

COMUNE DI TORGIANO, Loc. Ferriera

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

VARIANTE DI PRG:

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Integrata sulla base di quanto emerso in Conferenza di Servizi del 15-06-2017,
nella Seduta della Commissione Edilizia del Comune di Torgiano del 28-06-2017
e nella Conferenza di Servizi del 24-10-2018.

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il progetto urbanistico cui si fa riferimento 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.

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.

2. AREA D'INTERVENTO

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.

3. PRG VIGENTE

La modifica al PRG VIGENTE consiste nella trasformazione di un'area classificata come EA –

Area agricola di Pregio, limitrofa alle aree destinate ad insediamenti produttivi DB e DC. La nuova classificazione proposta è quella di una DC* **“SUAP loc. Ferriera”** di seguito dettagliata.

4. PRG ADOTTATO

Il PRG ADOTTATO dal Comune di Torgiano prevede per la gran parte delle aree in oggetto già una destinazione produttiva, classificandola come TUP, Tessuto urbano di formazione recente prevalentemente produttivo – Azioni di Trasformazione e completamento.

In questa sede si richiede che tutti i 40.238,00 mq oggetto d'intervento diventino area TUP, quindi trasformandovi anche la porzione verso il Fiume di Superficie **7.700,00 mq** era prevista CRI - Area agricola di Pregio. Gli altri **32538,00 mq** sono già previsti come TUP.

5. VAS

Il presente progetto di pianificazione urbanistica si ritiene **escluso dall'applicazione della VAS** poiché gli effetti ambientali non sono significativi in conseguenza del fatto che l'intervento costituisce un semplice allargamento della zona industriale, modificando la destinazione d'uso di un territorio che ad oggi è agricolo, ma che è previsto sia compreso irrimediabilmente tra una zona industriale ormai completa ed una strada di grande comunicazione.

L'allargamento incide su un'area industriale compresa tra la strada provinciale ed il fiume già oggetto di VAS nel PRG ADOTTATO e di consistenza pari a **135.000** mq, che andrebbe ampliata per ulteriori **7.700** mq pari al **6%** dell'area. Si ritiene quindi ragionevolmente che questo intervento non richieda un'ulteriore VAS vista la modestissima incidenza sul contesto.

6. PARAMETRI URBANISTICI

La zona di espansione oggetto di SUAP dovrà rispettare i parametri della seguente Zona urbanistica da individuare nelle NTA del PRG all'articolo:

(Integrazione del 2-10-2018)

Alle NTA del P.R.G. Adottato Parte Strutturale è aggiunto il seguente Articolo 18 Bis “Ambito di Trasformazione del Territorio “SUAP loc. Ferriera”:

Art. 18 Bis - Ambito di trasformazione del territorio. (SUAP loc. Ferriera)

- 1. Con l'ambito di trasformazione SUAP loc. Ferriera il PRG individua (Tavola 4) le aree utilizzabili per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi che si configurano agli effetti urbanistici come completamenti degli impianti esistenti in tale località.*
- 2. All'ambito di trasformazione SUAP loc. Ferriera il PRG Parte Operativa dovrà assegnare i diritti edificatori con indici non superiori a quelli delle aree esistenti, detti ambiti si attueranno con i parametri e nelle modalità stabilite dalla Parte Operativa del PRG, che dovrà recepire e confermare i parametri urbanistico edilizi del PRG Vigente.*

Alle NTA del P.R.G. Vigente Parte Operativa è aggiunto il seguente Articolo 28 Bis “Zona SUAP loc. Ferriera”, confermando le previsioni dell’art. 28 Zone DC:

Art. 28 bis Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per la sottozona SUAP loc. Ferriera.

- 1. Per la sottozona SUAP in loc. Ferriera valgono le norme delle sottozone DC di cui al precedente Art. 28, ad esclusione di quanto riportato nelle specifiche dei punti successivi.*
- 2. Nell’ambito di formazione del Piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:*
 - Rct max. 50%*
 - H max. 12,50 m*
 - Dc min. 6,00 m*
 - Df min. 12 m*
 - Ds min. come da allineamenti stabiliti dal P.A. e comunque non inferiore a m 5,00.*
- 3. Le recinzioni non dovranno superare l’altezza di m 2,00 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.*

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~~

Per la zona invece già all’interno dell’area industriale di PRG, restano validi gli:

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

7. COMPENSAZIONE AREE AGRICOLE DI PREGIO (Integrazione del 2-10-2018)

Sulla base delle risultanze della Commissione Edilizia Comunale, delle richieste formulate in fase istruttoria dalla Regione Umbria e di quanto è emerso nell'iter burocratico di approvazione della Variante al P.R.G. strutturale del Comune di Torgiano:

si trasmette integrazione documentale al progetto di sviluppo aziendale della OMG Officine Meccaniche Galletti S.R.L.

Si allega una Tavola grafica **Tav. 3i 2 PRG** con individuazione di massima, a titolo esemplificativo, delle Aree Agricole di Pregio di nuova Classificazione da parte del P.R.G. adottato, da utilizzare in compensazione (*ai sensi dell'art. 92 L.R. 1/2015*) delle aree di analoghe caratteristiche sottratte con il piano di sviluppo aziendale.

Si sottolinea, come già esplicitato negli elaborati presentati precedentemente, che dalle previsioni della Variante al P.R.G. Adottata del Comune di Torgiano con *Delibera del C.C. n. 19 del 21/02/2018* risulta che le "aree agricole di pregio" vengono incrementate rispetto al PRG vigente di mq 710.980. Tale incremento contiene tranquillamente la superficie di mq 7.700 necessaria alla Variante in progetto che è quindi pari al 1,08% del saldo positivo anzidetto.

Si allega inoltre Relazione Agronomica del Dott. Vinti Gianluca circa la qualità dei terreni individuati per la Compensazione Aree Agricole di Pregio (Integrazione in conferenza di servizi del 24-10-2018)

8. VERIFICA SI ASSOGGETTABILITA' A VAS (Integrazione del 20-11-2017)

Si allega Relazione Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. a firma dell'Ing. Matteo Mengoni le cui conclusioni sono:

“Dall’analisi fatta, per quanto riguarda gli aspetti ambientali non si sono rilevati rischi effettivi e l’impatto sui settori di governo è limitatissimo, se non migliorativo per alcuni aspetti. Inoltre non emergono, potenziali effetti che non possano essere mitigati o minimizzati in fase di Progetto esecutivo.

In definitiva si può concludere che:

NON SI DETERMINANO impatti e alterazioni negative dirette e indirette sulle componenti ambientali;

NON SI DETERMINA rischio per la salute umana e l’ambiente nelle sue componenti;

NON SI DETERMINA impatto negativo sul valore e la vulnerabilità dell’area, sulle sue caratteristiche ambientali, nonché sulle caratteristiche del patrimonio culturale e paesaggistico;

NON SI DETERMINA impatto negativo sulla popolazione e sugli insediamenti abitativi esistenti limitrofi (densità demografica) in quanto il progetto proposto riguarda un area produttiva non limitrofa ad insediamenti residenziali.

SI DETERMINA E SI RAGGIUNGE con la proposta progettuale l’obiettivo di sostenibilità ambientale grazie agli interventi di mitigazione tali da annullare, schermare gli impatti visivi sul territorio e grazie all’uso razionale delle risorse che verrà fatto lungo tutto il processo produttivo aziendale.”

Torgiano li 14/12/2018.

i tecnici progettisti

