



COPIA STUDIO  
26 LUG. 2011

COMUNE DI TORGIANO



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE  
AL P.R.G. PARTE OPERATIVA

L.R. 11 art. 24 comma 16

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	TAV. N.
--------------------------------	---------

Data:	LUGLIO 2011
Aggiornamenti:	

Rapp.:

**Progettazione architettonica**

**Arch. Gianluca Maiuli**

06034 FOLIGNO Via La Louviere, 4 tel.-fax 0742/260110, e-mail info@gianluccamaiuli.191.it



**RICHIEDENTE:**  
GRUPPO BONIFAZI di Bonifazi Ennio e C. S.a.s.  
Foligno Via Monte Brunette

di Bonifazi Ennio e C. Sas

Sede legale:  
06034 Foligno (Pg)  
via Monte Brunette  
tel. 0742 359956  
fax 0742 349848  
C.C.I.A.A. 221\*91  
P.IVA 0245776034



# COMUNE DI TORGIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO C1 a) IN LOC. PONTE ROSCIANO – STRALCIO FUNZIONALE  
VARIANTE AL PRG - PARTE OPERATIVA**

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

Trattasi di uno Piano Attuativo di iniziativa Privata Comparto Urbanistico C1 a) sito nel Comune di Torgiano in località Ponte Rosciano (stralcio funzionale in variante al PRG Parte Operativa).

L'area risulta, per gran parte della proprietà, del Gruppo Bonifazi di Bonifazi Ennio & C, acquisita con Bando di Asta Pubblica dal Comune di Torgiano (vedi delibera di Giunta Comunale nr. 22 del 28-01-2010 e succ.) ed è comodamente accessibile sia da via Ponte Rosciano che da via E. Trascurati.

La morfologia del terreno, si presenta pianeggiante, facilmente raccordabile con le viabilità di progetto.

Il tessuto edilizio circostante riguarda edifici in parte con edilizia residenziale spontanea, un quartiere di case mono, bifamiliari o al massimo piccoli condomini ma, soprattutto l'area è perimetralmente caratterizzata dal retro di molti edifici che insistono sulle viabilità principali, dove nel tempo sono stati realizzati molti locali accessori e superfetazioni che hanno generato una condizione di particolare degrado.

Il sito interessato occupa una superficie territoriale di circa 17.412,27 mq. e si presenta attualmente non edificato, il suo indice territoriale (It) è di 0,50/mc./mq. e consente una volumetria massima di mc. 9.966,94. pensata dislocata nel progetto su 13 lotti con una capacità insediativa prevista di 77 abitanti.

L'insediamento che si intende realizzare è costituito da diversi tipi di unità abitative, escludendo le attività terziarie, sviluppato al massimo su due livelli fuori terra e un piano interrato in coerenza con quanto già edificato nelle aree limitrofe.

La superficie oggetto del presente Piano Attuativo è composta da diversi lotti di

terreno censiti al Foglio 25 del N.C.T. particelle n. 1397 – 1396 – 1394 – 1392 – 261 – 72 – 202 – 1390 – 1393 – 1395 – 478 – 479 – 480 – 179/part. 1236 – 149 –

Il Comune di Torgiano occupa un territorio di 37.87 Km<sup>2</sup>, esso è fortemente connesso con il fiume Tevere, quasi tutto il lato Ovest è delimitato dal corso del fiume che traccia il confine con il Comune di Perugia.

La parte Sud del territorio, per metà collinare e per metà pianeggiante confina con il Comune di Deruta, parte di questo confine è delineato dal fiume Tevere.

Ad Est c'è il territorio dei comuni di Bastia e di Bettona.

Con Bettona condivide un territorio in parte pianeggiante e in parte collinare, con Bastia un terreno pianeggiante.

A Nord il territorio confina con il comune di Perugia e risulta essere in parte collinare e in parte pianeggiante.

Nel territorio comunale di Torgiano sono presenti le località di Ferriera, Miralduolo, Brufa, Signoria, Ponte Rosciano, Ponte Nuovo, Fornaci, Torgiano ovviamente è la cittadina capoluogo.

Nel territorio scorrono i due Fiumi più grandi dell'Umbria che hanno modellato il territorio; a sud della cittadina di Torgiano il Fiume Chiascio confluisce nel Tevere.

Sul fiume Chiascio esistono due sbarramenti artificiali, uno a valle del ponte di Rosciano ed uno in corrispondenza della zona produttiva di Ponte Rosciano.

Sono presenti alcuni sbarramenti anche sul fiume Tevere, sono opere realizzate a protezione di infrastrutture stradali o ferroviarie.

Uno a Pontenuovo, nelle vicinanze del ponte sulla SS.3Bis.

Uno vicino Torgiano, a valle del ponte sulla SP 403.

Uno sbarramento sul fiume Tevere in località Ponte San Giovanni, nei pressi di Ferriera, è stato recentemente ricostruito.

La SS 3 Bis (E45), l'infrastruttura stradale più importante della regione, tocca appena brevemente il territorio in due punti, a Ferriera attraversa per pochi metri una piccola parte del territorio, a Sud Ovest in località Fornaci il tratto è di circa 2.3 km.

Questa strada è importante per il carico elevato e la tipologia di traffico pesante.

Altre strade di rilievo sono la S.P. 400 che collega Torgiano con Bastia Umbra, la SP. 403 che collega Torgiano con Bettona e Bevagna, la SP 401 che collega Torgiano con Ponte San Giovanni, e la SP 401 che collega Brufa con Torgiano e con Ponte San Giovanni.

In futuro, l'opera più probabile è la realizzazione del ponte che attraversa il fiume

Tevere e della strada che fiancheggia ad Ovest la località di Ferriera.

Il territorio comunale non è attraversato da linee ferroviarie.

Risultano interessanti alcuni dati sulla popolazione; ad esempio al censimento del 1991 nel Comune di Torgiano erano presenti 5.051 abitanti, alla data del 21.10.2001 erano presenti 5.406 abitanti.

Secondo i dati del Ministero dell'Interno in data 31.12.2005 erano residenti 5.862 abitanti.

La popolazione a cui fare riferimento nella presente relazione e quella di 5877 abitanti come indicata dall'ufficio urbanistica.

La densità abitativa è di 155,18 ab/kmq.

Gli abitanti sono distribuiti in 1867 nuclei familiari con una media di 2,9 componenti per nucleo familiare.

In merito all'utilizzo del territorio, è importante osservare che fuori dai centri abitati sono scarse le singole abitazioni o i piccoli gruppi di edifici residenziali, alcuni di questi edifici sono abbandonati, risulta quindi che l'area prevista per il nuovo Piano di Ponte Rosciano potrebbe consentire e completare l'insediamento abitativo preesistente, mirando al soddisfacimento della domanda di unità abitative, ancora presente per questa zona.

Nel capoluogo è presente un unico polo scolastico dove sono riunite la scuola materna, la scuola elementare e la scuola media. Un'altra scuola materna è presente a Brufa lungo la strada SP 401 in direzione di Torgiano.

Non sono presenti strutture sanitarie ospedaliere, case di cura o altre attività, il Centro di Salute dell'Azienda USL è nel centro storico di Torgiano.

## **OBIETTIVI E FINALITÀ**

Il Piano Attuativo di iniziativa privata (comparto C1a - Ponte Rosciano), si pone come obiettivo principale la riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia del capoluogo, urbanizzandola al fine di consentire e completare l'insediamento abitativo preesistente, mirando al soddisfacimento della domanda di unità abitative, ancora presente per questa zona.

Altro obiettivo è la riqualificazione dello spazio degradato, attraverso il completamento ad anello della viabilità esistente, la riproposizione di alcuni tessuti edilizi e la

realizzazione di spazi pubblici sia di verde ma, soprattutto di parcheggi pubblici a servizio non solo del nuovo insediamento.

Inoltre si prevede, tramite la nuova viabilità interna, un nuovo collegante tra via Ponte Rosciano e via E. Trascurati decongestionando così il traffico e la riproposizione di un nuovo tessuto edilizio analogo a quello originario articolato intorno alla nuova viabilità.

## FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE

La proprietà delle aree inserite in un Piano Attuativo o in una lottizzazione è elemento fortemente condizionante la sua attuazione; è pur vero che questo è un problema che riguarda tutte le aree di espansione soggette a lottizzazione (accordo tra i proprietari) ma nel nostro caso la proprietà risulta essere per il primo stralcio unica facilitando così l'attuazione.

La norma dispone che il diritto ad edificare “...matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino alla costruzione della città attraverso: 1) la cessione al Comune delle aree nelle quantità stabilite dalle N.T.A del PRG di Torgiano (parte operativa); 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; 3) la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri concessori; 4) la edificazione della quantità di edilizia privata stabilita dal PRG, nelle forme e nei modi previsti dallo strumento attuativo; 5) la cessione al Comune di superfici fondiarie-

Per l'area in oggetto si sono individuati 2 stralci di cui il primo con unico proprietario al quale non necessita la costituzione del consorzio.

Per il secondo stralcio si è prevista la possibilità di una autonoma attuazione con verifica degli standards e possibilità di accesso dalla strada interna di progetto.

Il terreno in esame ha una morfologia pianeggiante di circa 17.412,27 mq. leggermente sollevato rispetto le viabilità esistenti ma, non presenta particolari ostacoli allo sviluppo dell'insediamento residenziale poiché ricompreso all'interno di un quartiere notevolmente urbanizzato e infrastrutturato in maniera soddisfacente.

Il progetto prevede una sostanziale estensione delle tipologie esistenti, con l'inserimento di edifici per edilizia residenziale, con una soluzione urbanistico-architettonica che tiene conto della tipologia edilizia preesistente, al fine però di garantire l'uniformità morfologica degli insediamenti. Il tutto senza necessariamente, prevedere omologia nei trattamenti di facciata, nei colori o nei materiali e comunque a soddisfare la carenza di tali contenitori in questa zona.

## CRITERI SEGUITI NELLA COMPOSIZIONE URBANISTICA

Il rilievo dell'area non ha comportato significativi accorgimenti rispetto all'individuazione dell'area di PRG, confermando così la potenzialità edificatoria prevista.

Anche se trattandosi d'intervento di iniziativa privata la progettazione ha tenuto conto, delle condizioni imposte dal Bando di vendita del terreno da parte del Comune le quali prevedono che il progetto del comparto deve curare la progettazione viaria in modo tale da collegare l'ingresso della lottizzazione su via Ponte Rosciano (ex distributore foglio 25 part. 72) e via Trascurati.

Inoltre il soggetto aggiudicatario del terreno del Comune si deve impegnare ad eseguire la strada di accesso al comparto secondo le previsioni e dimensioni indicate dalla Tav. 1 di PRG Parte Operativa con dimensioni e larghezze ben definite ml. 8,50 (ml. 3,50 corsia + ml. 3,50 corsia + 1,50 ml. marciapiede lato dx in ingresso).

Il soggetto aggiudicatario del terreno, una volta definito il sedime del tracciato stradale di accesso al comparto, si impegna a cedere le aree residue ciascuna al rispettivo frontista premesso, che i frontisti non sono obbligati all'acquisto.

Viste le esigenze ed i punti fermi che hanno per un certo verso obbligato le scelte progettuali, come l'ubicazione, la conformazione territoriale, gli insediamenti presenti, la viabilità esistente e di progetto e, non da ultimo, la potenzialità edificatoria dell'area, si è suddivisa la stessa in 2 comparti autonomi, in base a fattori oggettivi quali l'ubicazione e l'utilizzazione ai fini insediativi.

## PARCHEGGI PUBBLICI

In base alle tavole grafiche, sugli spazi pubblici sono previsti parcheggi e viabilità come indicati nelle previsioni di progetto oltre a tutte le linee di allaccio ai pubblici servizi primari.

Le aree per il parcheggio pubblico sono dislocate più possibile su tutta l'area; le quantità sono state determinate nel rispetto della L.R. n. 31 del 21/10/1997.

Le quantità di parcheggio pubblico soddisfano le esigenze per l'area in esame e sono a disposizione anche per gli abitanti residenti in prossimità dell'innesto con via

Trascurati, come meglio si può apprendere nelle tavole di progetto allegate.

Tale previsione di parcheggio pubblico ma, anche di piccola area verde, viene a colmare e soddisfare una carenza di aree pubbliche per il tratto residenziale sull'innesto lungo via Trascurati.

Le aree di parcheggio saranno asfaltate ed illuminate con armature di tipo stradale e dotate di cordolature secondo il progetto definitivo delle urbanizzazioni.

## **VERDE PUBBLICO**

L'area di verde pubblico è individuata lungo la viabilità interna di progetto ed è costituita soprattutto da un viale alberato su due lati realizzato con alberature ad alto fusto di tigli e lecci.

Le quote di verde pubblico sono state calcolate nel rispetto delle previsioni degli standard locali (art. 3 DIM n. 1444/68, art. 41 della Legge Regionale 21/10/97 n. 31) per una quota parte pari a 11 mq./abitante.

Oltre il verde pubblico è stato soddisfatto anche l'indice di piantumazione lat. con n. 2 alberature/100 mq. di St. individuate oltre che sul viale alberato anche all'interno di ciascun lotto in modo da rendere il verde più omogeneo sull'intera area di progetto.

## **INFRASTRUTTURE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Non si sono riscontrate particolari difficoltà nel prevedere, per l'area in oggetto, la dotazione di tutti i servizi richiesti.

Le aree limitrofe, per gli insediamenti presenti, sono già tutte servite, dalla rete dell'Acqua, del Gas, del Enel, della Telecom e delle fognature.

L'adduzione del metano, dell'acqua, dell'elettricità e delle linee telefoniche non presentano difficoltà alla realizzazione; tutti i tracciati di rilievo e di progetto con caratteristiche e consistenza, sono comunque indicati nelle tavole grafiche allegate.

## **ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI:**

Si elencano di seguito gli elaborati del Piano Attuativo di iniziativa Privata per l'insediamento della nuovo Comparto C1 a) - Ponte Rosciano - Variante parziale al PRG - Parte operativa

- TAV. 1/6 PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO PRG PLANIMETRIA  
GENERALE DI RILIEVO;
- TAV. 2/6 VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
- TAV. 3/9 DEFINIZIONI DELLE PROPRIETA'
- TAV. 3/6 ASSEGNAZIONE VOLUMETRIA
- TAV. 4/6 PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 5/6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ACQUE BIANCHE E NERE,  
PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 6/6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ENEL, TELECOM, RETE IDRICA E  
GAS
- TAV. D.F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON PUNTI DI PRESA
- TAV. S.C. SUPERFICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
- TAV. E.P. ELENCO DELLE PROPRIETA'
- TAV. A.V. SISTEMAZIONE AREE VERDI
- TAV. L. 13 LEGGE 13/89 E SUCCESSIVE
- TAV. P.C. PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV. S.F. INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI
- TAV. T.E. TIPOLOGIE EDILIZIE NON VINCOLANTI

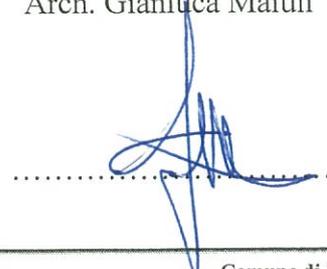
Documentazione fotografica  
Relazione tecnico-illustrativa;  
Norme Tecniche di Attuazione  
Valutazione clima acustico

Relazione Geologica, Idrogeologica e Geotecnica generale

Visure catastali

Il Progettista

Arch. Gianluca Maiuli



- TAV. 1/6 PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO PRG PLANIMETRIA  
GENERALE DI RILIEVO;
- TAV. 2/6 VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
- TAV. 3/9 DEFINIZIONI DELLE PROPRIETA'
- TAV. 3/6 ASSEGNAZIONE VOLUMETRIA
- TAV. 4/6 PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 5/6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ACQUE BIANCHE E NERE,  
PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 6/6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ENEL, TELECOM, RETE IDRICA E  
GAS
- TAV. D.F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON PUNTI DI PRESA
- TAV. S.C. SUPERFICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
- TAV. E.P. ELENCO DELLE PROPRIETA'
- TAV. A.V. SISTEMAZIONE AREE VERDI
- TAV. L. 13 LEGGE 13/89 E SUCCESSIVE
- TAV. P.C. PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV. S.F. INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI
- TAV. T.E. TIPOLOGIE EDILIZIE NON VINCOLANTI

Documentazione fotografica  
Relazione tecnico-illustrativa;  
Norme Tecniche di Attuazione  
Valutazione clima acustico

Relazione Geologica, Idrogeologica e Geotecnica generale

Visure catastali

Il Progettista

Arch. Gianluca Maiuli

