



COMUNE DI ASSISI

Variante al Piano Regolatore Generale - Parte Operativa relativa all'ampliamento dell'edificio sito in loc. Tordandrea di Assisi (PG)

COMMITTENTE:



Mial Fratelli Massini S.r.l.

R.U.P.

C.I.G.:

C.U.P.:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA:

Arch. Andrea Pochini

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

Geom. Oriano Bigarelli



OGGETTO:

Variante al P.R.G. - P.O.

TITOLO ELABORATO:

Norme tecniche di attuazione

ELABORATO NUMERO:

1.4

SCALA:

A2A srl
Engineering

A2A srl
Servizi di Architettura e Architettura del paesaggio
Sede Legale: via Balbo, 35 - 60044 Fabriano (AN) -
Sede Operativa: via Settevalli, 11 - 06129 Perugia (PG)

C.F. e P.I. 02852540422 - Tel. 345 9890182 e-mail: staff.studioa2a@gmail.com - pec: studioa2a@pec.it

3					
2					
1					
0	Ottobre 2022	Emissione	Dott.ssa A. Moccia	Arch. A. Pochini	MIAL F.lli Massini S.r.l.
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
COD. PROGETTO		COD. DOCUMENTO	REV.	FOGLIO	DATA
1	5	4	2	A	1542A1.4NTAVAR220622
0			0	0	5
					19 OTTOBRE 2022

COMUNE DI ASSISI

(Provincia di Perugia)



PIANO REGOLATORE GENERALE

Parte operativa

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**MIAL srl – Variante al PRG – PO per ampliamento attività produttiva ex
art. 8 DPR 160/2010**

VARIANTE n°, TD.i_3; modifiche e integrazione alle N.T.A. PRG-PO – Elab.
op.na.01.

Art. 1 – La presente Variante è conseguente l’istanza della società MIAL srl del 19/05/2021, formulata ai sensi del ex art. 8 DPR 160/2010 (Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP) e della successiva D.G.C. n° 113 del 10/08/2021, per l’ampliamento dell’attività produttiva in loc. Tordandrea di Assisi, individuata nell’Elab. op.ts.08.

Art. 2 – La Variante interessa i comparti:

- TD.i_1 (0486) – Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate, di cui l’art. 3.4.2 delle vigenti NTA; che viene in parte variata in TD.i_3;
- TP.n_1 (0496) – Zone per attività di interesse locale di nuovo impianto, di cui all’art. 3.4.3 delle vigenti NTA; che viene variata in TD.i_3;
- TP.n_1 (1615) – Zone per attività di interesse locale di nuovo impianto, di cui all’art. 3.4.3 delle vigenti NTA; che viene variata in TD.i_3;

I comparti di cui sopra sono connotati come segue:

- TD.i_1 (0486) – Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate, connotato dall’avvenuta edificazione a seguito di piani attuativi ed avente una capacità edificatoria residua come da Allegato A di seguito riportato:

ALLEGATO - A			
TAB A - PRG VIGENTE - Superfici edificabili e edifici esistenti dovute a PIANI ATTUATIVI pregressi			
			Superficie
COMPARTO TD.I_1 (0486)			
0486	Superficie comparto TD.i_1 (0486)	mq.	38.833,00

N.B. Con le lettere E sono identificate le superfici edificabili, mentre con le lettere S sono identificati gli standard.

Piano Attuativo del 1985			Superficie
E1	Potenzialità edificatoria	mq.	7.219,00
E2	Superficie realizzata (Edificio A parte)	mq.	5.098,67
E3	Superficie edificabile residua (E1-E2)	mq.	2.120,33
S1	Standard realizzati e ceduti per tutta la potenzialità	mq.	1.720,00

Piano Attuativo del 2005			Superficie
E4	Potenzialità edificatoria	mq.	9.904,50
E5	Superficie realizzata (Edificio A parte e Edificio B)	mq.	9.547,26
E6	Superficie edificabile residua (E4-E5)	mq.	357,24
S2	Standard realizzati e ceduti per tutta la potenzialità	mq.	2.971,00

RIEPILOGO			Superficie
E7	TOTALE POTENZIALITA' EDIFICATORIA (E1+E4)		17.123,50
E8	TOTALE SUPERFICI EDIFICATE (E2+E5)		14.645,93
E9	TOTALE SUPERFICIE RESIDUA (E3+E6)		2.477,57
	con standard già assolti e ceduti al Comune		
S3	SOMMANO STANDARD ASSOLTI (S1+S2)		4.691,00
S4	TOTALE STANDARD CEDUTI AL COMUNE		3.343,05

I comparti sempre previsti dal PRG-PO vigente, ma privi di edificazioni sono :

- TP.n_1 (0496) – Zone per attività di interesse locale di nuovo impianto;
- TP.n_1 (1615) – Zone per attività di interesse locale di nuovo impianto;

SUPERFICI DEI COMPARTI IN VARIANTE NON EDIFICATI			Superficie
Rif.	Comparti già pianificati dal PRG-PO interessati dalla variante		
0496	Superficie comparto TP.n_1 (0496)	mq.	7.195,00
1615	Superficie comparto TP.n_1 (1615)	mq.	18.353,00
	Sommano superfici dei comparti non edificati	mq.	25.548,00
St	Superficie territoriale di riferimento per la Variante	mq.	25.548,00

Art. 3 – La Variante prevede la definizione di una nuova zona:

- TD.i_3 – Zona Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate;

che unisce gli ambiti di cui al precedente art. 2, secondo forme definite negli elaborati grafici della presente Variante e che prevede una SUC complessiva come di seguito indicato.

La SUC derivante dall'applicazione degli indici già previsti dal PRG-PO per i comparti 0496 e 1615 è la seguente:

EDIFICABILITA' DEI COMPARTI - PRG VIGENTE			Superficie
E10	Indice TP_n_1 servizi	10%	2.554,80
E11	Indice di utilizzazione TP_n_1 produttivo	30%	7.664,40
E12	Superfici edificabili da PRG Vigente Sommano		10.219,20

Essendo la Variante attivata attraverso la procedura SUAP la quantità di superficie edificabile SUC è riscontrabile dal progetto edilizio, come di seguito riassunto.

SUPERFICI EDIFICI IN PROGETTO - VARIANTE			Superficie
	Edificio 1 - Insediamento produttivo	mq.	5.292,54
	Edificio 2 - Uffici dell'insediamento produttivo	mq.	2.106,00
	Edificio 3 - Insediamento produttivo	mq.	5.292,54
E13	Sommano		12.691,08

La SUC complessiva è data quindi da:

BILANCIO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE			Superficie
E9	Totale superficie edificabile residua	mq.	2.477,57
E12	Totale superficie edificabile come PRG - PO Vigente	mq.	10.219,20
E13	Totale superfici edifici in progetto - Variante	mq.	12.691,08
(E9 + E12 - E13) RESTANO		mq.	5,69

Art. 4 – I parametri urbanistici, oltre alla quantità di superficie edificabile indicata nel precedente art. 3 sono:

- Modalità di attuazione: intervento diretto;
- Altezza fuori terra : ml. 10,50 (coincidente con PRG-PO Vigente, Elab. po.na.02.2);
- Gli edifici in previsione dovranno essere realizzati in conformità al progetto allegato alla presente Variante.

Art. 5 – Gli standard relativi alla Variante, con riferimento a quanto previsto dall'art. 86 del R.R. n°2/2015 sono:

CALCOLO STANDARD VARIANTE			
SUPERFICI DEI COMPARTI IN VARIANTE NON EDIFICATI			
Comparti già pianificati dal PRG-PO interessati dalla variante			
0496	Superficie comparto TP.n_1 (0496)	mq.	7.195,00
1615	Superficie comparto TP.n_1 (1615)	mq.	18.353,00
	Sommano superfici dei comparti non edificati	mq.	25.548,00
	Superficie territoriale di riferimento per la Variante	mq.	25.548,00

Con i riferimenti sopra individuati si ha:

Valori di standard di legge									
	Riferimento art. 86, R.R. 2/2015						RIF.	u.m.	Quantità di standard
I	Standard per parcheggi RR 2/2015								
	Art. 86, comma 2	Pari al 10% della superficie territoriale					10%	mq.	2.554,80
II	Parcheggi pertinenziali								
	Art. 86, comma 7	Pari a 1 mq. ogni 3 mq. di SUC di locali accessibili all'utenza							
	SUC data da edificio uffici (Edificio 2)	mq. 2.016,00						mq.	672,00
							Posti auto	n°	54
III	STANDARD PER VERDE PUBBLICO								
	Art. 86, comma 2	Pari al 5% della superficie territoriale					5%	mq.	1.277,40
A	Sommano superfici di standard							mq.	4.504,20
	Superfici di standard da realizzare								
	Parcheggi (I + II)							mq.	3.226,80
	Verde (III)							mq.	1.277,40
	Sommano								4.504,20
CALCOLO STANDARD IN CESSIONE / MONETIZZAZIONE									
	Standard per parcheggi da cedere / monetizzare								
A1	Parcheggi pubblici							mq.	1.277,40
	Sommano								
	Standard per verde pubblico da cedere / monetizzare								
A2	Verde pubblico da cedere / monetizzare							mq.	638,70
	Sommano superfici di standard da realizzare (A1+A2)								1.916,10
B	SOMMANO SUPERFICI DI STANDARD DA CEDERE AL COMUNE								
	Pari al 50% di I + III							mq.	1.916,10
	SUPERFICI DI STANDARD DA MONETIZZARE							mq.	1.916,10
	Coincidenti con B								