

**Assisi li 27.11.2013**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Flusso N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Oggetto:	<b>Piano attuativo di iniziativa privata relativo alla zona di Ristrutturazione Urbanistica "R3", in frazione S. Maria degli Angeli, proposto dalla società FOX Petroli S.p.a. Adozione</b>
----------	---

## LA GIUNTA COMUNALE

**Visto:** il sottoriportato documento istruttorio predisposto dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica:

Il Sig. Fraticelli Pierpaolo, in qualità di legale rappresentante della società FOX Petroli S.p.a., proprietaria degli immobili ubicati in frazione S. Maria degli Angeli, censiti al Catasto terreni al Foglio n. 99 Particella n. 158, ha inoltrato una nuova soluzione progettuale a questo Comune in data 21/02/2013, prot. n. 0006201, con successive modifiche ed integrazioni, intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa privata, nonché autorizzazione a convenzionarsi con il Comune per l'attuazione del Piano e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in esso previste.

Gli elaborati tecnici costituenti la proposta di piano, modificati ed integrati a seguito delle risultanze istruttorie, sono a firma dell'arch. Angela F.M. Calderini e sono così costituiti:

- Tav. 1- ortofotocarta, stralcio P.R.G. vigente, Planimetria catastale, planimetria con individuati i limiti di proprietà, P.R.G. strutturale data 21.02.13 prot. n. 0006201;
- Tav. 2 - Documentazione fotografica con individuati i punti di ripresa data 21.02.13 prot. n. 0006201;
- Tav. 3 - Planivolumetrico Attuale e di progetto, planimetria con individuati i limiti dei sub comparti e regime delle aree data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 4 – Tipologia edilizia data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 5 – Profili stradali data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 6 – verifica standard urbanistici data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 7 - verifica della sostenibilità ambientale (L.R. n° 17/2008) data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 8 – opere di urbanizzazione: acque bianche e nere data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 9 – opere di urbanizzazione: Acquedotto e metanodotto data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 10 – opere di urbanizzazione: Rete telefonica e Pubblica illuminazione data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Tav. 11 – opere di urbanizzazione: Rete Enel data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Diagrammi e tabelle della posizione del sole data 21.02.13 prot. n. 0006201;
- Relazione tecnica illustrativa data 29.10.13 prot. n. 0033749;

- Relazione paesaggistica data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Norme tecniche attuative data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Dichiarazione di conformità data 26.06.13 prot. n. 0019762;
- Documentazione attestante la proprietà data 21.02.13 prot. n. 0006201;
- Relazione Tecnica Specialistica data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Capitolato speciale d'appalto data 26.06.13 prot. n. 0019762;
- Calcolo oneri della sicurezza totali data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Stima incidenza manodopera data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Elenco prezzi data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Computo metrico data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Quadro Economico data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Piano di sicurezza e di coordinamento – sub comparto 1 data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Piano di sicurezza e di coordinamento – sub comparto 2 data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Verifiche illuminotecniche sub comparto 1 viabilità data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Verifiche illuminotecniche verde pubblico sub comparto 2 data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Verifiche illuminotecniche sub comparti 1- 2 palo singolo data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Verbale di verifica del progetto data 29.10.13 prot. n. 0033749;
- Convenzione urbanistica
- Geo.a - Relazione geologica del 25/03/2010;
- Geo.a – integrazione alla Relazione geologica del 18/11/2010;
- Geo.b - Allegati alla Relazione geologica;
- Valutazione previsionale del clima acustico del 21/12/2009.

Esaminata l'istanza pervenuta e le allegate documentazioni, l'Ufficio riferisce quanto segue.

### **Analisi del comparto e previsioni di P.R.G.**

L'area da assoggettare a Piano attuativo è ubicata nell'area urbana della frazione di S. Maria degli Angeli, tra via Los Angeles e via Toti, in una zona prevalentemente residenziale ed in gran parte costruita.

Le previsioni del PRG vigente identificano, oltre alla zona "R3" in oggetto, altre zone limitrofe di ristrutturazione urbanistica recentemente avviate: "R1" (ex falegnameria Ciambella) in fase di attuazione e "R2" (ex cantine Morettoni) già attuato nel 2010, alternate con altre zone residenziali di completamento "B4".

Sotto il profilo paesaggistico ed ambientale l'area in questione non è di particolare interesse, ha andamento pianeggiante ed allo stato attuale risulta parzialmente edificata da vari fabbricati utilizzati per l'attività di distribuzione e stoccaggio del carburante, identificati al catasto urbano al Foglio 99 particelle n. 512 , 212 sub 5, 212 sub 6, 212 sub 7, 212 sub 8, 212 sub 9, 212 sub 10.

In particolare su via Los Angeles si affaccia un fabbricato di 2 piani fuori terra adibito a stazione di servizio e vendita carburante, con relativi magazzini e alloggio custode al piano terra, residenziale e uffici al piano primo. Il PRG vigente prevede il mantenimento della stazione di servizio con impianto di distribuzione carburanti. Sul retro di questo primo edificio sono presenti 5 serbatoi per lo stoccaggio del carburante con adiacenti pensiline a protezione degli impianti necessari al funzionamento dell'attività svolta. Infine, sul retro del comparto verso via Toti, sono posizionati tre piccoli

edifici: il primo destinato a deposito, il secondo destinato a stoccaggio cherosene e per ultimo una cabina elettrica privata. Sono anche presenti una cabina Enel e un silos per il deposito dell'acqua entrambi di maggiore altezza.

Per tale area denominata "R3" il PRG vigente prevede la demolizione totale delle costruzioni esistenti ed il mantenimento della stazione di servizio con impianto di distributore carburanti. Prevede inoltre la destinazione residenziale per il 65% del volume e direzionale-commerciale per il 35%; i volumi con quest'ultima destinazione saranno ubicati sul lato verso Via Los Angeles con arretramento dalla stessa Via Los Angeles di m. 25 e destinazione di almeno il 30% di tale area a verde ornamentale. L'indice di densità territoriale è pari a 2 mc/mq.

Si specifica che in considerazione della natura dell'attività svolta e della necessità di garantire, oltre allo smantellamento delle strutture produttive, anche l'assenza di inquinamenti residui dell'area, è stato approvato un progetto di messa in sicurezza operativa e relativo piano di monitoraggio dell'area in oggetto con Conferenza di Servizi in data 18/10/10 e successiva approvazione, da parte del competente Servizio della Regione, con Det. Dir. n° 8918 in pari data (documentazione in atti). Ad oggi i lavori di monitoraggio sono ancora in corso di esecuzione, e con nota 28/02/2013 L'ARPA Umbria ha evidenziato che dai rapporti di prova i valori sono risultati inferiori ai limiti di CSC nelle acque sotterranee.

Nel PRG parte strutturale adottato (D.C.C. n. 96/2010 e modificato con successive delibere relative all'esame delle osservazioni pervenute) l'area in oggetto è classificata come "Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali"- Macroarea 4 - (elaborato ep.02 d) con l'indicazione della presenza di impianti e siti industriali da sottoporre a bonifica; è ricompresa nel Paesaggio agrario della pianura irrigua in trasformazione " P4.2" e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio "C4". Rientra anche nell'area buffer del Sito Unesco ed in Area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da elevata a molto elevata (elaborato eg.04.d) inoltre, la viabilità esistente denominata via Toti è classificata come storica: tracciato preunitario di collegamento interpodereale o vicinale (elaborato ed.02.b).

La zona interessata dal piano attuativo è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04, come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 157 del 24/03/06, e pertanto il Piano attuativo dovrà essere esaminato anche sotto tale profilo dall'Ente delegato alla gestione della materia, successivamente all'adozione dello strumento attuativo di cui all'oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il procedimento per l'approvazione del Piano attuativo è regolamentato dall'art. 22 e successivi della L.R. n. 11 del 22/02/2005.

### **Contenuto del Piano**

Il soggetto proponente risulta proprietario del 100% dei terreni e fabbricati da assoggettare a strumento attuativo e si specifica che il presente piano è una diversa soluzione rispetto a quello presentato in data 13/04/10, prot. n° 0015051.

La superficie catastale della particella n. 158 risulta essere pari a mq 6585 e quella ricompresa nel comparto "R3" pari a mq. 6.518; in base all'indice di PRG, pari a 2 mc/mq si ha una cubatura complessiva massima di 13.036,00 mc. da suddividersi in destinazione residenziale (65% pari a 8.473,40 mc) e destinazione direzionale-commerciale (35% pari a 4.562,60 mc). Come previsto dal PRG parte dell'area su via Los Angeles, per una larghezza di 25 ml, viene destinata a verde ornamentale.

In merito al piano in oggetto, si specifica che a febbraio del 2013 è stata presentata una soluzione che prevedeva la divisione in due sub comparti: nel Sub comparto 1 erano previsti edifici commerciali/direzionali ed il mantenimento della stazione di servizio, mentre nel sub comparto 2 era previsto un fabbricato abitativo.

Relativamente agli standards, nel comparto 2 in sostituzione alla localizzazione in sito dei 688 mq di dotazione di aree a standards destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse comune di cui all'art. 11 del Reg. Reg. 7/2010 al servizio dell'insediamento residenziale, prevedeva di realizzare e cedere tale superficie come verde pubblico. Nel comparto 1, a seguito dell'impossibilità di realizzare 425 mq di parcheggio privato di uso pubblico al servizio dell'insediamento commerciale, ne prevedeva la monetizzazione.

Tale soluzione in data 11/07/2013 è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio integrata ai fini geologici, che ha espresso parere favorevole.

Successivamente, tenuto conto della destinazione commerciale prevista e della necessità di dotare l'area di ulteriori posti auto, con nota del 16.09.2013 prot. 0028787, è pervenuta una proposta di realizzare un parcheggio pubblico nel comparto 2 al posto delle aree a standards destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse comune e di monetizzare la parte mancante.

La suddetta proposta, autorizzata dalla Giunta Comunale con delibera n. 187 del 18/10/2013, anziché monetizzare l'uso pubblico dei parcheggi per un importo di € 21.250,00 e sistemare a verde pubblico l'area destinata ad attrezzature comuni, prevede di realizzare su tale area un parcheggio pubblico e di monetizzare la rimanente somma pari a € 7.150,37 .

Il piano nello specifico prevede:

**Sub comparto 1:** demolizione degli edifici esistenti e mantenimento della stazione di servizio oggetto di ristrutturazione edilizia. La volumetria massima del sub comparto, pari a 4.562,60 mc. corrisponde al 35% della volumetria realizzabile con destinazione direzionale /commerciale. E' prevista la realizzazione di un edificio contraddistinto negli elaborati con il numero 1A, con un piano interrato destinato a garage, magazzini e locali tecnici e primo e secondo piano destinato a commerciale/direzionale di 4.368,29 mc. circa e 1.007,4 mq di SUC l'altezza massima misurata all'intradosso pari a 8,50 risulta inferiore ai 12,50 mt. consentiti dal PRG vigente. E' prevista inoltre la realizzazione di un edificio contraddistinto con il numero 1B destinato a locale commerciale della stazione di servizio dell'impianto di distribuzione carburante di 194,31 mc e 43,18 mq e altezza massima pari a 4,50 mt..

**Sub comparto 2:** demolizione degli edifici esistenti è prevista la realizzazione di un edificio contraddistinto negli elaborati con il numero 2 con un piano interrato destinato a garage e locali tecnici e piano terra, primo, secondo e terzo a destinazione residenziale. La volumetria massima del sub comparto 2 è pari a 8.473,40 mc. pari al 65% della volumetria realizzabile e l'altezza massima di 12,50 mt., misurata all'intradosso del solaio di copertura, corrisponde a quella consentita dal PRG vigente.

#### **Verifica Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche**

**Sub comparto 1** – il conteggio delle dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche è stato effettuato

ipotizzando l'intero volume al servizio di insediamenti commerciali (art. 13 R.R. 7/2010).

L'eventuale destinazione a direzionale sarà consentita nel rispetto di quanto dettato dall'art. 12 e quindi con l'obbligo alla cessione o eventuale monetizzazione delle stesse.

Volume previsto a destinazione a commerciale pari a mc. 4.562,60 - SUC prevista pari a 1050,58 mq.

Per SUC compresa tra 600 mq e 4.500 mq le dotazioni territoriali da individuare è di 150 mq ogni 100 mq di SUC destinata a parcheggio in misura non inferiore all'ottanta per cento, calcolati come segue:  $1050,58 \times 1,5 = 1.575,87$  mq. di cui 80% a Parcheggi pubblici (pari a 1.260,70 mq. ) ed il 20% a Verde pubblico (pari a 315,17) mq.

Il piano prevede i seguenti Standard:

Parcheggi : 967,53 mq. di parcheggi privati di uso pubblico sono stati reperiti nel comparto 1 + 772,97 mq. di parcheggio pubblico sono stati reperiti nel comparto 2, così come autorizzato con D.G.C. n. 187/2013.

Parcheggi pubblici mq. 1.740,5 (> 1.260,70 mq da reperire)

Verde pubblico mq. 411,57 (> 315,17 mq da reperire)

**Sub comparto 2** - Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali (art. 11 R.R. 7/2010): considerato il numero degli abitanti insediabili (1 ogni 100 mc. o 1 ogni 33 mq) in base alla volumetria di progetto pari a  $8.473,40 : 3 = 2.824,47 : 33 = 85,59$  è arrotondato a 86, la quantità complessiva di standards minimi dovrà essere pari a n.  $86 \times 18 = 1548$  mq. calcolati come segue.

- Istruzione scuola materna e d'obbligo	4 mq/ab x 86 =	344
- attrezzature di interesse comune	4 mq/ab x 86 =	344
- spazi pubblici attrezzati a verde	5 mq/ab x 86 =	430
- parcheggi	5 mq/ab x 86 =	430
<b>totali sub comparto 2</b>	<b>18 mq/ab x 86 =</b>	<b>1.548</b>

Inoltre, per quanto riguarda i parcheggi pubblici al servizio delle zone destinate a residenza, il PRG vigente all'art. 1.4.3 specifica che :” ...Devono inoltre essere previste aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari ad un posto auto ogni 300 mc. “, ne consegue che per 8.473,40 mc previsti dal piano, devono essere garantiti almeno 28 posti auto.

Il piano in oggetto non prevede la dotazione di aree a standards destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse comune di cui all'art. 11 del Reg. Reg. 7/2010 in quanto sostituiti in parte dalla realizzazione di un parcheggio pubblico, così come autorizzato con D.G.C n. 187 del 18/10/2013.

Il piano prevede i seguenti Standard :

Verde pubblico	mq.	432,00	(> 430 mq da reperire)
Parcheggi pubblici	mq.	772,97	(> 430 mq da reperire) con 28 posti auto
Istruzione e attrezz. Comuni	mq.	692,48	trasformati in parcheggio e verde pubblico.
<b>Totale sub comparto 2</b>	<b>mq.</b>	<b>1.897,45</b>	<b>&gt; 1.548 mq. e pertanto congrui.</b>

Posto quanto sopra il piano attuativo risulta conforme sia a quanto dettato dal Reg. Reg. 7/2010 per quanto riguarda gli standards reperiti, sia a quanto dettato dall'art. 1.4.3 delle NTA della Variante Generale approvata.

Così come previsto dalla normativa in vigore, la convenzione urbanistica, il cui schema allegato agli atti del Piano deve essere sottoposto alla adozione, stabilisce nei modi e nei tempi la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria della zona, poste a carico dei soggetti proponenti ed attuatori del Piano stesso, nel rispetto della normativa vigente.

Lo schema di convenzione potrà essere modificato ed integrato in sede di definitiva approvazione del Piano, secondo le specifiche che in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione verranno ulteriormente dettate dall'Ufficio, dagli altri Enti nel corso del procedimento di approvazione, nonché adeguato a quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006, come corretto dal D.Lgs n° 152/2008, quanto alle modalità di realizzazione delle opere stesse.

Si specifica inoltre che allegati al piano vi sono gli elaborati costituenti il progetto esecutivo ed il relativo verbale di validazione delle opere di urbanizzazione e lo stesso dovrà essere approvato prima della stipula della convenzione sopra citata, in conformità alla normativa vigente in materia.

Si riferisce che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle sedute dell'11.07.2013 e del 05/11/2013, ha espresso parere favorevole, di cui all'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64, nonché in materia idrogeologica ed idraulica e di microzonazione sismica espresso conformemente a quanto disciplinato dal comma 9 dell'art. 24 della L.R. 11/05, parere favorevole ai sensi dal comma 11 dell'art. 24 della L.R. 11/05 così come modificato con L.R. 8/2011 ed ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale, facendo propria la prescrizione contenuta nell'istruttoria Paesaggistica del 09/07/2013: *"omissis. Si prescrive sin d'ora la totale integrazione dei pannelli nella copertura, utilizzando superfici non riflettenti, e l'uso cromie tipiche delle terre naturali del luogo in accordo con quelle già presenti nell'intorno e comunque soggette a campionatura da valutarsi da parte dei competenti uffici comunali "* e del 05/11/2013 *"omissis....di prevedere l'impianto di ulteriori alberature e/o siepi di specie autoctona....inseriti in corrispondenza dei parcheggi privati d'uso pubblico del sub comparti 1 e /o sul perimetro esterno del parcheggio pubblico oggetto della nuova soluzione, del sub comparto 2 inserendoli nel verde privato in modo da costituire una sorta di filtro".*

Conformemente alla normativa vigente in materia si prende atto della "Valutazione previsionale del clima acustico" del dicembre 2009 a firma del tecnico competente, ing. Federica Lunghi, che attesta la compatibilità del clima acustico dell'area con le previsioni del Piano attuativo in oggetto anche alla luce del Piano comunale di classificazione acustico adottato con D.C.C. n. 145/2008.

Gli interventi previsti risultano conformi alla normativa vigente ed alle norme del PRG vigente e non in contrasto con il PRG parte strutturale adottato, fatto salvo l'aspetto ambientale di competenza di altro Ente che dovrà esprimere il proprio parere dopo l'avvenuta adozione del Piano.

**La proposta di piano attuativo è quindi accoglibile con le seguenti prescrizioni formulate dall'Ufficio:**

1) *L'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle OO.UU. primarie non potrà aver luogo prima dell'avvenuta bonifica dell'intera area di Piano da attestarsi da parte degli organi competenti;*

2) *Prima della stipula della convenzione dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in conformità alla vigente normativa in materia;*

**Per quanto sopra esposto si propone a codesta Amministrazione:**

1. Di prendere atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che in considerazione della natura dell'attività svolta e della necessità di garantire, oltre allo smantellamento delle strutture produttive, anche l'assenza di inquinamenti residui dell'area, è stato approvato un progetto di messa in sicurezza operativa e relativo piano di monitoraggio dell'area in oggetto con Conferenza di Servizi in data 18/10/10 e successiva approvazione, da parte del competente Servizio della Regione, con Det. Dir. n° 8918 in pari data e che ad oggi i lavori di monitoraggio sono ancora in corso di esecuzione;
3. Di prendere atto della D.G.C. n 187/2013 con la quale è stata autorizzata la parziale monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali minime;
4. Di adottare il Piano attuativo di iniziativa privata attinente la zona di ristrutturazione urbanistica "R3" in frazione S. Maria degli Angeli, così come proposto come nuova soluzione progettuale in data 21/02/2013, prot. n. 0006201 e successive modifiche ed integrazioni, dal Sig. Fraticelli Pierpaolo in qualità di legale rappresentante della società FOX Petroli S.p.a., inerente immobili censiti al catasto terreni al Foglio n° 99 Particella n° 158, facendo proprie le prescrizioni dettate dall'Ufficio in sede istruttoria;
5. Di dare atto che il Piano attuativo in argomento è costituito dagli elaborati tecnici elencati in premessa, a firma dell'Arch. Angela F. M. Calderini;
6. Di prendere atto della Relazione geologica ed idrogeologica redatta nel 2010 a firma del Dott. Geologo Laura Valentiera e del Dott. geologo Stefano Antonio Sotgia;
7. Di prendere atto che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle sedute dell'11.07.2013 e del 05/11/2013, ha espresso parere favorevole, di cui all'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64, nonché in materia idrogeologica ed idraulica e di microzonazione sismica espresso conformemente a quanto disciplinato dal comma 9 dell'art. 24 della L.R. 11/05, parere favorevole ai sensi dal comma 11 dell'art. 24 della L.R. 11/05 così come modificato con L.R. 8/2011 ed ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale facendo propria la prescrizione contenuta nell'istruttoria Paesaggistica del 09/07/2013: *"omissis. Si prescrive sin d'ora la totale integrazione dei pannelli nella copertura, utilizzando superfici non riflettenti, e l'uso cromie tipiche delle terre naturali del luogo in accordo con quelle già presenti nell'intorno e comunque soggette a campionatura da valutarci da parte dei competenti uffici comunali"* e del 05/11/2013 *"omissis....di prevedere l'impianto di ulteriori alberature e/o siepi di specie autoctona....inseriti in corrispondenza dei parcheggi privati d'uso pubblico del sub comparti 1 e /o sul perimetro esterno del parcheggio pubblico oggetto della nuova soluzione, del sub comparto 2 inserendoli nel verde privato in modo da costituire una sorta di filtro"*.
8. Di adottare lo schema di convenzione così come proposto dal soggetto proponente il Piano, prendendo atto che tale schema potrà essere modificato ed integrato in sede di approvazione del Piano attuativo in argomento secondo le prescrizioni dettate dai servizi competenti ed alle ulteriori prescrizioni che verranno impartite nel corso del procedimento di approvazione;
9. Di prendere atto della relazione di "Valutazione previsionale di clima Acustico" a firma del tecnico competente Ing. Federica Lunghi, che ha verificato la compatibilità di quanto previsto dal Piano con il clima acustico della zona;
10. Di prendere atto che, ai sensi della L.R. 11/05 in ordine al Piano attuativo di iniziativa privata dovranno essere acquisiti, nel corso del procedimento, i pareri degli enti competenti;
11. Di dichiarare che, ai sensi dell'art. 24 comma 3 della L.R. 11/2005, il presente Piano non ha i requisiti per l'applicazione dell'art. 20, comma 1 lett. a), della L.R. 1/2004;
12. Di prendere atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Luca Pastorelli responsabile dell'Ufficio Pianificazione urbanistica, cui il procedimento è stato affidato;
13. Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo;

Considerato: che la proposta contenuta nel documento istruttorio può essere fatta propria per le motivazioni ivi contenute;

Ritenuto: di dover accogliere la proposta formulata dall'Ufficio, secondo le modalità precedentemente esposte;

Acquisito: Il parere "favorevole" in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio;

Vista: La Variante Generale al P.R.G., approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 26 luglio

2004, n. 138;

- Visto: Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 22/07/2010 e modificato con successive delibere relative all'esame delle osservazioni pervenute (D.C.C. n. 173/2010, 57/2011, 67/2011, 68/2011, 69/2011, 70/2011);
- Visto: Il D.M. 25/6/1954 con il quale l'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39;
- Visto: Il Decreto Legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista: La Legge 17/08/42 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto: Il D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;
- Vista: La Legge Regionale n° 1 del 18/02/04 e successive modifiche;
- Vista: La Legge Regionale n° 11 del 22/02/05 e successive modifiche;
- Visto: Il Regolamento Regionale n° 7 del 22/07/2011;
- Visto: Il Regolamento A.T.O. 1 approvato con delibera n° 2 del 14/01/04;
- Visto: Il vigente Statuto Comunale;
- Visto: Il Decreto Legislativo n. 267/2000;

Ad unanimità di voti, legalmente resi,

### **DELIBERA**

1. Di prendere atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che in considerazione della natura dell'attività svolta e della necessità di garantire, oltre allo smantellamento delle strutture produttive, anche l'assenza di inquinamenti residui dell'area, è stato approvato un progetto di messa in sicurezza operativa e relativo piano di monitoraggio dell'area in oggetto con Conferenza di Servizi in data 18/10/10 e successiva approvazione, da parte del competente Servizio della Regione, con Det. Dir. n° 8918 in pari data e che ad oggi i lavori di monitoraggio sono ancora in corso di esecuzione;
3. Di prendere atto della D.G.C. n 187/2013 con la quale è stata autorizzata la parziale monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali minime;
4. Di adottare il Piano attuativo di iniziativa privata attinente la zona di ristrutturazione urbanistica "R3" in frazione S. Maria degli Angeli, così come proposto come nuova soluzione progettuale in data 21/02/2013, prot. n. 0006201 e successive modifiche ed integrazioni, dal Sig. Fraticelli Pierpaolo in qualità di legale rappresentante della società FOX Petroli S.p.a., inerente immobili censiti al catasto terreni al Foglio n. 99 Particella n. 158, facendo proprie le prescrizioni dettate dall'Ufficio in sede istruttoria;
5. Di dare atto che il Piano attuativo in argomento è costituito dagli elaborati tecnici sotto elencati, a firma dell'Arch. Angela F. M. Calderini:
  - Tav. 1- ortofotocarta, stralcio P.R.G. vigente, Planimetria catastale, planimetria con individuati i limiti di proprietà, P.R.G. strutturale data 21.02.13 prot. n. 0006201;
  - Tav. 2 - Documentazione fotografica con individuati i punti di ripresa data 21.02.13 prot. n. 0006201;
  - Tav. 3 - Planivolumetrico Attuale e di progetto, planimetria con individuati i limiti dei sub comparti e regime delle aree data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 4 – Tipologia edilizia data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 5 – Profili stradali data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 6 – verifica standard urbanistici data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 7 - verifica della sostenibilità ambientale (L.R. n° 17/2008) data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 8 – opere di urbanizzazione: acque bianche e nere data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 9 – opere di urbanizzazione: Acquedotto e metanodotto data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 10 – opere di urbanizzazione: Rete telefonica e Pubblica illuminazione data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Tav. 11 – opere di urbanizzazione: Rete Enel data 29.10.13 prot. n. 0033749;



- Diagrammi e tabelle della posizione del sole data 21.02.13 prot. n. 0006201;
  - Relazione tecnica illustrativa data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Relazione paesaggistica data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Norme tecniche attuative data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Dichiarazione di conformità data 26.06.13 prot. n. 0019762;
  - Documentazione attestante la proprietà data 21.02.13 prot. n. 0006201;
  - Relazione Tecnica Specialistica data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Capitolato speciale d'appalto data 26.06.13 prot. n. 0019762;
  - Calcolo oneri della sicurezza totali data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Stima incidenza manodopera data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Elenco prezzi data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Computo metrico data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Quadro Economico data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Piano di sicurezza e di coordinamento – sub comparto 1 data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Piano di sicurezza e di coordinamento – sub comparto 2 data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Verifiche illuminotecniche sub comparto 1 viabilità data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Verifiche illuminotecniche verde pubblico sub comparto 2 data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Verifiche illuminotecniche sub comparti 1- 2 palo singolo data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Verbale di verifica del progetto data 29.10.13 prot. n. 0033749;
  - Convenzione urbanistica
  - Geo.a - Relazione geologica del 25/03/2010;
  - Geo.a – integrazione alla Relazione geologica del 18/11/2010;
  - Geo.b - Allegati alla Relazione geologica;
  - Valutazione previsionale del clima acustico del 21/12/2009.
6. Di prendere atto della Relazione geologica ed idrogeologica redatta nel 2010 a firma del Dott. Geologo Laura Valentiera e del Dott. geologo Stefano Antonio Sotgia;
  7. Di prendere atto che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle sedute dell'11.07.2013 e del 05/11/2013, ha espresso parere favorevole, di cui all'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64, nonché in materia idrogeologica ed idraulica e di microzonazione sismica espresso conformemente a quanto disciplinato dal comma 9 dell'art. 24 della L.R. 11/05, parere favorevole ai sensi dal comma 11 dell'art. 24 della L.R. 11/05 così come modificato con L.R. 8/2011 ed ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale, facendo propria la prescrizione contenuta nell'istruttoria Paesaggistica del 09/07/2013: *"omissis. Si prescrive sin d'ora la totale integrazione dei pannelli nella copertura, utilizzando superfici non riflettenti, e l'uso cromie tipiche delle terre naturali del luogo in accordo con quelle già presenti nell'intorno e comunque soggette a campionatura da valutarsi da parte dei competenti uffici comunali"* e del 05/11/2013 *"omissis...di prevedere l'impianto di ulteriori alberature e/o siepi di specie autoctona...inseriti in corrispondenza dei parcheggi privati d'uso pubblico del sub comparti 1 e /o sul perimetro esterno del parcheggio pubblico oggetto della nuova soluzione, del sub comparto 2 inserendoli nel verde privato in modo da costituire una sorta di filtro"*;
  8. Di adottare lo schema di convenzione così come proposto dal soggetto proponente il Piano, prendendo atto che tale schema potrà essere modificato ed integrato in sede di approvazione del Piano attuativo in argomento secondo le prescrizioni dettate dai servizi competenti ed alle ulteriori prescrizioni che verranno impartite nel corso del procedimento di approvazione;
  9. Di prendere atto del parere di compatibilità con il clima acustico di zona, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento di attuazione della L.R. 08/2000, relazionato dal tecnico competente ing. Federica Lunghi;
  10. Di prendere atto che, ai sensi della L.R. 11/05 in ordine al Piano attuativo di iniziativa privata dovranno essere acquisiti, nel corso del procedimento, i pareri degli enti competenti;

11. Di dichiarare che, ai sensi dell'art. 24 comma 3 della L.R. 11/2005, il presente Piano non ha i requisiti per l'applicazione dell'art. 20, comma 1 lett. a), della L.R. 1/2004;
12. Di prendere atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Luca Pastorelli responsabile dell'Ufficio Pianificazione urbanistica, cui il procedimento è stato affidato;
13. Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo;

La presente proposta di deliberazione è atto istruttorio del Servizio che si rappresenta alla Giunta Comunale per l'esame e l'approvazione.

*IL TECNICO ISTRUTTORE*  
*Geom. Giuseppa Rossi*

*IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO*  
*Geom. Luca Pastorelli*

**PARERE TECNICO**  
Favorevole

**IL DIRIGENTE**  
**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO**  
Ing. Stefano Nodessi Proietti