 0 | 600 |
| VERDE PUBBLICO art.86 R.R. 2/2015 | | 5.999 | | 5% | 300 | 0 | 300 |
| Calcolo Importo Monetizzazione | | | | | | | |
| Nota: | Importo valore di riferimento Area: | | | € 39 | | | |
| | Mancata realizzazione Parcheggi | | | € 57 | | | |
| | Mancata Realizzazione verde Pubblico | | | € 33 | | | |
| Sub Comparto 1 | | | | | | | |
| Mancata cessione Parch. Pubblico (fino al 50%): | 600/2 x 39 | € 11.700,00 | | | | | |
| Mancata Realizzazione standards Verde Pubblico: | 600 x 57 | € 34.200,00 | | | | | |
| Mancata Realizzazione verde Pubblico | 300/2 x 39 | € 5.850,00 | | | | | |
| | 300x33 | € 9.900,00 | | | | | |
| Oneri Monetizzazione dotazioni territoriali | € 61.650,00 | | | | | | |
| Oneri urbanizzazione primaria e secondaria | | | | | | | |
| | | | | | | | € 25.603,56 |
| Totale Oneri Comparto 1 | | | | | | | € 87.253,56 |

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 2

Per l'attuazione delle Piano sono stabiliti i seguenti standards mini

| | | |
|-------------------|-------|---------------|
| Particelle catast | mq. | Proprietà |
| 523/p | 1.808 | Olivo Manenti |

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------|--------------------|------------|------------------|
| COPARTO 2 | | | | | |
| INTERVENTI EDILIZI | | | | | |
| TIPO | | DEST. D'USO | S.C. | | |
| 1 | | PRODUTTIVO | 620 | | |
| Indice di Copertura | 0,34 | | | | |
| Capacità edificatoria mq. | 620 | | | | |
| STANDARDS | St | % St | SUP. MIN | SUP. PROG. | SUP. MONETIZZARE |
| PARCHEGGIO PUBBLICO art.86 | 1.808 | 10% | 181 | 0 | 181 |
| VERDE PUBBLICO art.86 R.R. | 1.808 | 5% | 90 | 0 | 90 |
| Calcolo Importo Monetizzazione | | | | | |
| Nota: | Importo valore di riferimento Area: | | € 39 | | |
| | Mancata realizzazione Parcheggi | | € 57 | | |
| | Mancata Realizzazione verde Pubblico | | € 33 | | |
| Sub Comparto 2 | | | | | |
| Mancata cessione Parch. Pubblico: | (mq. 181/2)x39 | | € 3.529,50 | | |
| Mancata Realizzazione Parch. Pubblico: | (mq. 181)x57 | | € 10.317,00 | | |
| Mancata cessione Verde Pubblico: | (mq. 90/2)x39 | | € 1.755,00 | | |
| Mancata Realizzazione Verde Pubblico: | (mq. 90)x33 | | € 2.970,00 | | |
| Totale | | | € 18.571,50 | | |

Per quanto non riportato nella presente si rimanda agli elaborati allegati e qui riportati.