

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNATA SECONDO IL PARERE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA'
ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO ESPRESSO NELLA SEDUTA DEL 22 MARZO 2017

ALLEGATA ALLA RICHIESTA DEL **PERMESSO DI COSTRUIRE** PRESENTATA AL
S.U.A.P.E. DEL COMUNE DI TORGIANO DALLA SOCIETA' **WILSIDER S.P.A.** PER IL
COMPLETAMENTO DEL MAGAZZINO PER LO STOCCAGGIO DI PRODOTTI SIDERURGICI,
ASSENTITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE N° 73/2007 E SUCCESSIVE VARIANTI,
UBICATO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI MIRALDUOLO .

PREMESSA .

Agli inizi degli anni Ottanta del Novecento, i fratelli **Gildo, Marcella e Marco CECCARELLI**, costituirono la Società **WILSIDER s.n.c.** per il commercio di prodotti siderurgici costituiti da profilati, lamiere e tubi, anche di grosso diametro, insediandola sull'area ceduta dal loro padre **Villemo**, che già all'epoca il P.d.F. del Comune di Torgiano, qualificava come "zona industriale", della frazione di Miralduolo.

Il complesso produttivo, che si estende su di un'area di **mq. 45.640** circa, occupando l'estremo nord-orientale della zona industriale, a confine con il territorio agricolo, è costituito da:

- a) un **capannone monopiano**, munito di carriponte e servizi igienici, per lo stoccaggio di prodotti siderurgici, della superficie coperta di **mq. 8.705** circa e della volumetria urbanistica complessiva di **mc. 73.063** circa; l'indicata superficie è comprensiva dello spazio di **mq. 342** circa, occupato dall'area per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, dall'archivio, dal magazzino ricambi, dalla centrale termica ed da altri vani pertinenziali, posti al piano terra, oltre al soppalco di pari superficie; **S.u.c. corrispondente mq. 9.047**
- b) una **palazzina**, elevata per due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, avente la superficie coperta di **mq. 175** circa e la volumetria urbanistica di **mc. 1.505** circa, nella quale sono ubicati gli uffici per le attività amministrative,

commerciali e tecniche dell'azienda, con i servizi igienici; tale manufatto è stato coperto con una tettoia prefabbricata in ferro, che proietta al suolo, in corrispondenza della bascula a ponte, una superficie di mq. **230** circa; **S.u.c. corrispondente mq. 604**

c) un **capannone monopiano**, munito di carriponte e servizio igienico, per lo stoccaggio di prodotti siderurgici, della superficie coperta di mq. **5.548** circa, e della volumetria di mc. **55.470** circa; **S.u.c. corrispondente mq. 5.548**.

DATI CATASTALI .

La proprietà, situata interamente in Comune di Torgiano, risulta così censita:

A - al Vigente Catasto Terreni

intestati: **WILSIDER s.p.a.**, con sede in Torgiano, proprietaria per 1/1

- foglio n° **5**, particella **134**, Ha 0.06.80, redd. dom. € 1,40 - redd. agrario € 0,21

- foglio n° **5**, particella **317**, Ha 0.36.50, redd. dom. € 22,34 - redd. agr. € 20,48

Totale	Ha 0.43.30
---------------	-------------------

alla partita speciale n° 1 "**enti urbani e promiscui**"

- foglio n° **5**, particella **232**, Ha 0.00.70

, particella **501**, Ha 2.17.40

, particella **502**, Ha 0.21.00

, particella **505**, Ha 1.74.00

Totale	Ha 4.13.10
---------------	-------------------

B - Al Catasto dei Fabbricati

intestati: **WILSIDER s.p.a.**, con sede in Torgiano, proprietaria per 1/1

b.1 il capannone principale, con la corte catastale di pertinenza di mq. 13.042 foglio **5**, particella **904**, piano terra, categoria D/7, rendita catastale € 41.748,00

b.2 la palazzina uffici, con la corte catastale di pertinenza di mq. 1.925: foglio **5**, particella **502** p.t.-S1-1, cat. A/10, cl. unica, vani 16, ren. cat. € 2.892,16;

b.3 il capannone, con la relativa corte catastale di pertinenza di mq. 11.852: foglio 5, particella 505 p.t., categoria D/7, rendita catastale € 28.000,00.

Si precisa che per il capannone principale b.1, non esiste la corrispondenza numerica tra le particelle, in quanto al Catasto Terreni l'ente urbano che comprende la superficie coperta ed il piazzale del capannone, particella 501, foglio di mappa n° 5, non corrisponde con l'indicativo 904, foglio di mappa n° 5 del Catasto dei Fabbricati, che identifica il capannone con la corte pertinenziale esclusiva.

PREVISIONI URBANISTICHE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATORI .

Il Consiglio Comunale, con delibera n° 45 del 29 aprile 1982, approvò il Piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi riferito all'intera proprietà *WILSIDER s.n.c.* ipotizzando la formazione di n° 8 lotti, prevalentemente per attività artigianali. Per l'attuazione del piano fu stipulata in data 18 giugno 1982 la relativa convenzione urbanistica.

Con ulteriore delibera consiliare n° 59 del 30 novembre 1992 fu approvata la variante al Piano di Lottizzazione che prevedeva la formazione di due soli lotti risultanti dall'accorpamento dei precedenti e con la stipula, in data 23 febbraio 1993, di un'integrazione e proroga della precedente convenzione urbanistica, per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Con la delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 24 maggio 2007, alla quale però non fece seguito la stipula di altra convenzione, essendo il comparto completamente urbanizzato e non essendo previste altre infrastrutture, venne approvata l'ultima variante al Piano Particolareggiato Esecutivo che prevede ora la formazione di un lotto unico, della superficie edificabile di mq. 35.900, derivante dall'accorpamento dei due lotti precedentemente previsti, con una **potenzialità edificatoria massima di mq. 18.180**, utilizzabile anche mediante edifici separati.

La costruzione del primo capannone avvenne a partire dall'anno 1982; il primo ampliamento fu autorizzato con concessione edilizia n° 05/94 del 15 marzo

1994; il successivo ampliamento, che ha determinato l'attuale consistenza del manufatto, fu assentito con concessione edilizia n° 35/03 del 19 maggio 2003.

La costruzione della palazzina ad uso uffici iniziò a partire dall'anno 1983.

La tettoia posta a copertura della medesima palazzina e della bascula a ponte, fu autorizzata con permesso di costruire n° 05/04 del 12 gennaio 2004 e successiva variante, denuncia di inizio attività n° 75/04 del 3 novembre 2004.

Non essendo stati ultimati i lavori nei termini di legge, fu richiesto il rinnovo del provvedimento autorizzatorio scaduto, che fu assentito con il nuovo permesso di costruire n° 43/07 del 4 luglio 2007.

Per la variazione di destinazione d'uso dello spazio interno al capannone, nel quale si svolge l'attività di commercio al dettaglio, fu rilasciata concessione edilizia n° 71/01 del 1 ottobre 2001.

Per l'intero capannone fu rilasciata l'autorizzazione di agibilità attestata, in data 15 dicembre 2005.

La costruzione dell'ultimo capannone è stata assentita con permesso di costruire n° 73/07 del 5 ottobre 2007 e successive varianti, permesso di costruire n° 49/08 del 18 giugno 2008 e denuncia di inizio attività n° 76/08 del 25 settembre 2008.

E' stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità attestata n° 241/09, prot. n° 006789 del 25 giugno 2009.

PROGETTO .

Per attuare il programma di sviluppo aziendale, la Società committente ha la necessità di ampliare il magazzino iniziato nell'anno 2007, aggiungendo, sull'area già sbancata posta sul fianco est, due campate, originando così un'ulteriore superficie coperta di **mq. 3.961** circa, fino a raggiungere una superficie coperta complessiva di **mq. 19.160**, con un'eccedenza di **mq. 980** circa rispetto alla superficie prevista dallo strumento urbanistico attuativo.

Tale eccedenza è consentita dal disposto dell'art. 78 della Legge Regione Umbria n° 1/2015 (interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva).

La struttura portante sarà costituita da elementi prefabbricati in acciaio, da assemblare in cantiere, poggiati su una fondazione in cemento armato.

Il manto di copertura sarà costituito da pannelli sandwich preverniciati, dello stesso colore rosso scuro, come per il tetto della porzione di capannone esistente.

Il tamponamento perimetrale sarà costituito da pannelli verticali in calcestruzzo, i serramenti delle porte e finestre saranno in ferro, il pavimento sarà costituito da ghiaia costipata, con strato superiore di stabilizzato; è prevista inoltre l'installazione di carriponte per la movimentazione delle merci.

Il magazzino è già dotato di servizio igienico, con impianto idrico che si alimenta dall'acquedotto pubblico; i reflui, di tipo domestico, sono canalizzati nel sistema fognario esistente che confluisce in depuratore.

I piazzali saranno drenati ed inghiaati.

Secondo il disposto dell'art. 7, Legge Regione Umbria n° 16 del 17 settembre 2013, l'intervento edilizio sarà soggetto all'applicazione delle norme di prevenzione delle cadute dall'alto.

DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI.

Per la superficie di mq. 980, eccedente il valore massimo di mq. 18.180 previsto dall'ultima variante dello strumento urbanistico attuativo approvato nell'anno 2007, saranno reperiti e localizzati, come indicato nel grafico di progetto, le seguenti dotazioni di standard urbanistici a norma dell'art. 86 del Regolamento Regionale n° 2/2015, calcolati sulla superficie fondiaria di **mq. 1.634** (mq. 980 : 0,6):

-	parcheggi:	dotazione minima:	$\text{mq. } 1.634 \times 10\% =$	mq. 163,40
		dotazione reperita:		mq. 165,00
-	verde:	dotazione minima:	$\text{mq. } 1.634 \times 5\% =$	mq. 81,70
		dotazione reperita:		mq. 82,00

Tali infrastrutture, da asservire all'uso pubblico con atto unilaterale d'obbligo, sono state già realizzate. Il verde verrà posto in estensione dello standard ad uso pubblico già esistente; i parcheggi verranno posti su di una porzione del piazzale asfaltato in prossimità dell'accesso all'insediamento.

Ai sensi dell'art. 86, com. 7° del Regolamento Regione Umbria n° 2/2015 non sono stati reperiti spazi per parcheggi pertinenziali privati, in quanto il capannone esistente e l'ampliamento progettato sono adibiti a magazzino, non accessibile all'utenza.

ACCESSO .

L'accesso carrabile all'insediamento dalla strada di P.R.G. è stato indicato sulla planimetria della tavola 1 del progetto, per prevedere un'ulteriore possibilità di accesso al nuovo capannone, qualora questa strada venga realizzata. Si è a conoscenza però che la variante al P.R.G., in itinere, ne prevede la soppressione, in quanto ritenuta di non particolare utilità per la zona industriale di Miralduolo.

Quindi, con il progetto che si propone per l'approvazione, non si intende aprire alcun accesso carrabile, né prevedere opere di recinzione lungo il confine orientale del lotto, in quanto, molto probabilmente, con l'approvazione definitiva della variante al P.R.G., il sedime della strada diverrà area edificabile per attività produttive. In questo caso potrà essere accorpata con l'insediamento *WILSIDER s.p.a.*, in quanto il primo tratto della strada ricade sul terreno di proprietà della Società. Conseguentemente, per chiarezza, la planimetria della tavola 1 di progetto viene aggiornata omettendo l'indicazione dell'accesso carrabile.

PROGETTO DEL VERDE / MITIGAZIONE ARBOREA .

L'intervento edilizio progettato ha per oggetto il completamento di un magazzino a struttura prefabbricata in acciaio, da utilizzare per lo stoccaggio di prodotti siderurgici, iniziato nell'anno 2007 che, sostanzialmente, costituisce l'utilizzo totale delle possibilità edificatorie del lotto sul quale insiste l'insediamento *WILSIDER*

nell'ambito della zona industriale di Miralduolo.

Il sito, completamente pianeggiante, derivato da un modesto sbancamento del dosso collinare che scende molto gradatamente da Brufa verso la piana del Tevere, è delimitato a settentrione da un terreno agricolo coltivato, a meridione dall'alveo del "Fosso della Chiusaccia", sulla sponda del quale sono posti dei bei esemplari di quercia, in ottimo stato vegetativo, ad oriente dalla strada del P.R.G. che delimita la zona industriale, ad occidente da altri insediamenti produttivi, abitazioni e dalle infrastrutture a verde e parcheggio della Società *WILSIDER*.

I punti di maggiore intervisibilità, rispetto ai quali è bene prevedere una barriera di essenze arboree con funzione mitigatrice dell'impatto paesaggistico, sono i confini settentrionale ed orientale del lotto, in quanto a meridione è già presente la schermatura costituita dalle querce che vegetano lungo il fosso, internamente alla proprietà *WILSIDER*, che ne cura la potatura periodica.

In corrispondenza dei predetti confini settentrionale ed orientale, è stato progettato di porre a dimora, arretrandoli di ml. 3 rispetto al limite della proprietà, a norma dell'art. 892 del Codice Civile, ed allo stesso arretramento rispetto al ciglio del marciapiede della strada di P.R.G., un filare di alberi di alto fusto della specie "*querce robur*", dei quali sarà garantito l'attecchimento.

Tali essenze, che con il loro naturale accrescimento contribuiranno ad attenuare l'impatto visivo dell'insediamento produttivo progettato, verranno messe a dimora lungo i confini dell'area da edificare, come specificato sull'allegato grafico di progetto.

Bastia U. 12 aprile 2017.


dott. ing. ~~Giovanni PAPARELLI~~