

PROVINCIA DI PERUGIA
COMUNE DI FOLIGNO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN VARIANTE AL PRG '97
PER L'AMPLIAMENTO DI UN INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO ESISTENTE IN ZONA UC/EPIA
IN LOC. S.ERACLIO
VIA BIANCA-VIA DELLE INDUSTRIE

COMMITTENTE

LECHLER S.P.A.

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



P3 CONSULTING SRL

VIA DELLE INDUSTRIE, 78
06037 FOLIGNO (PG)

P.IVA 03025600549

TEL. 346.3606326

FAX 0742.670665

www.p3consulting.it

Arch. David Baldoni

Via Belvedere n. 47/a
06036 Montefalco (PG)

TEL. 320 1131945

C.F. BLD DVD 77B21 D653M

info@p3consulting.it

COLLABORATORI:

Geom. Sandra Tomassini

Integrazione Luglio 2017

Allegato N.

1

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG '97
PER L'AMPLIAMENTO DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE
IN ZONA UC/EPIA IN LOC. S.ERACLIO VIA BIANCA-VIA DELLE
INDUSTRIE.
COMMITTENTE: LECHLER S.P.A.**

RELAZIONE TECNICO E DESCRITTIVA

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata in variante alle previsioni di PRG '97 è relativo ad un'area situata in Foligno Loc. S.Eraclio, ricompresa tra Via Bianca-Via delle Industrie e la linea ferroviaria Roma-Ancona, e classificata come zona UC/EPIA di P.R.G.

L'area in oggetto è censita al catasto terreni del Comune di Foligno al Fg. 250 part.IIe 85-86-97-93/parte-126-127-379/parte (di proprietà della Lechler S.P.A.) e part.IIe 311-355 (di proprietà dell'Oleificio Sociale Foligno –Cooperativa- Soc.A.R.L. da acquisire).

Gli interventi in variante parziale al PRG vigente sono proposti con Piano Attuativo ai sensi dell'art. 32 comma 10 della L.R. 1/2015

Inoltre, trattandosi di intervento relativo ad insediamenti produttivi che prevede la realizzazione di più organismi edilizi con SUC maggiore di 3.000 metri quadrati, l'attuazione è soggetta a Piano Attuativo (ai sensi dell'art. 101, comma 1 lettera c) del R.R. 2/2015).

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante al PRG '97 vigente sono i seguenti:

- a. La modifica delle previsioni del PRG '97 vigente, che prevedeva la realizzazione all'interno dell'area di intervento di una viabilità pubblica di penetrazione a separazione dei comparti UP/PDL e UC/EPIA e che prosegue lungo l'asse ferroviario in direzione nord; tale previsione, non essendo stata attuata nei cinque anni successivi all'adozione del Piano, risulta decaduta. Si propone quindi di inglobare tali aree con quelle adiacenti, in base alle rispettive proprietà e destinazioni.

Nello specifico, il tratto di viabilità compreso tra i comparti UP/PDL e UC/EPIA, di proprietà della società Lechler S.p.a., verrà accorpato alla UC/EPIA esistente, mentre la fascia lungo la linea ferroviaria diventerà in parte M/FSSM quella di proprietà delle Ferrovie dello Stato e in parte andrà a costituire un'area di pertinenza degli insediamenti produttivi esistenti (sempre di

proprietà della società Lechler S.p.a.) con una fascia di verde di mitigazione a schermature degli insediamenti produttivi esistenti.

- b. La modifica dell'altezza massima prevista per gli insediamenti da realizzare da 8m a 10 m al fine di soddisfare le esigenze specifiche delle attività produttive che andranno ad insediarsi; è infatti previsto l'ampliamento dell'attività svolta dalla Lechler S.p.a. con l'inserimento di macchinari di notevoli dimensioni che richiedono un'altezza maggiore dei manufatti edilizi.
- c. La modifica della viabilità esistente con la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra Via delle Industrie e Via Bianca, in modo da migliorare la fruibilità anche da parte di mezzi pesanti ed eliminare la pericolosità dovuta alla presenza di accessi privati presenti nell'incrocio; è infatti previsto anche di intervenire su questi ultimi arretrandoli dal bordo stradale garantendo un accesso agevole dalla rotatoria.

Per la realizzazione della rotatoria occorre acquisire una porzione di terreno di altra proprietà; il dettaglio delle proprietà e delle superfici è contenuto nell'allegato Piano Particellare.

2. SCELTE PROGETTUALI

Le scelte progettuali fatte in sede di stesura della presente proposta hanno portato all'individuazione di un comparto di intervento che tiene conto delle necessarie variazioni sopra descritte e di altri fattori derivanti dalla posizione e morfologia dell'area e dalle esigenze pubbliche e private degli insediamenti esistenti e di progetto, con lo scopo di ottimizzare la viabilità e le dotazioni territoriali esistenti.

Infatti, oltre alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Via delle Industrie e Via Bianca, si propone la realizzazione dell'area di parcheggio pubblico di dotazione territoriale dei nuovi insediamenti (calcolata ai sensi dell'art. 86 del R.R. 2/2015) lungo Via delle Industrie con accesso dalla via stessa che andrà a servire anche gli altri insediamenti limitrofi. L'area del parcheggio pubblico è delimitata da una fascia di verde pubblico di dotazione territoriale, che si estende anche lungo il lato Sud dell'area, a confine con la scarpata esistente già sistemata a verde.

L'accesso all'area dei nuovi insediamenti produttivi è previsto da uno degli innesti della rotatoria, consentendo una migliore fruibilità e accessibilità all'area stessa.

Il progetto proposto prevede la realizzazione di due edifici (Blocco A e Blocco B) all'interno di una superficie di massimo ingombro evidenziata negli elaborati grafici; tali edifici potranno anche essere realizzati in aderenza fino al raggiungimento della SUC massima ammissibile.

Nella progettazione è stata prevista la fascia di rispetto dal tracciato della linea ferroviaria, come disciplinato dagli articoli 101 e 105 della L.R. 1/2015; nello specifico, non essendo attualmente presenti edifici nell'area interessata dal piano attuativo, non ricorrevano i casi dell'art. 105 ma, trattandosi di zone classificate come edificabili dal P.R.G. '97 vigente, è stata considerata una fascia di rispetto, priva di edificazione, superiore a ml. 30 dal binario della linea ferroviaria, così come previsto dall'art. 101 della L.R. 1/2015.

Lungo tutto il confine del Comparto con la linea ferroviaria è prevista la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione che andrà a schermare gli insediamenti industriali esistenti e da realizzare.

Nella zona a ridosso degli insediamenti esistenti si dovrà tenere conto della presenza delle canalizzazioni degli impianti posizionate proprio in quella zona, per cui l'andamento della fascia di verde di mitigazione sarà adattato alle contingenze riscontrate in sito; mentre nella zona di nuova edificazione è prevista la realizzazione di una fascia continua di verde di mitigazione larga circa 5m nella quale saranno poste a dimora essenze autoctone in quantità necessaria alla schermatura.

Il comparto UC/EPIA ricompreso nel perimetro del Piano Attuativo è costituito dalle aree di proprietà della Lechler S.p.a. con esclusione, rispetto all'intero comparto riportato nel PRG '97 vigente, della porzione di proprietà del Comune lungo Via delle Industrie e quella di proprietà delle Ferrovie dello Stato, che costituisce la scarpata del cavalcavia della linea ferroviaria, da lasciare ad area verde in quanto, per le sue caratteristiche morfologiche, non ha possibilità edificatorie.

Né è risultato così un comparto UC/EPIA interessato dal Piano Attuativo con una Superficie Territoriale $St = 31.735$ mq, alla quale sono stati applicati i parametri previsti dall'art. 52 delle N.T.A. e dalla Tabella C e del Piano Regolatore e quindi, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,65 si è ottenuta una Superficie Utile Coperta ammissibile (SUC) di 21.450 mq e con l'indice 0,5 si è ottenuta una Superficie Coperta ammissibile (SC) di 16.500mq.

La quantità minima di aree per le dotazioni territoriali e funzionali a servizio degli insediamenti produttivi per la realizzazione di spazi per parcheggio pubblico e verde pubblico, sono state calcolate ai sensi dell'art. 86 del R.R. 2/2015.; nello specifico in misura superiore al 10% della Superficie territoriale (St) per i parcheggi e superiore al 5% della Superficie territoriale (St) per il verde.

Per il calcolo della Superficie Utile Coperta (SUC) dei nuovi insediamenti si fa riferimento all'art. 17 del R.R. 2/2015.

L'area oggetto del presente P.A. è situata in una zona di "vulnerabilità degli acquiferi" con affioramenti di falda (perimetrata come VA/AF nell'elaborato P3 del PRG '97) e quindi sottoposta alla disciplina dell'art. 23 commi 10 e 11 delle NTA del PRG '97 e dell'art. 15 comma 5 lettera a) delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

RIEPILOGO DATI DEL PIANO ATTUATIVO

PERIMETRO COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO S = 37.862 mq

PERIMETRO ZONA UC/EPIA St = 31.735 mq

Suc ammissibile = 31.735 x 0.65 = 20.628 mq

Sc ammissibile = 31.735 x 0.5 = 15.867 mq

PARCHEGGIO PUBBLICO

Superficie parcheggio pubblico occorrenti 10% Sf = 31.735 x 0.10 = 3.173 mq
(ai sensi dell'art.86 comma 2 del R.R. 2/2015)

Superficie parcheggi pubblici reperiti = 3.320 mq

VERDE PUBBLICO

Superficie verde pubblico occorrente 5% St= 31.735 x 0.05 = 1.587 mq
(ai sensi dell'art.86 comma 2 del R.R. 2/2015)

Superficie verde pubblico reperita = 1.818 mq

Foligno, 21/08/2017

f.to Il progettista

Arch. David Baldoni