

PROVINCIA DI PERUGIA
COMUNE DI MONTEFALCO
PIANO ATTUATIVO

COMMITTENTE

ANDREANI GIAMPIERO

UBICAZIONE

AREA COMMERCIALE e SERVIZI - D2
Viale della Vittoria

TITOLO

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PROGRAMMA di
FABBRICAZIONE VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE EDIFICI PER
ATTIVITÀ COMMERCIALI

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

PROGETTISTA



P3 CONSULTING SRL

VIA A.CAMPI, snc
06037 FOLIGNO (PG)

P.IVA 03025600549
TEL. 346.3606326
FAX 0742.670665
www.p3consulting.it

PER P3 CONSULTING S R L IL PROGETTISTA:

NR | A

ARCH. NICOLANGELO RUSSO

P.za S. Francesco, 2 - 06034 Foligno (PG)
TEL. +39 333 8596718
C.F. RSS NLN 68R23 A509M
nicolangelorussoarchitetto@gmail.com
nicolangelo.russo@archiworldpec.it

COLLABORATORI

Data:
LUGLIO 2022

RI

COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piano Attuativo, con previsioni planivolumetriche, in variante al vigente Programma di Fabbricazione, per la realizzazione edifici per attività commerciali e servizi, nel capoluogo, in Viale della Vittoria.

Proponente: GIAMPIERO ANDREANI

RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA

Sommario

Premesse	1
Criteri localizzativi e caratteri connotativi dell'area	1
L'assetto urbanistico proposto in variante	2
Caratteri connotativi del progetto di Piano Attuativo	2
Le infrastrutture	4
LA VIABILITÀ.....	4
LE RETI	4
LA TUTELA IDROGEOLOGICA.....	5
Caratteristiche edilizie	5

Premesse

Il Piano Attuativo, oggetto di questa relazione, interessa un comparto classificato come zona D2 dal vigente P. di F. e situata a valle del Viale della Vittoria.

Le vigenti NTA, con l'art. 13, subordinano l'utilizzazione edilizia all'approvazione di un Piano Attuativo che "...dovrà interessare l'intera area prevista nella tavola del P. di F..." e che detto piano "...potrà essere realizzato mediante stralci funzionali che interessino sub - comparti individuati dallo stesso piano attuativo.".

Sempre l'art. 13 consente un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,65 mq/mq da applicare alla Sf del comparto o del lotto e al comma 9 detta delle prescrizioni di dettaglio. La proposta di P. A. viene avanzata in variante al P. di F. al fine di modificare la sagoma dell'azonamento – a parità di superficie territoriale – e stralciare la prescrizione che impone il reperimento dello standard di parcheggio in una porzione specifica.

L'elaborato «R3 – *Relazione sulla fattibilità commerciale e urbanistica*» illustra nel dettaglio i presupposti legislativi che legittimano la proposta di variante e per tale aspetto si rinvia al suo contenuto.

Per gli aspetti tecnici e numerici si rimanda all'elaborato «U02 – *Inquadramento urbanistico*».

Criteri localizzativi e caratteri connotativi dell'area

L'area è confinante a monte con Viale della Vittoria e con un percorso ciclopeditoneale che la pone in chiara relazione con il centro storico del capoluogo e ciò ha indotto a privilegiare la destinazione commerciale rispetto a quella produttiva prevalente

stabilita dal P. di F.; da ciò un presupposto fondamentale che ha indotto a proporre l'approvazione in variante, oltre alla conformazione per le ragioni anzidette.

La proposta tiene conto delle condizioni generali di contesto - area per insediamenti commerciali a ridosso di una zona mista residenziale/produttiva e a monte di un ampio territorio agricolo - senza trascurare, ma anzi tenendo conto delle caratteristiche planivolumetriche e paesaggistiche presenti nel sito.

L'area si presenta digradante verso valle, parzialmente occupata da un insediamento commerciale esistente con presenza di olivi nella parte restante, olivi che saranno reimpiantati, o sostituiti in pari quantità, in una zona espressamente individuata nel progetto di P. A. anche con finalità di mitigazione della vista da valle.

Si evidenzia che la zona e gli insediamenti previsti non sono visibili dal Centro Storico del Capoluogo e non potranno creare alcun intralcio alla vista panoramica; il piano viene integrato con specifica documentazione fotografica a supporto di quanto asserito.

L'assetto urbanistico proposto in variante

Per consentire una agevole ubicazione, il più possibile pianeggiante, degli edifici e delle relative dotazioni territoriali, si è reso necessario individuare una diversa sagoma e collocazione della previsione D2, mantenendo però inalterata la consistenza originaria, al fine di non creare incremento della potenzialità insediabile. Va detto anzi, che per il comparto di proprietà del proponente viene prevista una riduzione dell'indice, come documentato nella Tavola U02.

Il piano è proposto ai sensi dell'art. 54, co. 2, l. r. 1/2015, ovvero sia dal titolare di diritti di proprietà notevolmente superiori al 51%, ma la proposta non richiede l'intervento pubblico in quanto non si rende necessario alcun esproprio per realizzare le infrastrutture o reperire le dotazioni territoriali.

Il progetto di P. A. prevede, infatti, una divisione in due comparti della zona D2: uno rimesso all'attuazione da parte del proponente o suoi aventi causa; l'altro rimesso alla volontà del proprietario non aderente. Tale divisione risulta conforme al disposto delle NTA sopra richiamato che consente l'attuazione delle previsioni "*mediante stralci funzionali*".

Lo stralcio relativo alla proprietà non aderente consente l'autonoma utilizzazione mediante intervento diretto o in modalità diretta condizionata, previo reperimento degli standard conseguenti alle destinazioni d'uso che saranno scelte in sede di attuazione.

L'area di intervento, così come è individuata negli elaborati grafici (TAV. U02), viene pertanto suddivisa in due comparti individuati come «A» (quello dell'attuale proponente) e «B» (quello della proprietà non aderente).

La relazione contenuta nell'elaborato «R03» contiene i dati metrici e numerici a supporto della legittimità di quanto progettato.

Caratteri connotativi del progetto di Piano Attuativo

Come sopra riferito la zona in progetto viene suddivisa in due comparti:

- il Comparto A – di proprietà del proponente – interessa la particella 349 (edificio esistente) e porzione della particella 785, entrambe ricadenti nel foglio di mappa 21 del Catasto Terreni;
- il Comparto B – di proprietà Flamini Loreti Antonina e Grisanti Rio – interessa la particella 345 del medesimo foglio di mappa;

le risultanze catastali sono riportate nel dettaglio nell'elaborato «R05».

L'area di intervento si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a mq. 16.780, superficie che, come detto, rimane invariata nella proposta di variante; i due comparti o stralci funzionali anzidetti hanno una superficie, rispettivamente, di mq. 14.300 e di mq. 2480 (cfr. Tav. U02).

Con la proposta di variante l'indice di densità fondiaria viene ridotto da 0,65 mq/mq a 0,57 mq/mq per il comparto A e mantenuto a 0,65 mq/mq per il comparto B.

Per quanto riguarda la variante al P. di F., nella cartografia i due comparti sono contraddistinti con le sigle «D2A» e «D2B» per consentire una più agevole individuazione della disciplina applicabile.

Ai fini della realizzazione degli interventi edilizi, il comparto A è stato suddiviso a sua volta è diviso in due lotti, individuati come «Lotto 1» e «Lotto 2»; il primo destinato alla nuova edificazione e il secondo relativo all'edificio esistente.

Il «Lotto 1» è suddiviso in tre blocchi individuati come «Blocco 1», «Blocco 2» e «Blocco 3»;

- il «Blocco 1» è un edificio isolato, destinato ad attività commerciale nel quale insediare un'attività commerciale di tipo M2 con superficie di vendita – Sv – massima di 1.000,00 mq;
- i restanti due blocchi sono costituiti da due edifici di minore consistenza per i quali è previsto un corpo di collegamento – tettoia o porticato – per consentire l'edificazione a distanza inferiore di dieci metri.

Il «Lotto2» individua l'edificio esistente per il quale viene quantificato anche un possibile ampliamento; va evidenziato che per l'insediamento esistente non vengono quantificate, né reperite, le dotazioni territoriali in quanto la fattispecie è stata definita in sede di sanatoria per condono, quale difformità rispetto al titolo e agli adempimenti connessi.

Per i tre blocchi del «Lotto 1» sono state quantificate e reperite le dotazioni territoriali per il parcheggio – pubblico e privato – e per il verde; qualora in sede attuativa venissero previste destinazioni d'uso diverse, che dovessero comportare incremento di dette dotazioni territoriali, potrà essere utilizzata l'attuale eccedenza procedendo alla eventuale monetizzazione della parte residuale, laddove non fossero disponibili spazi scoperti.

La giacitura dell'edificio individuato come «Lotto 1» rende necessaria una palificazione o meglio una struttura in elevazione per consentire di collocare il piano commerciale alla quota della viabilità e dei parcheggi. Tale volume è previsto privo di qualsiasi accesso – interno o esterno – e di funzioni o destinazione, prefigurandosi come "locale tombato" e quindi non incidente sui parametri urbanistico-edilizi. È di

tutta evidenza che laddove venisse prevista l'utilizzazione – totale o parziale – di tale spazio, ciò potrà avvenire solo nel rispetto della consistenza insediabile prevista nelle tabelle inserite nell'elaborato «U02».

Per quanto concerne il comparto B, sono confermati i parametri edilizi e urbanistici previsti dalle vigenti NTA del P. di F. e la potenzialità insediabile è quantificata nella tabella inserita sempre nell'elaborato «U02».

I dati metrici e le localizzazioni delle dotazioni territoriali di cui ai precedenti paragrafi, sono dettagliati nel più volte richiamato elaborato «U02».

Le infrastrutture

LA VIABILITÀ

L'accessibilità all'insediamento avverrà mediante la realizzazione di un nuovo innesto dal Viale della Vittoria, autorizzato dall'Amministrazione provinciale in quanto detta strada è di competenza della Provincia.

Tale accesso sarà esclusivamente in entrata ed apposita segnaletica ne impedirà l'uso come uscita; il tutto nel rispetto delle prescrizioni poste dalla Provincia nel provvedimento autorizzatorio.

È stato altresì previsto un miglioramento dell'accesso esistente per consentire ingresso/uscita dall'insediamento, come del resto avviene attualmente; anche tale miglioria è stata autorizzata dalla Provincia e l'intervento avverrà nel rispetto delle prescrizioni poste con lo specifico provvedimento.

Come espressamente richiesto dall'Amministrazione comunale, la viabilità sarà a carattere privato con uso pubblico così come per le dotazioni territoriali; ne consegue che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico degli attuatori. La convenzione disciplinerà l'uso di tali spazi che potrà essere, di norma, limitato all'orario di apertura delle attività insediate, con un margine di anticipo e ritardo.

LE RETI

Per l'allaccio alla rete idrica dovrà essere realizzata una nuova condotta a partire da Largo Bruno Buozzi in quanto la dimensione attuale delle tubature non garantisce la fornitura. Tale intervento avverrà in compartecipazione con altro soggetto interessato all'attuazione di un diverso comparto, per il tratto comune.

L'intervento avverrà di concerto con la VUS nel rispetto di quanto prescritto nella nota VUS del 18/06/2021, prot. 9520, che risulta trasmessa anche all'Amm.ne Comunale.

Anche per lo smaltimento acque nere la VUS con la nota sopra richiamata, ha espresso parere positivo condizionato e le prescrizioni sono state recepite.

Per quanto riguarda la telefonia si è prevista la realizzazione di una rete con cavidotti vuoti per consentire il cablaggio della zona. Il progetto prevede anche dei pozzetti per l'allaccio dei singoli edifici.

È altresì stata prevista la realizzazione di reti per la fornitura del metano – per il quale la VUS ha chiesto l'installazione dei misuratori al confine del comparto – per l'energia elettrica – per la quale è in corso di acquisizione il parere dell'ENEL – e ove

richiesto sarà realizzata una cabina posizionandola nelle aree a standard o nel verde privato pertinenziale.

Il progetto prevede anche un impianto di irrigazione, utilizzando la vasca raccolta acque piovane nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 32 del R. r. 2/2015.

In relazione agli apparati per l'impiego delle energie rinnovabili, il rispetto della disciplina vigente sarà dimostrato in sede di presentazione dei progetti degli edifici, in funzione delle regole vigenti al momento della realizzazione, sempre che la Soprintendenza si esprima positivamente stante la presenza del vincolo paesaggistico.

L'insieme degli interventi funzionali ad una migliore sistemazione urbanistica complessiva dell'area, è proposta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria nonché degli eventuali oneri relativi alla monetizzazione degli standard territoriali, nelle forme e nelle modalità meglio specificate nella relativa convenzione da stipularsi.

LA TUTELA IDROGEOLOGICA

Nel corso del procedimento, sia per l'esame della Commissione paesaggio che per le valutazioni in conferenza di servizi per la verifica di assoggettabilità a VAS, è emersa la necessità di adottare idonei accorgimenti e la realizzazione di opere per evitare il rischio del ruscellamento.

Sono stati richiesti particolari accorgimenti per la realizzazione delle opere di contenimento e gli elaborati progettuali sono stati opportunamente aggiornati (cfr. elaborati R07 e U08).

Per maggiori dettagli si rinvia al contenuto degli elaborati grafici allegati alla proposta di Piano Attuativo.

Caratteristiche edilizie

Particolare attenzione è stata posta per l'inserimento ambientale esprimendosi all'interno delle necessità funzionali legate ad un intervento con destinazione commerciale.

Le caratteristiche degli interventi vengono, di seguito, riepilogate.

Gli edifici sono articolati in modo che gli ingombri planivolumetrici non interferiscano con quanto posto alla base del vincolo paesaggistico/ambientale, hanno aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

Le infrastrutture previste – con particolare riferimento ai corpi illuminanti – sono previste in coerenza con lo stato dei luoghi circostanti adeguandole – ragionevolmente - alla situazione morfologica naturale.

La tipologia degli edifici e l'uso dei materiali assicurano un inserimento omogeneo nel contesto dei luoghi.

Per l'utilizzo di materiali di tipo non tradizionale, è previsto un trattamento in modo da limitarne l'impatto visivo.

Tutti gli spazi destinati a verde, in particolare lungo le recinzioni, saranno oggetto di un accurato rinverdimento, mediante piantumazioni arboree e arbustive di tipo autoctono. La posa a dimora delle nuove alberature e/o siepi all'interno del comparto e nelle aree circostanti, prevede anche il reimpianto degli olivi e le nuove essenze

dovranno essere scelte tra quelle elencate nell'Abaco delle specie vegetali di cui all'Atlante della struttura del PTCP. La disposizione avrà carattere di verde ornamentale finalizzato a garantire la schermatura e la mitigazione del costruito rispetto all'ambito di intervento, al fine del suo corretto inserimento rispetto all'immagine paesaggistica tutelata.

Anche gli apparati pubblicitari sono stati inseriti nella proposta, come da specifica richiesta della Commissione paesaggio.

Per una più dettagliata valutazione della proposta, si rimanda agli elaborati grafici e alle relazioni di dettaglio.

Data

IL PROGETTISTA

Arch. Nicolangelo Russo

filename «RI_R8_r1 RELAZIONE ILL_PPA ANDREANI.docx»