

Assisi li 26.08.2013

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
Flusso N. _____ del _____

Oggetto:	Piano attuativo di iniziativa privata in zona residenziale di espansione "C2", in frazione S. Maria degli Angeli, proposto dal Sig. Bulsei Luigi ed altri. Modifica e integrazione di quanto adottato con D.G.C. n. 12 del 24/01/2013.
----------	---

LA GIUNTA COMUNALE

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

Con deliberazione di Giunta Comunale n° 12 del 24.01.2013 è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata, in frazione S. Maria degli Angeli, proposto dai Sig.ri Bulsei Luigi, Minciarelli Amabilia, Minciarelli Alfio, Minciarelli Luciano, Brufani Mafalda, Brufani Vienna, Piorigo Franco, in qualità di proprietari dei terreni censiti al Catasto al Foglio n° 99 Particelle n° 648 – 102 – 649 – 445 – 869 – 143 – 2532 – 434 - 2571.

Gli elaborati tecnici costituenti la proposta sono a firma dell'Arch. Sabrina Ginepri e del Geom. Mauro Ottaviani ciascuno per le proprie competenze e sono così costituiti:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Tav. 1 Inquadramento catastale e urbanistico | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 2 Tavola dei vincoli | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 3 Stato attuale del terreno | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 4 Stato attuale degli edifici esistenti | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 5 Planovolumetrico e standard urbanistici | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 6 Planimetria di progetto | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 7 Planimetria per verifica permeabilità dei suoli – Planimetria soleggiamento | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 8 Sezioni di progetto del terreno - Tipi edilizi | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 9 Linea acque bianche – linea acque nere | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 10 Rete ENEL – Rete pubblica illuminazione | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 11 Rete Metano – Rete idrica | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Tav. 12 Rete Telefonica | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Dichiarazioni Varie | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |
| - Visure catastali attestanti la proprietà | data 11.10.12 prot. n. 0030320; |

- Documentazione fotografica	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Estratto NTA P.R.G. vigente - NTA P.R.G. parte strutturale	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Relazione Tecnica Illustrativa	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Norme Tecniche di Attuazione	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Relazione sulle opere di urbanizzazione	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Relazione paesaggistica – Fotomodellazione realistica	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Studio geologico e modellazione sismica	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- Valutazione previsionale del clima acustico	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- computo metrico	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- convenzione sub comparto 1	data 11.10.12 prot. n. 0030320;
- convenzione sub comparto 2	data 11.10.12 prot. n. 0030320;

Tale adozione è avvenuta con la seguente prescrizione formulata dall'Ufficio istruttore: *Prima della definitiva approvazione dovrà essere eseguito, a carico degli attuatori, il frazionamento della particelle solo in parte oggetto del presente Piano.*

Dell'avvenuto deposito degli atti relativi al Piano è stata data notizia ai cittadini mediante avviso affisso all'Albo Pretorio, nei luoghi destinati alle pubbliche affissioni, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 9 del 19.02.2013 e nel sito Internet del Comune di Assisi.

Entro il termine stabilito dalle norme in vigore non sono pervenute né osservazioni né opposizioni in ordine al Piano di cui all'oggetto.

Precedentemente all'adozione il piano è stato trasmesso alla **Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio** ha espresso parere favorevole nella seduta dell'11.01.2013, ai sensi dell'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.

Successivamente all'adozione l'Ufficio in considerazione di quanto dettato dall'art. 24 della L.R. 11/05, così come modificata con L.R. 8/2011, ha trasmesso gli elaborati del Piano:

- All' **ASL n°2** al fine di adempiere alla verifica di carattere igienico – sanitario, di cui all'art. 25 della L.R. n°11/05. Con nota pervenuta in data 06.05.2013 prot. 0014079, l'A.S.L. n° 2 ha espresso Parere Favorevole, con prescrizioni;
- Alla **Soc. Umbra Acque**, ai sensi del Regolamento ATO 1, approvato con delibera n. 2 del 14.01.2004, in merito al previsto allaccio alla rete idrica e fognaria comunale, che con nota pervenuta tramite il 27.06.2013 prot. 0019888, ha espresso Parere Favorevole .
Inoltre con nota del 26.06.2013 prot. 002227, l' Ambito Territoriale Integrato n. 2 (A.T.I. N. 2) – Unità Operativa Pianificazione e Controllo ha dichiarato il piano attuativo compatibile con le vigenti previsioni di Piano d'Ambito.

- **alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria – Perugia**, competente ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 146, comma 5, del D.Lgs. 42/2004, limitatamente alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni previste, in considerazione di quanto dettato dal comma 11, art. 24 della L.R. 11/05, così come modificata con L.R. 8/2011.

Con nota pervenuta il 26.04.2013 prot. 0013473 la Soprintendenza ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso, a condizione del recepimento delle prescrizioni che di seguito si riportano:

- in considerazione degli aspetti che le NTA individuano come obiettivi per la macroarea interessata dal piano attuativo in esame, si evidenzia che la successiva autorizzazione per la costruzione degli edifici previsti nel piano, da rilasciarsi ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. n. 42/2004, dovrà necessariamente contenere il progetto specifico del "miglioramento della morfologia residenziale, dei tipi edilizi, con norme più attente per gli accessi e le recinzioni";
- per quanto riguarda la progettazione delle aree verde e dei parcheggi (sia a raso che interrati), "si dovrà tenere conto dell'impatto ambientale (paesaggistico) che tali strutture comportano", si dovrà quindi prevedere una attenta distribuzione e integrazione del verde attraverso una specifica progettazione;
- per il tipo edilizio A si prescrive che l'altezza massima alla linea di colmo non superi i ml. 6,50; per il tipo edilizio B si prescrive che l'altezza massima alla linea di colmo non superi i ml. 9,50; le pendenze delle coperture dovranno essere mantenute entro il 25%.

In merito a quest'ultima prescrizione con nota del 31.05.2013 prot. 0017037 è stato chiesto il riesame di quanto espresso con le seguenti motivazioni:

- l'art. 2.5 delle NTA del PRG vigente approvato con DPGR n. 138/2004, prevede per la frazione di S. Maria degli Angeli, zona di residenziale di espansione "C2", un'altezza massima pari a m. 12,50;
- l'altezza massima prevista dal piano adottato è considerevolmente inferiore a quella consentita dal PRG ed è pari a mt. 6,50 per il tipo edilizio "A" e mt. 9,50 per il tipo edilizio "B";
- tutti gli edifici esistenti ed in costruzione limitrofi, come si evidenzia anche dalla documentazione fotografica allegata, hanno altezze superiori a quelle proposte dal piano in oggetto.

Recentemente la Soprintendenza di Perugia con nota del 24.06.2013 prot. 0019437 ha confermato le prescrizioni già impartite col precedente parere.

Alla luce di quanto sopra, con nota del 25.06.2013 prot. 0019570 l'Ufficio ha richiesto ai tecnici incaricati la modifica degli elaborati limitatamente all'altezza massima dei tipi edilizi così come da prescritto dalla Soprintendenza.

Con nota del 16.07.2013 prot. 0021809 a firma dei tecnici incaricati, Arch. Sabrina Ginepri e Geom. Mauro Ottaviani è pervenuta la richiesta di modifica del tipo edilizio adottato, consistente nella soppressione del tipo edilizio A e nella previsione del solo tipo edilizio B su tutti i lotti, conformemente a quanto prescritto dalla Soprintendenza, senza modificare la superficie coperta adottata per ogni lotto. A tal fine sono stati prodotti i seguenti elaborati sostitutivi:

- Tav. 8 bis Sezioni di progetto del terreno - Tipi edilizi;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;

La presente proposta di modifica ed integrazione di quanto adottato con D.G.C. n. 12 del 24/01/2013 limitatamente al tipo edilizio di progetto, prevede il solo tipo edilizio B su tutti i lotti, sempre nel rispetto della superficie coperta adottata e con la specifica che l'altezza massima pari a ml 9,50 sia misurata al colmo, così come prescritto dalla Soprintendenza di Perugia con proprio parere.

Il Piano prevede la suddivisione dell'area in 2 sub comparti: sub comparto 1 e sub comparto 2 per una SUC massima di progetto pari a 1525 mq. così ripartita:

Sub Comparto 1: è prevista la realizzazione di 4 edifici abitativi,

- lotto 1 tipologia edilizia B, SUC prevista mq. 206,55;
- lotto 2 tipologia edilizia B, SUC prevista mq. 206,55;
- lotto 3 tipologia edilizia B, SUC prevista mq. 237,40;
- lotto 4 tipologia edilizia B, SUC prevista mq. 237,40;

totale SUC prevista mq. 887,90

Sub Comparto 2: è prevista la demolizione dei quattro annessi esistenti (n. 2, 3, 4 e 5), il mantenimento della porzione dell'edificio abitativo esistente e la realizzazione di 2 edifici abitativi,

- lotto 5 tipologia edilizia B, SUC prevista mq. 235,35;
- lotto 6 tipologia edilizia B, SUC prevista mq. 169,35;
- porzione edificio esistente SUC mq. 232,40;

totale SUC prevista mq. 637,10

verifica SUC: 887,90 + 637,10 = 1525 mq previsti < 1525,10 mq. ammissibili

Tipologia edilizia prevista:

- **tipologia edilizia B** edificio unifamiliare/ bifamiliare, duplex o plurifamiliare, SUC massima specificata per ogni singolo lotto, altezza massima 9,50, costituita da un piano terra e primo ed eventuale sottotetto destinati ad abitazione e piano interrato/ seminterrato destinato a pertinenze e garage.

La tipologia edilizia proposta è da ritenersi conforme alla normativa in vigore e omogenea a quella degli edifici esistenti.

Si conferma la validità dei contenuti dell'istruttoria del 23/01/2013, per le parti non in contrasto con la presente, e di tutti gli elaborati adottati con D.G.C. n. 12/2013 ad esclusione di quelli sostituiti: Tav. 8 bis Sezioni di progetto del terreno - Tipi edilizi; Relazione Tecnica Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione, pervenuti con nota del 16.07.2013 prot. 0021809.

La presente proposta non ha comportato modifiche agli schemi di convenzione relativi al comparto 1 e 2 adottati.

Per quanto sopra esposto si propone a codesta Amministrazione:

- 1) Di prendere atto che con D.G.C. n. 12 del 24.01.2013 è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata, così come proposto dai Sig.ri Bulsei Luigi, Minciarelli Amabilia, Minciarelli Alfio, Minciarelli Luciano, Brufani Mafalda,

Brufani Vienna, Piorigo Franco, in qualità di proprietari dei terreni e fabbricati ubicati in frazione S. Maria degli Angeli, zonizzati dal PRG vigente quale Zona di residenziale di espansione "C2" e censiti al Catasto al Foglio n° 99 Particelle n° 648/p – 102/p – 649/p – 445/p – 869/p – 143/p – 2532/p – 434/p - 2571/p;

- 2) Di prendere atto che il Piano è costituito dagli elaborati tecnici a firma dell'Arch. Sabrina Ginepri e del Geom. Mauro Ottaviani ciascuno per le proprie competenze;
- 3) Di prendere atto che entro il termine stabilito dalle norme in vigore non sono pervenute né osservazioni né opposizioni in ordine al piano di cui all'oggetto;
- 4) Di prendere atto che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata ai fini geologici, nella seduta dell' 11.01.2013 ha espresso parere favorevole;
- 5) Di prendere atto del parere Favorevole espresso dalla ASL n°2, con nota pervenuta il 06.05.2013 prot. 0014079;
- 6) Di prendere atto del parere Favorevole espresso in merito all'allaccio alla rete idrica e fognaria comunale, dalla Soc. Umbra Acque, con nota pervenuta il 27.06.2013 prot. 0019888, con condizioni;
- 7) Di prendere atto del parere vincolante favorevole espresso dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria - Perugia, ai sensi dell'art. 24 comma 11 della Legge Regionale n. 11/05 così come modificata con L.R. 8/2011 e dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, con nota pervenuta il 26.04.2013 prot. n. 0013473 con prescrizioni e successiva nota di riesame del 24.06.2013 prot. 0019437;
- 8) Di prendere atto che con nota del 16.07.2013 prot. 0021809 a firma dei tecnici incaricati, Arch. Sabrina Ginepri e Geom. Mauro Ottaviani è pervenuta la richiesta di modifica del tipo edilizio adottato, consistente nella soppressione del tipo edilizio A e nella previsione del solo tipo edilizio B su tutti i lotti, con la specifica che l'altezza massima pari a ml 9,50 sia misurata al colmo, così come prescritto dalla Soprintendenza di Perugia con proprio parere e senza modificare la superficie coperta adottata assegnata ai singoli lotti;
- 9) Di accogliere quanto richiesto, in modifica ed integrazione di quanto adottato con D.G.C. n° 12 del 24/01/2013, limitatamente al tipo edilizio di progetto;
- 10) Di confermare la validità dei contenuti dell'istruttoria del 23/01/2013, per le parti non in contrasto con la presente, e di tutti gli elaborati adottati con D.G.C. n° 12/2013 ad esclusione di quelli sostituiti: Tav. 8 bis Sezioni di progetto del terreno - Tipi edilizi; Relazione Tecnica Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione pervenuti con nota del 16.07.2013 prot. 0021809;
- 11) Di prendere atto che limitatamente alla modifica tipologica la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata ai fini geologici, nella seduta del 23.08.2013, ha espresso parere favorevole;
- 12) 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;
- 13) Di prendere atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Luca Pastorelli responsabile dell'Ufficio Pianificazione urbanistica, cui il procedimento è stato affidato;
- 14) 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;

Con voti.....

DELIBERA

- 1) Di prendere atto che con D.G.C. n. 12 del 24.01.2013 è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata, così come proposto dai Sig.ri Bulsei Luigi, Minciarelli Amabilia, Minciarelli Alfio, Minciarelli Luciano, Brufani Mafalda, Brufani Vienna, Piorigo Franco, in qualità di proprietari dei terreni e fabbricati ubicati in frazione S. Maria degli Angeli, zonizzati dal PRG vigente quale Zona di residenziale di espansione "C2" e censiti al Catasto al Foglio n° 99 Particelle n° 648/p – 102/p – 649/p – 445/p – 869/p – 143/p – 2532/p – 434/p - 2571/p;
- 2) Di prendere atto che il Piano è costituito dagli elaborati tecnici a firma dell'Arch. Sabrina Ginepri e del Geom. Mauro Ottaviani ciascuno per le proprie competenze;
- 3) Di prendere atto che entro il termine stabilito dalle norme in vigore non sono pervenute né osservazioni né opposizioni in ordine al piano di cui all'oggetto;
- 4) Di prendere atto che la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata ai fini geologici, nella seduta dell' 11.01.2013 ha espresso parere favorevole;
- 5) Di prendere atto del parere Favorevole espresso dalla ASL n°2, con nota pervenuta il 06.05.2013 prot. 0014079;
- 6) Di prendere atto del parere Favorevole espresso in merito all'allaccio alla rete idrica e fognaria comunale, dalla Soc. Umbra Acque, con nota pervenuta il 27.06.2013 prot. 0019888, con condizioni;
- 7) Di prendere atto del parere vincolante favorevole espresso dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria - Perugia, ai sensi dell'art. 24 comma 11 della Legge Regionale n. 11/05 così come modificata con L.R. 8/2011 e dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, con nota pervenuta il 26.04.2013 prot. n. 0013473 con prescrizioni e successiva nota di riesame del 24.06.2013 prot. 0019437;
- 8) Di prendere atto che con nota del 16.07.2013 prot. 0021809 a firma dei tecnici incaricati, Arch. Sabrina Ginepri e Geom. Mauro Ottaviani è pervenuta la richiesta di modifica del tipo edilizio adottato, consistente nella soppressione del tipo edilizio A e nella previsione del solo tipo edilizio B su tutti i lotti, con la specifica che l'altezza

massima pari a ml 9,50 sia misurata al colmo, così come prescritto dalla Soprintendenza di Perugia con proprio parere e senza modificare la superficie coperta adottata assegnata ai singoli lotti;

- 9) Di accogliere quanto richiesto, in modifica ed integrazione di quanto adottato con D.G.C. n° 12 del 24/01/2013, limitatamente al tipo edilizio di progetto;
- 10) Di confermare la validità dei contenuti dell'istruttoria del 23/01/2013, per le parti non in contrasto con la presente, e di tutti gli elaborati adottati con D.G.C. n° 12/2013 ad esclusione di quelli sostituiti: Tav. 8 bis Sezioni di progetto del terreno - Tipi edilizi; Relazione Tecnica Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione pervenuti con nota del 16.07.2013 prot. 0021809;
- 11) Di prendere atto che limitatamente alla modifica tipologica la Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata ai fini geologici, nella seduta del 23.08.2013, ha espresso parere favorevole;
- 12) 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;
- 13) Di prendere atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Luca Pastorelli responsabile dell'Ufficio Pianificazione urbanistica, cui il procedimento è stato affidato;
- 14) 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