

COMUNE DI TORGIANO, Loc. Ferriera

Proprietà: O.M.G. OFFICINE MECCANICHE GALLETTI S.r.l.
ETRURIA LEASING S.p.a.

PIANO ATTUATIVO:

Per lo Sviluppo Aziendale della O.M.G. Officine Meccaniche Galletti
Costruzione Nuova Sede Aziendale

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il progetto urbanistico del presente Piano Attuativo prende origine dalla necessità della “Officine Meccaniche Galletti O.M.G. Srl” di ampliare le potenzialità della propria struttura produttiva, ora dislocata in altro Comune della Provincia; stante la disponibilità nel Comune di Torgiano di immobili preesistenti facenti capo ad Aziende del Gruppo, si è ipotizzato di trasferire in loc. Ferriera l'intera sede aziendale, produttiva e commerciale.

La descrizione delle caratteristiche della Azienda, le possibilità di sviluppo e le necessità di ottimizzazione del ciclo lavorativo sono illustrate con miglior dettaglio e competenza nella relazione allegata.

Dal punto di vista urbanistico il progetto che si sottopone ad approvazione consiste nella costruzione di una serie di edifici che uniti a quelli esistenti permetteranno di riunificare il layout produttivo e organizzare le attività delle maestranze in un unico polo.

L'area è posta ai margini della zona industriale di Ferriera; essa costituisce il completamento naturale del comparto oltre al quale, a delimitazione definitiva e al suo confinamento, arriverà la costruzione del nodo/raccordo autostradale di Perugia-Collestrada.

Il segnale forte di confinamento del comparto industriale sarà rimarcato altresì dalla corposa fascia di verde pubblico che sarà collocata su tutto il tratto perimetrale nord e ovest rimarcandone così e i limiti invalicabili di espansione.

L'intervento complessivo prevede oltre a quanto successivamente descritto, anche la realizzazione di una strada parallela alla provinciale, opportunamente distaccata da essa da una fascia di rispetto già ora piantumata. Questa arteria garantirebbe il collegamento interno al comparto industriale senza interferire con il traffico di scorrimento della strada principale ed eliminerebbe, lasciandone solo due in testata, alcuni pericolosi ingressi a raso presenti.

Il progetto di piano attuativo, in definitiva, ha per obiettivi:

- la realizzazione di un importante complesso produttivo nel territorio comunale;
- la razionalizzazione della viabilità dell'intero comparto;
- il naturale completamento di un'area industriale ben definita e perimetrata tra una fascia verde e le sedi viarie principali;
- lo sviluppo industriale-commerciale del Comune di Torgiano, nel rispetto del Piano Comunale del Commercio.

2. AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento è sita in loc. Ferriera, ai margini dell'ormai completamente edificata zona industriale, compresa tra la strada provinciale ed il fiume Tevere.

Dal punto di vista orografico, l'area in oggetto si trova a una quota di circa 219,00 metri s.l.m., in una zona sub-pianeggiante che si estende alla sinistra idrografica del fiume Tevere ed è delimitata ad est dai rilievi collinari impostati sul substrato litoide costituenti lo spartiacque superficiale tra lo stesso fiume ed il fiume Chiascio.

L'accesso è possibile dalla Strada Provinciale "SP 401 di Ponte S.Giovanni" I Tratto che collega Torgiano a Ponte San Giovanni nel Comune di Perugia e costeggia le proprietà a sud-est.

La zona interessata dal presente progetto urbanistico si estende per una superficie complessiva di 73.032,00 mq, individuata catastalmente al Foglio n. 2, Mappali: 519, 553, 554, 555, 556, 558, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, dei quali **40.238,00 mq** rappresentano un'area di espansione da attuare con la presente e la restante porzione riguarda le adiacenti zone DB e DC già attivate con precedenti piani attuativi e da riqualificare in termini di infrastrutture.

L'area di espansione è inserita nel PRG di Torgiano in zona DC* – Zone Produttive di cui all'art. 28 bis delle NTA e le proprietà sono:

in parte delle **Officine Meccaniche Galletti O.M.G. S.r.l.** ed

in parte dell'**Etruria Leasing S.p.a.** che ha stipulato con la richiedente Officine Meccaniche Galletti O.M.G. S.r.l. contratto di Leasing Immobiliare n. 508284 in data 03/12/2008 avente per oggetto immobili da costruire su dette aree.

Il dettaglio delle proprietà è il seguente:

Area DC - da attuare:*

Foglio n. 2,	Mappale 555,	Proprietà: Officine Meccaniche Galletti O.M.G. S.r.l.
Foglio n. 2,	Mappale 556,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 566,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 570,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 519,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a. [Parte DC*- Parte DC]

Area DB – attuata da riqualificare in termini di infrastrutture:

Foglio n. 2,	Mappale 553,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 554,	Proprietà: Galletti Costruzioni S.r.l.
Foglio n. 2,	Mappale 564,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a. [Parte DB- Parte DC]

Area DC – attuata da riqualificare in termini di infrastrutture:

Foglio n. 2,	Mappale 565,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 567,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 568,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 569,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a.
Foglio n. 2,	Mappale 519,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a. [Parte DC*- Parte DC]
Foglio n. 2,	Mappale 564,	Proprietà: Etruria Leasing S.p.a. [Parte DB - Parte DC]

3. EFFETTI SUL TESSUTO URBANISTICO E SOCIALE CITTADINO

Come si è precedentemente accennato, la realizzazione del progetto interessa un'area posta ai margini del territorio comunale, compresa tra una zona industriale completamente edificata, la strada provinciale, il fiume Tevere e quello che sarà il nuovo raccordo “nodo autostradale di Perugia”.

Gli effetti sul tessuto urbanistico del Comune sono quindi modestissimi, mentre significativa è la ricaduta in termini sociali poiché la Titolare della presente proposta è Azienda in espansione nonostante si viva un periodo di crisi economica; tale particolarità favorirà naturalmente la creazione di posti di lavoro diretti e il presunto sviluppo dell'indotto.

Il progetto consentirà altresì il riordino della viabilità dell'intera zona industriale.

4. PROGETTO URBANISTICO

Il progetto prevede la realizzazione di sei edifici (L-M-N-O-P-Q) destinati ad opifici e magazzini ed altre due palazzine (R-S) destinate ad uffici e servizi, di superficie coperta rispettivamente:

Edificio L	6.042	mq
Edificio M-N	5.865	mq
Edificio O-P	2.617,30	mq
Edificio Q	2.133	mq
Edificio R	2.515	mq
Edificio S	595,20	mq

Per una superficie urbanistica complessiva pari a 19.758,50 mq.

Sulle Zone DB e DC adiacenti sono già realizzati edifici per ulteriori complessivi 8.280,00 mq

Le caratteristiche di tutti i blocchi avranno omogeneità di costruzione ed estetica in tutto simili al

già realizzato.

I capannoni, tutti prodotti dalla stessa Azienda di prefabbricazione, Umbra e con sede poco distante dal sito, avranno struttura portante in C.a.p. e C.a.v. , pareti perimetrali in C.a.v. lisce, verniciate in tinta color ocra e comunque nella scala delle terre, copertura piana a shed per garantire una adeguata illuminazione interna; sopra di essa sarà collocato un sistema di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici, integrati nelle pieghe della struttura a shed. L'altezza massima prevista è di 10,40 m.

La palazzina uffici che ospiterà il centro Direzionale e Commerciale dell'Azienda sarà costruita in cemento armato in sito e tamponata con blocchi di argilla espansa splittata superficialmente, colore rosato, con finestre continue in metallo a taglio termico, e vetri di sicurezza in linea con le prescrizioni del contenimento del consumo energetico. L'altezza massima di questo corpo di fabbrica è invece prevista di 10,05 m sotto gronda.

La palazzina servizi, di identica fattura, è invece prevista di 7,60 m di altezza.

L'area pavimentata esterna agli edifici sarà sufficientemente ampia per consentire la sosta e la manovra dei mezzi di trasporto e la modellazione del terreno, quasi pianeggiante, con leggero degrado verso il fiume Tevere avviene con salti di quota di dimensione contenuta ma necessaria per evitare eccessivi movimenti terra.

Le recinzioni del comparto saranno realizzate con un muretto emergente fuori terra di circa 50 cm che sostiene una ringhiera metallica a maglie rettangolari sul fronte stradale, una rete metallica a maglie prismatiche plastificata di colore verde sul perimetro esterno.

Parametri urbanistici

I dati di progetto, nel seguito riportati, sono parametrati alle Zone urbanistiche individuate nelle NTA del PRG agli:

Art. 28 bis – Area DC- da attuare:*

Superficie territoriale	40.238 mq	
Rapporto di copertura Rct	0,50 mq/mq	
Sup. coperta massima		20.119 mq
Indice di permeabilità Ipt	> 0,30 %	St
Distanza confine Dc	> 6 m.	
Distanza dai fabbricati Df	> 12 m.	
Indice di piantumazione Iat	> 0,5 %	ovvero > 115
Sup. a verde pubblico	5%	2.012 mq
Sup. a parcheggio	10%	4.024 mq

Art. 28 – Area DC – attuata da riqualificare in termini di infrastrutture:

Superficie territoriale	13.175 mq	
Rapporto di copertura Rct	0,60 mq/mq	
Sup. coperta massima		7.905 mq
Indice di permeabilità Ipt	> 0,30 %	St
Distanza confine Dc	> 7,5 m.	
Distanza dai fabbricati Df	> 15 m.	
Indice di piantumazione Iat	> 0,5 %	ovvero > 40
Sup. a verde pubblico	5%	659 mq
Sup. a parcheggio	10%	1.318 mq

Art. 26 – Area DB – attuata da riqualificare in termini di infrastrutture:

Superficie territoriale	3.557 mq	
Rapporto di copertura Rct	0,40 mq/mq	
Sup. coperta massima		1.423 mq
Indice di permeabilità Ipt	> 0,30 %	St
Distanza confine Dc	> 6 m.	
Distanza dai fabbricati Df	> 12 m.	
Indice di piantumazione Iat	> 0,5 %	ovvero > 7
Sup. a verde pubblico	5%	178 mq
Sup. a parcheggio	10%	356 mq

Dati di progetto complessivi per l'intero intervento

Sup. coperta	28.038,50 mq < 29.466,00 mq
Sup. a verde pubblico	3.070 mq > 2.849 mq
Sup. a parcheggio	6.270 mq > 5.698 mq
Alberature min	140

Opere di Urbanizzazione

Sull'area di proprietà asservita ad uso pubblico ai sensi del precedente piano di lottizzazione è già stata realizzata una strada di penetrazione a doppio senso di marcia che verrà completata con una rotonda di manovra terminale. Un'altra strada di penetrazione di identiche caratteristiche è prevista all'interno della zona di espansione ed entrambe avranno accesso dalla viabilità parallela alla Strada Provinciale SP 401 di Ponte San Giovanni I Tratto, nella quale sono previsti due punti di immissione agli estremi della zona industriale.

I tratti di strada interni al Piano Attuativo saranno realizzati in conformità a quanto prescritto dal Nuovo codice della strada ed alle previsioni di PRG, in particolare saranno dotati di marciapiede largo 150 cm.

Verranno realizzati i parcheggi le cui acque di scarico, essendo ben più di 50 posti auto, verranno raccolte insieme a quelle dei piazzali pavimentati e trattate al fine di eliminare oli e grassi sospesi.

5. RETI TECNOLOGICHE

Rete elettrica

Allo stato attuale non emerge la necessità di realizzare nuove cabine elettriche in quanto per l'area oggetto d'intervento sono già state autorizzate e realizzate, da due cabine di MT, una di consegna ed una di trasformazione che riforniscono la parte di opificio realizzato.

In futuro potrebbe essere necessaria un'ulteriore potenziamento della fornitura, senza che ciò comporti alcun onere particolare per l'Amministrazione Comunale.

Rete fognaria

Un condotto della rete fognaria di lottizzazione separata già "corre" sotto la strada di penetrazione recapitando le acque da trattare ad un depuratore ad ossidazione totale, prima che vengano scaricate nel fosso interpodereale e da qui al Fiume Tevere.

Il depuratore esistente verrà sostituito con uno nuovo opportunamente dimensionato posizionato sotto la rotatoria stradale da realizzare al termine della strada di penetrazione esistente.

Il tipo di attività non produce acque reflue industriali da trattare e scaricare in un depuratore specifico. Le stesse utilizzate in ciclo chiuso nel processo di verniciatura, saranno, a fine utilizzo, raccolte e smaltite in siti autorizzati.

Un'altra linea dorsale è prevista lungo la nuova strada di lottizzazione per raccogliere le acque nere, reflui urbani derivanti dalla permanenza di persone negli edifici, e condurle allo stesso depuratore.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture verranno raccolte in apposite vasche per essere riutilizzate sia all'interno della linea di lavorazione, sia per usi irrigui che per integrare la rete antincendio.

Rete gas naturale

Un condotto di gas metano a media pressione è stato recentemente realizzato lungo la strada provinciale per servire l'intera area industriale.

6. TUTELA DELL'AMBIENTE

In merito all'inserimento ambientale c'è da far rilevare che è stata condotta una ricerca per valutare quale fosse stato il metodo migliore per coniugare la necessità normativa di collocare fasce a verde

pubblico e la protezione “visiva” del complesso immobiliare. Osservando dall'alto della collina sopra Ponte San Giovanni, Montevile, si notato quanto la grande macchia verde generata dalle alberature fiancheggianti il Fiume Tevere schermi le aree retrostanti situate nel Comune di Torgiano e facenti parte del comparto che si intende edificare.

Si è allora ipotizzato di replicare ciò che la natura ha fatto per suo conto con una lingua di verde sufficientemente larga, costituita da essenze arboree autoctone e di alto fusto, parte a foglia caduca e parte sempreverdi in opportuna mescolanza (querce, lecci, ippocastani e pioppi cipressini) da utilizzare oltreché quale schermatura, come percorso itinerante, che conduca fino al Fiume; l'effetto mitigante non sarà completo, ovviamente, per i primi quattro o cinque anni, ma confidando nella fertilità dei suoli e nella presenza d'acqua, la rapidità di crescita dovrebbe essere garantita.

Torgiano li 15 / 10 / 2012

i tecnici progettisti