



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:

Relazione

ELABORATO NUMERO:

1.3

SCALA:

A2A srl
Engineering

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	1542A1.3RELVAR220622	0	0	DI	7	19 OTTOBRE 2022

COMUNE DI ASSISI

(Provincia di Perugia)



PIANO REGOLATORE GENERALE

Parte operativa

RELAZIONE

**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.

La presente Variante consegue 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 volta all'ampliamento dell'attività produttiva in loc. Tordandrea di Assisi. I comparti interessati dalla Variante sono individuati nell'Elab. op.ts.08 del vigente PRG-PO.

Essendo una Variante perseguita con le procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP, la stessa è definita dal progetto architettonico che dettaglia tutte le scelte funzionali e le caratteristiche planimetriche e volumetriche dell'intervento.

Conseguentemente all'istanza formulata dal Proponente e per quanto stabilito dall'art. 32, c. 6 della L.R. 1/2015, l'Amministrazione comunale di Assisi si è espressa circa l'insufficienza o inadeguatezza, della aree previste dallo strumento urbanistico vigente rispetto alle esigenze localizzative e dimensionali dell'impianto produttivo rappresentate nella stessa istanza. In tal senso, con D.G.C. n° 113 del 10/08/2021, il Comune di Assisi, ha espresso parere favorevole ai sensi del citato art. 32, c. 6, dando l'assenso al proseguimento del procedimento SUAP.

La Variante si rende necessaria per risolvere alcune situazioni che rendono impossibile la crescita organica dell'Azienda. L'area di proprietà della Mial, infatti, oltre ad essere interessata da un ramo di un gasdotto, che impone con le sue distanze di rispetto la non unitarietà dei capannoni produttivi, sia per quanto riguarda lo stato attuale, che per i futuri sviluppi; ma vede anche la stessa area essere disciplinata urbanisticamente da due diverse zonizzazioni del PRG-PO:

- Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate, TD.i_1 (0486), di cui l'art. 3.4.2 delle vigenti NTA;
- Zone per attività di interesse locale di nuovo impianto, TP.n_1 (0496) e TP.n_1 (1615), di cui all'art. 3.4.3 delle vigenti NTA;

che comportano disomogeneità all'interno dell'area di proprietà, con la conseguenza di ulteriori ostacoli alla crescita ordinata dell'Azienda.

Tali situazioni rendono quindi necessaria una disciplina urbanistica unitaria che consenta la realizzazione dell'ampliamento dell'attività produttiva con l'aggiunta ai capannoni esistenti di tre nuovi edifici, posti in aderenza e in continuità a quelli esistenti. Tali condizioni sono derivate oltre che da esigenze funzionali, come nel caso dell'edificio per i nuovi uffici (edificio 2) che, per la sua collocazione, realizza l'ampliamento degli uffici già esistenti nell'edificio A. Mentre per i volumi degli edifici della manifattura (edificio 1 e 3) la posizione contigua è funzionale agli stessi processi produttivi mediante l'estensione in continuità delle linee produttive.

Con riferimento agli elaborati grafici propri della Variante [Elab. 03] a cui si rinvia, la proposta progettuale interessa una porzione del comparto TD.i_1 (0486) – Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate, in cui insistono i fabbricati A e B quali edifici esistenti in cui Mial svolge attualmente la propria attività produttiva e in cui insistono gli uffici attuali.

Avendo la necessità di un ampliamento sia delle superfici produttive (edifici n° 1 e 3), da realizzare in continuità con gli attuali edifici per esigenze di prolungamento delle catene produttive, sia degli uffici (edificio 2) connessi all'attività produttiva, previsti, questi ultimi in adiacenza dell'edificio A in modo da poter collegare gli uffici esistenti (edificio A) con quelli dell'ampliamento richiesto con la Variante.

La situazione urbanistico – edilizia del comparto TD.i_1 (0486), si presenta quale comparto attuato dove, oltre agli edifici realizzati nel tempo con piani attuativi e pratiche edilizie, sono stati realizzati e ceduti all'Amministrazione comunale le superfici di standard, come sintetizzato nelle seguenti tabelle.

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

Nelle seguenti tabelle 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

Il riepilogo della situazione pregressa attinente il comparto TD.i_1 (0486), viene riepilogato come segue.

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

La Variante, relativamente alle superfici edificabili (SUC), è realizzata fondamentalmente dall'utilizzo del residuo del comparto TD.i_1 (0486), a cui vengono sommate le quantità dovute all'applicazione degli stessi indici di PRG – PO previsti dalla normativa vigente. In altri termini la Variante non incide nel dimensionamento del Piano vigente mantenendo immutate le quantità di edificazione.

Per quanto concerne gli standard relativi al comparto TD.i_1 (0486) – Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate, già realizzati e ceduti all'Amministrazione comunale in seguito ai Piani attuativi pregressi del 1985 e 2004; sommano a mq. 4.691,00. Tale quantità assolve quanto già realizzato e, pertanto, non rientrano nel successivo calcolo degli standard conseguenti le aree di nuova attuazione, nonché per gli edifici comunque previsti dalla Variante.

Si ha infatti che i due comparti attualmente non edificati 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;

hanno una superficie territoriale pari a:

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

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

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								

Tornando alla edificabilità complessiva della Variante e applicando gli indici già previsti dal PRG-PO per le zone per attività di interesse locale di nuovo impianto, quantificate nella misura del 10% per servizi e nel 30% per il produttivo, della superficie territoriale (St) si ottengono i seguenti valori.

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 utilizzata nella Variante 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

In definitiva la Variante:

1. realizza l'unitarietà della disciplina urbanistica nella superficie di proprietà, consentendo un armonico ampliamento degli edifici produttivi;
2. non comporta incrementi di superfici edificabili (SUC) utilizzando solamente quelle già stabilite dal PRG-PO per i comparti di nuova edificazione (TP.n_1 0496 e 1615);
3. utilizza il residuo di edificabilità del comparto già edificato TD.i_1 (0486) (SUC mq. 2.477,57);
4. prevede il posizionamento di tre nuovi edifici (edifici 1 – 2- 3) per una SUC complessiva di 12.691,08;
5. realizza un bilancio attivo con un residuo di 5,69 mq. di SUC;
6. prevede la realizzazione di 4.504,20 mq, totali di standard, con la previsione della monetizzazione di 1.916,10 mq. di verde e parcheggi.