

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. _____ del _____

Oggetto:	Variante al sub comparto 2 del Piano Attuativo di iniziativa privata in zona di ristrutturazione urbanistica "R10", approvato con D.C.C. n. 49/2008, ubicato in Frazione S. Maria degli Angeli, proposta dal Sig. Arnaldo Manini, legale rappresentante della società "Maninifin s.r.l." proprietaria dell'area. Adozione e autorizzazione alla parziale monetizzazione delle dotazioni territoriali.
----------	--

LA GIUNTA COMUNALE

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

"Il Sig. Arnaldo Manini in qualità di rappresentante legale della società "Maninifin s.r.l." proprietaria degli immobili e dei terreni ubicati in frazione S. Maria degli Angeli, censiti al Catasto al Foglio n. 121 Particelle n. 1501 – 1503 – 1993 – 2077 – 2088 ha inoltrato istanza a questo Comune in data 08.08.2014 prot. n. 28795, con successive integrazioni, intesa ad ottenere l'approvazione di una variante, limitatamente al sub comparto 2, del Piano attuativo approvato R10 e relativo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che costituirà appendice e modifica alla convenzione stipulata in data 17.09.2008 a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci (rep. 239.190 racc. 44.800).

Gli elaborati tecnici costituenti la variante sono a firma dell'Arch. Alfio Barabani e sono così costituiti:

- Tav. 1 Catastale, PRG, Ortofotocarta data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 1A- PRG parte strutturale – PRG parte operativa data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 2 Planimetria generale data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 3 Calcolo degli standards: parcheggi pubblici – Tognoli data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 4 Calcolo degli standards: verde pubblico data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 5 Sistemazione esterna data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 6 Tipo edilizio data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 7 Regime delle aree con interrato – stralci funzionali data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 8 Relazione tecnica, calcolo standard data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 9 Opere di urbanizzazione: Relazione Tecnica data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 9.1 Opere di urbanizzazione: acquedotto data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 9.2 Opere di urbanizzazione: Enel - Telecom data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 9.3 Opere di urbanizzazione: Acque bianche/here data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 9.4 Opere di urbanizzazione: Metanodotto data 08.08.14 prot. n. 0028795;

- Tav. 9.5 Opere di urbanizzazione: Pubblica illuminazione data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 9.6 Opere di urbanizzazione: Particolari data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 10 Computo Metrico Estimativo OO.PP. data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 10.1 Computo Metrico Estimativo – Costi Sicurezza data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 10.2 Computo Metrico Estimativo – Incidenza Manodopera data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 11 N.T.A. data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 12 schema di convenzione data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 13 Documentazione fotografica data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 14 Quadro economico – Calcolo oneri sicurezza data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 15 Relazione paesaggistica- Allegato A – Allegato B data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Dichiarazioni di conformità dello stato dei luoghi data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Dichiarazioni di conformità del Piano Attuativo (ex art. 20 LR 31/97) data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Relazione tecnica - verifica illuminotecnica – schema quadro elettrico (con allegata Tav.1) data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- verbale di validazione

D'ufficio si allega la seguente documentazione:

- Relazione geologica del 09.01.2006 a firma del Dott. Geol. Cimaroli Luca, relativa al piano attuativo approvato nel 2008,
- Relazione Geologica – Geotecnica in prospettiva sismica del 24.06.2010 a firma sempre del Dott. Cimaroli ed allegata al Permesso a costruire n. 215/2011.

Previsioni Piano Regolatore:

L'area di cui alla presente proposta è classificata dal P.R.G. del 2004: Variante generale al PRG, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 26 luglio 2004, n. 138, come "Zona di ristrutturazione urbanistica R10" .

Nel PRG Parte Strutturale approvato con D.C.C. n. 17 del 20.02.2014, l'area in oggetto è classificata come "Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali"- Macroarea 04 - (elaborato ep.02d), ricompresa nel "Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione P4.2" e nel Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio "C4". Rientra inoltre nell'area buffer del Sito Unesco.

Nel PRG Parte Operativa adottato con D.C.C. n. 21 del 12.03.2015, l'area è classificata "*Tessuto e Zona prevalentemente residenziale in trasformazione - zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi già classificate in tutto o in parte, come zone di ristrutturazione urbanistica dal PRG previgente e come tali già assoggettate a Piano attuativo*" (**Zona TR.g_0 n. 1017**).

Le NTA del PRG – PO all'art. 3.3.3 , comma 4. lettera K) prevedono che: "*.... trattandosi di ambiti con strumento attuativo in corso di validità, si applicano le disposizioni contenute nel Piano attuativo stesso come approvato....*".

Il procedimento per l'approvazione del Piano attuativo è regolamentato dall'art. 56 e successivi della L.R. 1/2015.

L'area di cui sopra é vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04, come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 157 del 24/03/06, e pertanto la variante dovrà essere esaminata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria – Perugia relativamente alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni previste, in considerazione di

quanto dettato dal comma 14, art. 56 della L.R. 1/2015, successivamente all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Esaminata l'istanza pervenuta l'Ufficio riferisce quanto segue:

Previsioni Piano approvato con D.C.C. n. 49 del 03/04/2008

L'area assoggettata a Piano attuativo è di tipo urbana ed è ubicata in prossimità di uno degli svincoli stradali che dalla SS 75 immettono nel centro abitato della frazione di S. Maria degli Angeli, lungo Via S. Bernardino da Siena, in un'area destinata dal PRG originario "Astengo" del 1972 a zona "artigianale".

Il PRG 2004 la classifica come "zona di Ristrutturazione urbanistica R10", è un'area triangolare delimitata a Nord-Est dalla strada comunale Via S. Pio X, a Nord-Ovest dalla strada comunale Via S. Bernardino da Siena e a Sud confina con la SS 75, e prevede una zonizzazione mirata a ricomporre il tessuto urbano riqualificando la volumetria già esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione da attuarsi in modo unitario con destinazione d'uso commerciale, direzionale e residenziale, altezza massima 12,50 mt., volume massimo 61.355 mc.

Con D.C.C. n. 49/2008 è stato approvato il Piano attuativo presentato dalle società "La Meccanica s.n.c.", "Manini Prefabbricati s.p.a." e "Immobilgest s.n.c.", ed in data 17.09.2008 a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci (rep. 239.190 racc. 44.800) è stata stipulata la convenzione urbanistica con i seguenti soggetti attuatori: società "S. Bernardino Costruzioni s.r.l.", società "Maninifin s.r.l." e società "Immobilgest di Paparelli Eugenio e C. s.n.c." .

Il Piano approvato prevede una volumetria di mc. 61.074 (inferiore alla volumetria massima consentita di 61.355 mc) di cui 18.400 mc. destinati a residenza e 42.653 mc. destinati sia a direzionale che a commerciale.

Prevede inoltre la divisione in 3 sub-comparti con l'edificazione di tre nuovi edifici A-C-D (vedi tav. 5), il mantenimento e l'ampliamento dell'edificio B nel sub-comparto 2, con destinazioni così suddivise:

Sub-comparto 1: **mc. 24.199,10** (commerciale p. t. e direzionale p. 1-2) edificio A

Sub-comparto 2: **mc. 26.734,50** di cui mc. 15.034,50 (direzionale edificio B1 esistente 7734,50 mc. + 7300 mc.ampliamento previsto blocco B2 – B3 – B4) + mc. 11.700 (residenziale edificio C)

Sub-comparto 3: **mc. 10.140** di cui mc. 3.440 (commerciale p. t.) + mc. 6.700 (residenziale p. 1-2-3) edificio D

Totale mc. 61.073,60 = mc. 42.673 (dir/comm) + mc. 18.400 (res) , arrotondato a **61.074 mc.**

Il piano prevedeva il reperimento degli standards urbanistici, in base ai disposti dettati dell'art. 1.4.3 delle NTA del PRG 2004, nonché dalla normativa allora vigente: L.R. n. 31/97 come integrata e modificata dalla L.R. 27/2000, come di seguito riportati:

Sub-Comparto 1

parcheggi pubblici 3.958 mq;

verde pubblico 1.518 mq;

Sub-Comparto 2

parcheggi pubblici 2.623 mq con 39 p.a.

verde pubblico 1.140 mq

Sub-Comparto 3

parcheggi pubblici
verde pubblico

1.252 mq con 23 p.a.
864 mq

Totale aree reperite per l'intero comparto R10

parcheggi pubblici
verde pubblico

7.833 mq con 62 p.a.
3.522 mq

Attuazione del Piano :

Sub comparto 1

L'inizio lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto 1 e comuni ai tre sub comparti è avvenuto il 19.01.2009 così come comunicato con nota del 15.01.2009 prot. 0001795.

Come risulta dal verbale di constatazione dello stato di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del 09.12.2009 redatto dall'ufficio competente, il Comune ha collaudato le opere di urbanizzazione primarie relative a fognatura, metanodotto, acquedotto.

In data 23.12.2009 è stato rilasciato il permesso a costruire per la realizzazione di superfici esclusivamente commerciali e direzionali nel sub comparto 1.

Con verbale di visita definitivo dell'11.05.2011 prot. 74/LLPP l'ufficio competente ha dichiarato idonee le opere di urbanizzazione realizzate: opere comuni ai sub comparti 1 – 2 – 3 e quelle relative al solo sub comparto 1.

Ad oggi il fabbricato A risulta realizzato, mentre le opere di urbanizzazione del sub 1 e comuni ai sub comparti 1 – 2 – 3 sono da prendere in carico.

Sub comparto 2

In data 31.05.2011 è stato rilasciato il permesso a costruire n. 215 e successivamente la SCIA n. 71/2012 e la SCIA n. 123/2013, per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente direzionale, blocco B1– B2 –B3 – B4. Degli interventi previsti dal permesso è stato realizzato parte del blocco B2 destinato a direzionale (reception), con una superficie di 117,00 mq. e 450 mc. di volume.

Con nota del 05.06.2015 prot. 19236 è stata presentata presso l'ufficio Sportello Unico Edilizia e Ricostruzione la variante al permesso citato (Pratica 79/2015/PC), dove è stato specificato che il blocco B1 direzionale esistente di 2.525,51 mq. viene mantenuto, non verrà realizzato l'ampliamento del blocco B3 e B4, mentre del blocco B2 viene mantenuta solo la porzione realizzata, pari a 117 mq di direzionale, il tutto conforme ai contenuti della variante al Piano in oggetto.

Successivamente è stata approvata una Variante al Sub-comparto 3:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 23.04.2015 è stata approvata la Variante parziale ai Piani Attuativi di iniziativa privata approvati, relativi alle zone di Ristrutturazione Urbanistica "R10" e "R11", in frazione S. Maria degli Angeli, per la commutazione delle destinazioni d'uso direzionale/commerciale e residenziale, tra il sub comparto 3 del Piano "R10" ed il sub comparto 2 del Piano "R11", così come proposta dal Sig. Di Fede Mario Giuseppe, in qualità di

Leg. Rapp. della società "S. Bernardino Costruzioni s.r.l." e dal Sig. Paparelli Luca in qualità di Leg. Rapp. della società "Immobilgest di Paparelli Luca e C. s.n.c.", proprietari degli immobili censiti al Catasto al Foglio n. 121 Particelle n. 1955 – 650 – 620.

Nello specifico, per l'edificio D del sub-comparto 3 del Piano "R10" di mc. 10.140, di cui mc. 3.440 destinati a commerciale e mc. 6.700 di residenziale, la variante citata prevede la commutazione di 3921,67 mc di residenziale a favore dell'unico edificio del sub comparto 2 del Piano "R11" in cambio della stessa volumetria di direzionale/commerciale.

A seguito della variante sopra citata, le destinazioni del Piano "R10" ad oggi approvate sono così suddivise:

- Sub-comparto 1: **mc. 24.199,10** (commerciale p. t. e direzionale p. 1-2) edificio A
- Sub-comparto 2: **mc. 26.734,50** suddivisi in mc. 15.034,50 (direzionale edificio B) + mc. 11.700 (residenziale edificio C)
- Sub-comparto 3: **mc.10.140** suddivisi in mc. 3.440 + 3921,67 commerciale/ direzionale (al piano terra + ai piani 1-2-3 della torretta destra posta lungo via San Bernardino da Siena), mc. 2778,33 di residenziale (ai piani 1-2-3 della torretta sinistra) edificio D.

Totale mc. 61.073,60 di cui mc. 46.595,27 dir/comm. + mc. 14.478,33 residenziale, arrotondato a **61.074 mc.**

Contenuti della presente variante al sub comparto 2

Il piano approvato prevedeva l'ampliamento dell'edificio B1 con la realizzazione dei blocchi B2 – B3 – B4 direzionali e la realizzazione di un edificio C1 residenziale; la presente variante prevede il mantenimento delle volumetrie direzionali esistenti nell'edificio B1 e B2 parte, sede della società Manini, l'accorpamento e traslazione delle volumetrie B2 parte – B3 – B4 per la realizzazione, di due edifici: C1 e C2, nel rispetto delle volumetrie (mc. 26.734,50) ed altezze massime (mt. 12,50) approvate.

I due edifici C1 e C2 verranno realizzati previa demolizione del capannone esistente oramai in disuso; oltre alla destinazione residenziale, che verrà ridotta da 11.700 a 9.793 mc. a favore della realizzazione di una superficie commerciale e l'accorpamento della destinazione direzionale proveniente dai i blocchi B2 parte – B3 – B4, come di seguito specificato:

- Edificio B1 esistente da mantenere, costituito da tre piani fuori terra, con 2.525,21 mq di superficie e **7.734,50 mc.** di volume con destinazione direzionale.
- Edificio B2 esistente da mantenere, è ad un solo piano fuori terra, con 117 mq di superficie e **450 mc.** di volume direzionale.
- Edificio C1 in progetto, è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato, altezza massima di 12.50 mt., con 876 mq di direzionale (pari a 2827 mc. di volume) e 702 mq di residenziale (pari a 2198 mc.); **mc. 5025 totali.**

- Edificio C2 in progetto, è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato, altezza massima di 12.50 mt., con 1.237 mq di direzionale (pari a 3.993 mc. di volume), 600 mq di commerciale (pari a 1937 mc) e 2.425 mq di residenziale (pari a 7.595 mc.), **mc. 13.525 totali**.

Totale volumetria Sub-comparto 2 pari a mc. **26.734,50** di cui 9.793 mc. di residenziale e mc. 16941,50 di direzionale/commerciale.

Si specifica che l'attuatore ha previsto l'inerbibimento dei solai di copertura così come prescritto dalla delibera n. 49/2008 di approvazione del piano.

Si evidenzia che con nota del 16.10.2014 il Sig. Paparelli Luca in qualità di Leg. Rapp. della società "Immobilgest di Paparelli Luca e C. s.n.c." attuatore del sub comparto 3 ha comunicato che "prende atto della soluzione presentata senza formulare osservazione".

Verifica Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche del sub comparto 2

Le dotazioni territoriali e funzionali minime sono state verificate anche ai sensi del Reg. Reg. 7/2010 e del Reg. Reg. 2/2015, oltre che con la normativa previgente L.R. 27/2000, L.R. 31/97 e NTA PRG 2004, come segue:

Direzionale

- Superficie totale 2.230,00 mq. = 117,00 (B2) +876,00 (C1) + 1237,00 (C2)

L'art. 12 del Reg. Reg. 7/2010, prevede 70 mq di parcheggio e 30 mq di verde ogni 100 mq di superficie utile coperta adibita all'attività (ora l'art. 86 del Reg. Reg. 2/2015 conferma le stesse quantità).

- 70% di 2230,00 mq = 1561,00 mq parcheggio
- 30% di 2230,00 mq = 669,00 mq verde

Commerciale

- Superficie totale 600,00 mq (C2)

Le dotazioni territoriali e funzionali minime sono state verificate anche ai sensi dell'art. 13 del Reg. Reg. 7/2010, che prevede 100 mq ogni 100 mq di superficie utile coperta per insediamenti commerciali fino a 600 mq, con una quantità minima di 80 mq per parcheggio e 20 mq per verde (ora l'art. 87 del Reg. Reg. 2/2015 prevede un posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita da 251 mq fino a 900 mq, mentre conferma la quantità minima del 20% destinata a verde).

- 80% di 600,00 mq = 480 mq parcheggio (corrispondenti a 412,5 mq ai sensi del Reg. Reg. 2/2015)
- 20% di 600,00 mq = 120,00 mq verde (stessa quantità confermata dal Reg. Reg. 2/2015)

Residenziale

L'art. 11 del Reg. Reg. 7/2010, considerati che gli abitanti insediabili (1 ogni 100 mc) in base alla volumetria di progetto sono pari a $9.793 : 100 = 98$, prevede 18 mq di standard ad abitante (ora ai sensi dell'art. 80 del Reg. Reg. 2/2015 si assume un rapporto di 50 mq di superficie utile per abitante, ne consegue che $mc. 9.793:3 = 3264,33:50 = 65,29$ che si arrotonda a 66 abitanti insediabili) calcolati come segue:

- Istruzione scuola materna e d'obbligo 4 mq/ab x 98 = 392 mq (264 mq ai sensi dell'art. 85 Reg. Reg. 2/2015)
- attrezzature di interesse comune 4 mq/ab x 98 = 392 mq (264 mq ai sensi dell'art. 85 Reg. Reg. 2/2015)
- spazi pubblici attrezzati a parco 5 mq/ab x 98 = 490 mq (330 mq ai sensi dell'art. 85 Reg. Reg. 2/2015)
- parcheggi 5 mq/ab x 98 = 490 mq (330 mq ai sensi dell'art. 85 Reg. Reg. 2/2015)
- totali** **18 mq/ab x 98 = 1.764 mq** (totali 18 mq/ab x 66 = 1.188 Reg. Reg. 2/2015)

Inoltre, per quanto riguarda i parcheggi pubblici al servizio delle zone destinate a residenza, il PRG 2004 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 9.793 mc. previsti dal piano devono essere individuati almeno 33 posti auto e la presente variante individua un totale di 113 posti auto pubblici.

Il piano in oggetto non prevede la dotazione di aree a standards destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse comune poiché il PRG ha già provveduto a localizzare tali servizi in sede di pianificazione generale nell'ambito della frazione di S. Maria degli Angeli e in misura tale da sopperire alle necessità della popolazione della frazione. L'incremento dei parcheggi pubblici previsti dalla legge è in sostituzione alla localizzazione in sito di tali superfici, mentre 125 mq se ne chiede la monetizzazione.

Aree da cedere:

Parcheggi pubblici

- **2.051 mq** = 1.561,00 mq (Direzionale) + 490 (Residenziale);
- superiore ai 1.891 mq = 1561 + 330 del Reg. Reg. 2/2015

Verde pubblico

- **1.159 mq** = 669,00 mq (Direzionale) + 490 (Residenziale)
- superiore ai 999 mq = 669 + 330 del Reg. Reg. 2/2015

Istruzione/Attrezzature comuni

- **784 mq**
- superiore ai 528 mq del Reg. Reg. 2/2015

Aree ad uso pubblico:

Parcheggi di uso pubblico

- **480,00 mq** (Commerciale)
- superiore ai 412,5 mq del Reg. Reg. 2/2015

Verde di uso pubblico

120,00 mq (Commerciale); stessa quantità del Reg. Reg. 2/2015

La presente variante prevede la cessione delle seguenti quantità:

Parcheggi pubblici: **2.710,00 mq** = 2.296,33 (P1) + 413,65 (P2), (> 2.623 mq del piano approvato)

Di cui 659 mq sono la conversione in parcheggi delle superfici destinate ad istruzione/attrezzature mentre dei rimanenti 125,00 mq si chiede la monetizzazione per la mancata cessione.

Verde pubblico: **1.169,00 mq** = 150,14 (V1) + 142,91 (V2) + 399,87 (V3) + 476,02 (V4), (> 1.140 mq del piano approvato); di cui 10 mq corrispondono al verde di uso pubblico del commerciale.

Relativamente alle **aree ad uso pubblico** la proposta prevede la monetizzazione di 480,00 mq di parcheggio di uso pubblico del commerciale e di 110 mq di verde di uso pubblico sempre del commerciale.

In data 10.03.2015 prot. 0008173 è pervenuta formale richiesta di monetizzazione delle aree sopra indicate, a firma del Sig. Arnaldo Manini in qualità di rappresentante legale della società "Maninifin s.r.l."

L'Ufficio esprime il proprio parere favorevole all'accoglimento della richiesta di monetizzazione, in quanto essa è compatibile con la normativa prevista per le aree di tipo "B", già edificate, alle quali la presente area di Piano classificata di "ristrutturazione urbana R" è riconducibile e considerato che comunque le quantità reperite sia di parcheggio che di verde pubblico sono superiori a quelle del piano attuativo approvato.

Da parte del soggetto attuatore, fermi restando gli obblighi assunti con la Convenzione stipulata in data 17.09.2008 a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci (rep. 239.190 racc. 44.800), è stato predisposto un nuovo schema di convenzione relativo all'attuazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto 2, oggetto di modifica con la presente variante. Tale schema potrà essere modificato ed integrato in sede di definitiva approvazione della variante al Piano secondo le specifiche che in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione verranno ulteriormente dettate nel corso del procedimento.

Si prende atto della relazione geologica idrogeologica ed idraulica del gennaio 2006 redatta dal Geologo Dott. Luca Cimaroli e della Relazione Geologica – Geotecnica in prospettiva sismica del 24.06.2010 a firma sempre del Dott. Cimaroli ed allegata al Permesso a costruire n. 215/2011.

Si riferisce che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio integrata ai fini geologici, nella seduta del 09.07.2015 ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, nonché in materia idrogeologica ed idraulica e di microzonazione sismica, espresso conformemente a quanto disciplinato dal comma 12 dell'art. 56 della L.R. 1/2015.

In merito alle opere di urbanizzazione previste dalla variante in oggetto, è stato acquisito il parere Favorevole con prescrizioni espresso dall'Ufficio Servizi Operativi, con nota del 17.07.2015 prot. 44/2015.

Per quanto sopra, gli interventi previsti risultano conformi alla normativa vigente, alle norme del PRG 2004, del PRG parte strutturale approvato e non in contrasto con il PRG Parte Operativa adottato.

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

- *Si riconfermano le prescrizioni contenute nell'atto deliberativo di approvazione: D.C.C. n. 49/2008 del Piano "R10"*
- *Entro 180 giorni dalla stipula della convenzione dovrà essere demolito il capannone industriale dismesso contraddistinto con il n. 1 negli elaborati approvati."*

Posto quanto sopra, si sottopone all'esame della Giunta Comunale l'adozione della variante al Piano attuativo d'iniziativa privata "R10" approvato con D.C.C. n. 49/2008, limitatamente al sub comparto 2, con il relativo schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primarie, in modifica della convenzione stipulata in data 17.09.2008 a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci."

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;

Visto: Il PRG vigente: Piano Regolatore Generale parte strutturale approvato con D.C.C. n. 17 del 20/02/2014;

Visto: Il Piano Regolatore Generale - Parte Operativa adottato con D.C.C. n. 21 del 12/03/2015;

Visto: Il PRG 2004: Variante Generale al P.R.G., approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 26 luglio 2004, n. 138;

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;

Vista: La Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015;

Visto: Il Regolamento Regionale n. 2 del 18 febbraio 2015;

Visto: Il vigente Statuto Comunale;

Visto: Il Decreto Legislativo n. 267/2000;

DELIBERA

- 1) Di fare proprio il documento istruttorio riportato in premessa, che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di prendere atto della richiesta formulata dal Sig. Arnaldo Manini in qualità di rappresentante legale della società "Maninifin s.r.l.", proprietaria degli immobili e dei terreni ubicati in frazione S. Maria degli Angeli, censiti al Catasto al Foglio n. 121 Particelle n. 1501 – 1503 – 1993 – 2077 – 2088, in data 08.08.2014 prot. n. 28795, con successive integrazioni, intesa ad ottenere l'approvazione di una variante limitatamente al sub comparto 2 del Piano attuativo d'iniziativa privata "R10" approvato con D.C.C. n. 49/2008;
- 3) Di prendere atto della Relazione geologica del 09.01.2006 a firma del Dott. Geol. Cimaroli Luca, relativa al piano attuativo approvato nel 2008 e della Relazione Geologica – Geotecnica in prospettiva sismica del 24.06.2010 a firma sempre del Dott. Cimaroli, allegata al Permesso a costruire n. 215/2011;
- 4) Di prendere atto che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata ai fini geologici, nella seduta del 09.07.2015 ha espresso parere favorevole, ai sensi della L.R. 1/2015 art. 56 comma 12;

- 5) Di prendere atto che l'Ufficio Servizi Operativi, in merito alle opere di urbanizzazione primaria previste, con nota del 17.07.2015 prot. 44/2015, ha espresso parere Favorevole con prescrizioni;
- 6) Di accogliere la richiesta di monetizzazione del 10.03.2015 prot. 0008173 a firma del Sig. Arnaldo Manini in qualità di rappresentante legale della società "Maninifin s.r.l." per le motivazioni indicate in premessa, ai sensi all'art.14 del Reg. Reg. 7/2010 (ora art. 88 del Reg. Reg. 2/2015), calcolata con le tariffe approvate con la Delibera di Consiglio Comunale n. 202 del 15.12.2011 come segue:
 - MQ 480 X € 50,00 = € 24.000,00 vincolo di uso pubblico del parcheggio;
 - MQ 110 X € 25,00 = € 2.750,00 vincolo di uso pubblico del verde;
 - MQ 125 X € 110,00= € 13.750,00 mancata cessione istrusione/attrezzature comuni;
- 7) Di stabilire che l'importo della monetizzazione pari a € 40.500,00 dovrà essere corrisposto, prima della stipula della convenzione urbanistica, mediante bonifico bancario da effettuarsi a favore della Tesoreria del Comune di Assisi – sportello UNICREDIT SPA – Agenzia di Assisi IBAN: IT36E0200838277000000852595 indicando la seguente motivazione: "Variante sub comparto 2 PDL R10 monetizzazione standards";
- 8) Di introitare la somma di € 40.500,00 relativa alla monetizzazione, in entrata al capitolo n. 2405 nel bilancio 2015, proventi monetizzazione e standard urbanistici;
- 9) Di adottare la variante al sub comparto 2 del Piano attuativo "R10" costituita dagli elaborati tecnici sotto elencati, a firma dell'Arch. Alfio Barabani:

- Tav. 1 Catastale, PRG, Ortofotocarta	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 1A- PRG parte strutturale – PRG parte operativa	data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 2 Planimetria generale	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 3 Calcolo degli standards: parcheggi pubblici – Tognoli	data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 4 Calcolo degli standards: verde pubblico	data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 5 Sistemazione esterna	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 6 Tipo edilizio	data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 7 Regime delle aree con interrato – stralci funzionali	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 8 Relazione tecnica, calcolo standard	data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 9 Opere di urbanizzazione: Relazione Tecnica	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 9.1 Opere di urbanizzazione: acquedotto	data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 9.2 Opere di urbanizzazione: Enel - Telecom	data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 9.3 Opere di urbanizzazione: Acque bianche/nere	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 9.4 Opere di urbanizzazione: Metanodotto	data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 9.5 Opere di urbanizzazione: Pubblica illuminazione	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 9.6 Opere di urbanizzazione: Particolari	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 10 Computo Metrico Estimativo OO.PP.	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 10.1 Computo Metrico Estimativo – Costi Sicurezza	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 10.2 Computo Metrico Estimativo – Incidenza Manodopera	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 11 N.T.A.	data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 12 schema di convenzione	data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Tav. 13 Documentazione fotografica	data 08.08.14 prot. n. 0028795;
- Tav. 14 Quadro economico – Calcolo oneri sicurezza	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Tav. 15 Relazione paesaggistica- Allegato A – Allegato B	data 23.06.15 prot. n. 0021370;
- Dichiarazioni di conformità dello stato dei luoghi	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Dichiarazioni di conformità del Piano Attuativo (ex art. 20 LR 31/97)	data 10.03.15 prot. n. 0008173;
- Relazione tecnica - verifica illuminotecnica – schema quadro elettrico (con allegata Tav.1)	data 10.03.15 prot. n. 0008173;

- Verbale di Validazione.

- 10) Di adottare lo schema di convenzione relativo all'attuazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto 2, che costituirà appendice e modifica alla convenzione urbanistica stipulata in data 17.09.2008 a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci (rep. 239.190 racc. 44.800) così come proposto dal soggetto proponente la Variante, prendendo atto che tale schema potrà essere modificato ed integrato in sede di approvazione della Variante al Piano attuativo in argomento secondo le prescrizioni dettate dai servizi competenti ed alle ulteriori prescrizioni che verranno impartite nel corso del procedimento di approvazione;
- 11) Di prendere atto che ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2015 in ordine alla Variante al Piano dovranno essere acquisiti, nel corso del procedimento, i pareri di cui L. 833/1978 (ASL) ed al D.Lgs 42/2004 (Soprintendenza);
- 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 specificare che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- 14) Di dichiarare, con ulteriore voto legalmente reso, il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi di legge.

La presente proposta di deliberazione è atto istruttorio dell'Ufficio 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