PROVINCIA DI PERUGIA

COMUNE DI TREVI

PIANO ATTUATIVO

COMMITTENTE

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

UBICAZIONE Area Industriale di Matigge di TREVI

LOC. TORRE MATIGGE

via della Soglia snc

TITOLO

NUOVO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE	PROGETTISTA

2019

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

COLLABORATORI:

Data: DICEMBRE 2019

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, 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 raggiungibile con normali mezzi di trasporto, rendendola pertanto attuabile il comparto con la destinazione d'uso di cui al presente proposta di P.A.

L'assetto urbanistico dell'area oggetto di variante

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

Di seguito viene riportato uno stralcio delle norme tecniche in cui di 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 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. 412 e la part. 558 di proprietà del Comune di Trevi con superficie pari a mq. 428 , quest'ultima già inserita nel piano di alienazione del Comune.

La capacità edificatoria de comparto 1 è apri 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 particella 558 e la parte di relitto stradale e la relativa capacità insediativa come da dichiarazione allegata.

Il **Sub Comparto 2** ha una Superficie Territoriale/fondiaria 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 apri 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 ai sensi dell'art. 54 comma 1 della L.R. 1/2015 come indicato nella Tav. U02.

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 extra comparto di collegamento tra il tratto di via delle soglia esistente e il suo prolungamento fino a collegarsi con via Todi, il cui progetto preliminare è stato approvato con DCC n. 37 del 05/03/2019 e, ai sensi dell'Art. 88 del R,R. 2/2015, in sostituzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché degli oneri relativi alla monetizzazione degli standard territoriali, anche al completamento della strada di cui alla DGC n.37 del 05/03/2019, nelle forme e nelle modalità previste dalla relativa convenzione.

L'attuazione del Sub Comparto 2, è vincolata anch'essa alla realizzazione di interventi extra comparto a carico del soggetto attuatore sia con fondi propri, finalizzati alla realizzazione di un opportuno accesso all'area, ai sensi dell'art. 54 comma 1, che in sostituzione degli oneri ai sensi dell'Art. 88 del R,R. 2/2015 per la realizzazione, in tutto o in parte, del tratto di strada di prolungamento dell'attuale via Deruta fino all'incrocio con il tratto di strada di cui all'attuazione del comparto 1 , come da previsione di viabilità già espressa dal PRG vigente.

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.
Questi 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.

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 Sub 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 € 57.600,00 mentre per il comparto 2 è pari a 17.352,00
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**

Superfice 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
Relitto stradale	45	del comparto 1 ai fini dell' attuzioane dello stesso
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:	€ 30
	Mancata realizzazione Parcheggi	€ 57
	Mancata Realizzazione verde Pubblico	€ 33

Sub Comparto 1

Mancata cessione Parch. Pubblico (fino al 50%):	600/2 x 30	€ 9.000,00
Mancata Realizzazione	600 x 57	€ 34.200,00
standards Verde Pubblico:	300/2 x 30	€ 4.500,00
Mancata Realizzazione verde Pubblico	300x33	€ 9.900,00
Totale		**€ 57.600,00**

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 2

Per l'attuazione delle Piano sono stabiliti i seguenti standa

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	€ 30
	Mancata realizzazione Parcheggi	€ 57
	Mancata Realizzazione verde Pubblico	€ 33

Sub Comparto 2

Mancata cessione Parch. Pubblico:	(mq. 181/2)x30	€ 2.715,00
Mancata Realizzazione Parch. Pubblico:	(mq. 181)x57	€ 10.317,00
Mancata cessione Verde Pubblico:	(mq. 90/2)x30	€ 1.350,00
Mancata Realizzazione Verde Pubblico:	(mq. 90)x33	€ 2.970,00
Totale		**€ 17.352,00**

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