

REGIONE UMBRIA
COMUNE DI BEVAGNA

DELOCALIZZAZIONE DELLA VOLUMETRIA DI EDIFICI DI
CIVILE ABITAZIONE DA VIA PONTE DELLE TAVOLE A
VIA FRATELLI ROSSELLI

COMMITTENTE:
Sig. Alessandro Meniconi – Arianna Proietti – Moreno Stoppaccioli

PROGETTISTA
Ing. Guglielmo Barattini

CONTENUTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TITOLO DI PROPRIETA'

TAV. n.

2

n. Rev.	Data	Causale

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente relazione è la richiesta di delocalizzazione della previsione urbanistica relativa ad un immobile esistente sito in Bevagna, Via Ponte delle Tavole n. 7, riportata nel N.C.E.U. nel foglio 37 particelle 235 sub 6, di proprietà dei Sig.ri Alessandro Meniconi e Proietti Arianna, il tutto terreno sito in Bevagna, Via Fratelli Rosselli e distinto catastalmente al foglio n. 30 particella n.1355, di proprietà dell'impresa Stoppaccioli Moreno;

PREMESSO:

Che la DGR - Umbria 853 del 13.07.2015 al punto 2 dell'allegato A, prevede la delocalizzazione degli edifici e delle previsioni urbanistiche non ancora attuate relativamente alle aree interessate da pericolosità idraulica (FASCIA A – B) anche attraverso singoli interventi, su proposta dei soggetti interessati, mediante piani attuativi che possono comportare variante allo strumento urbanistico generale in applicazione dell'art. 32, commi 3,4,5,10 della L.R.1/15;

Che l'attuale immobile in cui insiste la previsione urbanistica da delocalizzare al di fuori delle aree a rischio Idraulico risulta essere identificato dal vigente P. di F. come zona B. RUA e sottoposta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 lett. c) d) e art. 142 del D.lgs 42/04
- Piano di bacino Tevere - VI Stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) - primo aggiornamento approvato con D.P.C.M. 10 aprile 2013 (G.U. n. 188 del 12/8/2013) e relative disposizioni regionali di cui alle deliberazioni Giunta Regionale n. 447/2008, e n. 707/2008, come integrate dalla DGR 853/2015;

Di seguito si riporta l'art. 32 delle N.T.A.:

SOTTOZONA B – RUA

Riqualficazione Urbanistica e Ambientale.

Riguarda aree ubicate in prossimità del centro storico caratterizzate dalla presenza di edifici o complessi di edifici di tipologia, consistenza e destinazioni d'uso diverse che, per la precarietà delle tecnologie e dei materiali utilizzati, per la varietà di forme e dimensioni nonché per le condizioni di degrado, costituiscono dei detrattori ambientali, rendendo di conseguenza necessari interventi di riqualficazione urbanistica edilizia ed ambientale.

Categoria d'intervento:

Ristrutturazione Urbanistica. Fino alla realizzazione dell'intervento unitario sono consentiti sugli edifici esistenti con attività non residenziali soltanto interventi fino alla manutenzione straordinaria e comunque non finalizzati alla trasformazione e cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.

Volume:

E' consentito il recupero dei volumi esistenti se e in quanto legittimi o condonati.

Altezza:

L'altezza massima consentita per le nuove edificazioni è di m. 7 per un massimo di due livelli fuori terra.

Attuazione:

E'consentito l'intervento edilizio diretto a condizione che venga sottoposto all'esame preventivo della Commissione Edilizia, integrata con l'esperto in materia di beni ambientali, un Progetto Preliminare con carattere di progetto urbanistico- architettonico il quale dovrà evidenziare con grafici nella scale di rappresentazione opportune le soluzioni urbanistiche (adeguata configurazione planivolumetrica) e architettoniche.

Prescrizioni specifiche:

Al fine di migliorare la qualità igeniico-strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica e ambientale sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con riconfigurazione e accorpamento degli stessi a condizione che l'intervento sia unitario.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia presente nel contesto storico.

In particolare:

- I tetti dovranno essere realizzati a falde inclinate con manto di copertura in coppi e canali di recupero o nuovi purché della stessa tonalità di quelli presenti nel centro storico; gli sporti di gronda dovranno avere configurazione conforme alla tipologia tradizionale, le gronde dovranno avere sezione semicircolare; sia le gronde che i pluviali dovranno essere in rame;*
- per gli intonaci esterni si dovranno utilizzare malte a base di calce idraulica;*
- per le tinteggiature si dovranno utilizzare tinte a calce ovvero silicati (a base di terre)*
- gli in fissi esterni dovranno essere in legno di essenza tradizionali.*

Che La collocazione del nuovo ambito avviene su terreno identificato dal vigente P. di F. come Zona Er "agricola di rispetto" area di particolare interesse agricolo, adiacente ad un comparto di Zona B2 "residenziale di completamento" pressoché totalmente edificato, garantendo l'effettivo superamento del rischio idraulico in quanto la zona risulta rientrare fra quelle investite dal PS6 in fascia C (vincolo cinquecentennale). Si andrà inoltre a migliorare l'aspetto paesaggistico non essendo la stessa sottoposta al disposto dell'art. 136 lett. c) e d) e art. 142 del D.Lgs 42/04;

di seguito si riporta l'art. 35 delle N.T.A.:

SOTTOZONA B2

Completamento delle zone periferiche

Riguarda aree totalmente o parzialmente edificate con media densità edilizia.

L'intervento edilizio diretto deve rispettare i seguenti indici:

It = 1,50 mc/mq

Rc = 0,35 di Sf

Hmx = 9,60 m

S1 min = 500 mq

Numero piani fuori terra = 3

Distanza min: tra fabbricati m. 10

Dalle strade m.5

Dai ocnfini m.5

Gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino o pavimentati.

Nel caso in cui si proceda ad intervento urbanistico preventivo, si applica sull'intero comparto l'indice:

It= 1,50 mc/mq

Hmx = 10,50 m

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'attuale previsione urbanistica si trova in Via Ponte delle Tavole n.7, nei pressi del Centro Storico del Comune di Bevagna, a circa 150,00 ml ad ovest dalle mura Urbiche e a circa 80 ml ad est dal fiume Timia;

Trattasi di una zona prettamente a carattere agricolo, adiacente a terreni coltivati a vigneto, zona che si trova ai piedi delle colline Bevanate, costituisce l'ingresso posto ad ovest del Centro Storico del Comune.

Tale zona è individuata dal vigente Programma di Fabbricazione come zona B Rua, recupero dei volumi esistenti.

Tale zona veniva individuata dal primo Programma di Fabbricazione del 1974 come zona A3 (Aree di valore storico ambientale), successivamente con variante al P. di F. del 1981 veniva classificata come zona D - (produttiva artigianale/commerciale/industriale) per poi passare all'attuale destinazione in zona "B – Rua" con successiva variante al P.di F del 1999;

Gli immobili risultano edificati in forza alle seguenti autorizzazioni/concessioni/permessi:

- Licenza Edilizia 1464/74 (costruzione capannone) Fabb.2;
- Licenza edilizia 224/76 (costruzione magazzino) Fabb.1;
- Concessione 55/84 (cella frigorifera / abitazione uffici) Fabb.3;
- Concessione 134/84 (variante cella frigorifera / abitazione uffici) Fabb 3;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 24 del 28/11/2007 (condono 2004);
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 44 - 45 19/06/2008 (condono 2004);

Con permesso di costruire n.101 del 18/08/2009 (aut. paesagg. 23 del 21/04/2009) veniva concessa la demolizione dei fabbricati 1 (magazzino) e 2 (capannone) e il recupero del volume attraverso la nuova costruzione di due nuovi edifici plurifamiliari (8 u.i.u.) sulla corte posta ad ovest del fabbricato n. 3 (cella frigorifera) anch'esso oggetto di ristrutturazione con cambio destinazione d'uso in quattro u.i.u residenziali.

Per problemi economici, dovuti alla crisi immobiliare, i lavori non hanno avuto seguito, se non per la parte relativa al fabbricato oggetto di ristrutturazione (fabb.3) e per la demolizione totale del fabbricato n. 2 (capannone).

Nel 2014, a seguito di atto rep. n. 3393 del 20.11.2014 che ha individuato due nuove proprietà distinte (Meniconi Alessandro e Proietti Arianna foglio 37 particella 235 sub 6 – Hamza Najoua Foglio 37 particella 1172), che impossibilitate dall'entrata in vigore dall'attuale normativa PAI – PS6 nel completare i lavori concessi con permesso 101 DEL 18/08/2009

relativi alle nuove costruzioni, hanno unicamente completato i lavori di ristrutturazione dell'immobile n. 3, suddividendo quindi i diritti edificatori relativi all'immobile demolito in parti uguali ottenendo i seguenti titoli a completamento delle opere:

- Permesso di Costruire n. 19 del 10/07/2015 e SCIA del 17/03/2016;
- Agibilità prot. 6939 del 05/07/2016 – prot.3880 del 03/04/2017
- Permesso di Costruire n. 15 del 30/05/2019;
- Agibilità prot. 4462 del 13/05/2020;

Ad oggi il volume residuo ottenuto dalla demolizione del fabbricato n.2 (capannone) risulta pari a 1570,88 mc (1610,33 – 39,45 - *vedi permesso del 2019 - art.48 delle N.T.A.*, di cui 805,165 di proprietà Meniconi-Proietti e 765,715 mc di proprietà Hamza).

I Sig.ri Meniconi Alessandro e Proietti Arianna, proprietari degli immobili distinti al foglio 37 particella 235 sub.6 chiedono di delocalizzare un volume pari a 720,00 mc corrispondenti a 238,00 mq di SUC di cui al R.R. 2/2015, su lotto sito in Via Fratelli Rosselli, distinto al foglio di mappa n. 30 particella n.1355, di proprietà del Sig. Stoppaccioli Moreno, attualmente individuata dal vigente P. di F- come zona Er agricola di rispetto - area di particolare interesse agricolo.

Il lotto in questione si trova adiacente ad una zona B2 di completamento e ai sensi del D.M. del 1968 risulta verificata l'edificabilità pari a 1/8 della fondiaria. (vedi tav.5).

Trattasi di una zona individuata agricola dal P. di F. vigente ma di probabile espansione rispetto alle nuove previsioni urbanistiche in corso di espletamento, in verità la zona risulta esser compresa in un comparto già pressoché completamente urbanizzato.

Dal punto di vista paesaggistico si andrà sicuramente a migliorare delocalizzando i volumi da una zona sottoposta a vincolo di cui all'art. 136 e 142 del DL. 42/04 ad una zona residenziale di espansione.

Relativamente alle urbanizzazioni entrambe i lotti risultano asserviti da tutti i servizi, si andrà però a migliorare il servizio di pubblica fognatura, in quanto in Via Ponte delle Tavole si evidenziano problematiche di reflussi della fogna causati dall'inadeguata pendenza del condotto pubblico di Via Raggiolo, soprattutto in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda la sicurezza idraulica si passerà da una zona in fascia A/B (50/200 anni) ad una zona in fascia C (500 anni), posta ad una quota maggiore di circa 12 ml di altitudine.(vedi studio idraulico Tav.1 – dichiarazione di compatibilità idraulica – CTR Tav.3)

L'intervento non prevede lavori edili rispetto l'immobile in Via Ponte delle Tavole in quanto tutte le opere di riqualificazione a seguito delle demolizioni risultano esser state eseguite già in fase di ristrutturazione del fabbricato destinato a residenza, in forza ai titoli succitati.

Il nuovo progetto in Via Fratelli Rosselli prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale bifamiliare, composto da un piano interrato, un piano terra e un piano primo,

rispettando le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia tradizionale residenziale di completamento e dei relativi territori.

Il lotto accede da Via Fratelli Rosselli attraverso una strada privata esistente (foglio 30 part. 508/parte – 1588 - 365), dove lo stesso risulta possedere idonea servitù di passaggio (atto rep.2083 del 18/03/2006), la quale risulta ad oggi con fondo in ghiaia.

Il progetto propone la bitumatura della stessa fino all'ingresso del lotto per la larghezza pari a ml. 5,00 come da servitù, all'ingresso della proprietà verrà ricavato uno spazio di manovra e parcheggio privato a servizio delle nuove costruzioni anch'esso bitumato. Le nuove costruzioni seguiranno l'andamento attuale del terreno, limitando sterri e riporti e muri di contenimento, verranno poi eseguite opere di mitigazione attraverso l'adeguato inserimento di arbusti e alberature autoctone, per i particolari si rimanda alla presentazione del titolo abilitativo.

Per quanto non espressamente riportato di rimanda agli elaborati grafici di progetto.

In fede

IL TECNICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VIA PONTE DELLE TAVOLE







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VIA FRATELLI ROSSELLI











TITOLO DI PROPRIETA'



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2020

Data: 11/06/2020 - Ora: 08.18.07 Fine
Visura n.: T7943 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BEVAGNA (Codice: A835)											
Catasto Fabbricati		Provincia di PERUGIA											
		Foglio: 37 Particella: 235 Sub.: 6											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Totale: 247 m ² Totale escluse aree scoperte** : 234 m ²		
1		37	235	6			A/7	3	10,5 vani			Euro 813,42	VARIAZIONE del 05/05/2020 protocollo n. PG0028615 in atti dal 06/05/2020 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6620.1/2020)
Indirizzo		VIA PONTE DELLE TAVOLE n. 7 piano: T-1-2;											
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
INTESTATI													
N.	DATI ANAGRAFICI											CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MENICONI Alessandro nato a FOLIGNO il 29/08/1979											MNCLSN79M29D633N*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	PROIETTI Arianna nata a GELA il 10/06/1980											PKTRNN80H50DS60B*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Mappali Terzani Consulati
Codice Comune A835 - Sezione - Foglio 37 - Particella 235

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2020

Data: 11/06/2020 - Ora: 08.21.36 Fine
Visura n.: T8138 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BEVAGNA (Codice: A835)												
Catasto Terreni		Provincia di PERUGIA												
		Foglio: 30 Particella: 1355												
Immobile														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							Raddio	DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Raddio					
1	30	1355		-	SEMIN ARBOR 2	17	52	B55	Euro 5,07	Euro 8,60		FRAZIONAMENTO del 17/01/2006 protocollo n. PG0010465 in atti dal 17/01/2006 (n. 10465.1/2006)		
Notifica		Partita												
INTESTATO														
N.	DATI ANAGRAFICI											CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	IMPRESA EDILE STOPPACCIOLI GEOM. MORENO S.R.L. con sede in MONTEFALCO											03337270544*	(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/07/2013 Repertorio n.: 54981 Rogante: BOEMI GIUSEPPE Sede: FOLIGNO												
		Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 2040.1/2013)												

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria