

**Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata ricompreso parte in zona residenziale di nuovo impianto "TC.n\_1" (n. 1300) e parte in area "GH" (n. 1306) del PRG – PO, progetto definitivo/esecutivo e relativo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in Assisi capoluogo, proposto dal Sig. Bazzoffia Giuseppe. APPROVAZIONE.**

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 190 del 29/10/2018 è stata revocata la delibera di Giunta Comunale n. 134 del 17/08/2017 e contestualmente è stato adottato ai sensi dell'art. 56 della L. R. 1/2015, la nuova proposta di Piano attuativo di iniziativa privata, attinente parte dell'area individuata come zona prevalentemente residenziale di nuovo impianto "TC.n\_1" (n. 1300) dal Piano Regolatore Generale - Parte Operativa, censita al Catasto al Foglio 128 Particelle n. 54 – 520, in Assisi capoluogo, così come proposto dal Sig. Bazzoffia Giuseppe in qualità di proprietario dei terreni sopra citati.

Gli elaborati tecnici adottati con D.G.C. n. 190/18 e costituenti la proposta sotto elencati sono a firma dell'Arch. Angela F. M. Calderini:

- Tav. 1 – Estratto PRG vigente – ortofotogrammetria – planimetria catastale – piano particellare, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 2 – Rilievo dello stato attuale, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 3 – Planivolumetrico e tipologia edilizia, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 4 – Planimetria generale con calcolo della SUC, standard urbanistici e regime delle aree, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 5 – Opere di urbanizzazione: acquedotto, acque bianche e nere, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 6 – Opere di urbanizzazione: rete telefonica, pubblica illuminazione, ENEL, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 7 – Indicazione della segnaletica orizzontale e verticale, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Titoli di proprietà, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Relazione tecnica illustrativa, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Relazione paesaggistica, del 15/10/2018 prot. 0046851;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRG – PO, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Documentazione fotografica, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Schemi soleggiamento, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Computo metrico delle opere di urbanizzazione, calcolo costo manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro

economico, del 15/03/2018 prot. 0011979;

- Dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi e del Piano Attuativo, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Relazione geologica e geotecnica, a firma del Dott. Luca Chiavini, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Valutazione previsionale di clima acustico, a firma del Dott. Gianfranco Mancinelli, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- schema di convenzione proposto dal soggetto attuatore con nota del 15/03/2018 prot. 0011979.

Tale adozione è avvenuta con le seguenti prescrizioni formulate dall'Ufficio:

- *Prima della stipula della convenzione dovrà essere eseguito, a carico dell'attuatore, il frazionamento di tutte le particelle solo in parte oggetto del presente Piano;*
- *Prima della stipula della convenzione dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in conformità alla vigente normativa in materia.*

Dell'avvenuto deposito degli atti relativi al Piano adottato è stata data notizia ai cittadini mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio, nei luoghi destinati alle pubbliche affissioni, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 61 del 18/12/2018, nel sito Internet e nell'apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente" 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 gli elaborati sono stati trasmessi:

- Al Servizio Geologico della Regione, che con nota PEC del 09/08/2018 prot. 35944 ha espresso "Parere Favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante in oggetto";
- alla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ai sensi dell'art. 112, comma 4, lettera d) della L.R. 1/2015, che nella seduta del 16/10/2018, ha espresso parere favorevole.

Successivamente all'adozione, l'Ufficio in considerazione di quanto dettato dall'art. 56 della L.R. 1/2015, ha trasmesso gli elaborati:

- con nota del 17/12/2018 prot. 0057395, alla **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria – Perugia**, competente ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 146, del D.Lgs. 42/2004, sulle opere di urbanizzazione e infrastrutturali previste, in considerazione di quanto dettato dall'art. 56, comma 14, della L.R. n. 1/2015.

La Soprintendenza nel paragrafo "valutazione" del parere n. 0001230 del 17/01/2019, pervenuto a mezzo

PEC prot. 002891 del 17/01/2019, ha espresso:

- ❖ *“omissis.... parere negativo alla previsione generale del Piano come illustrata nella Tav 04 – Planimetria generale con individuazione degli standard di progetto di tutta la zona TC.n\_1 che vede coinvolte le particelle n. 54 – 520 – 82 – 140 – 521 – 53 – 130 – 140 – 139. omissis”*
- ❖ *“ omissis....parere preventivo di massima favorevole espresso per la sola previsione di Piano che interessa le particelle n. 54 – 520, omissis..... si evidenzia la necessità che venga ridotta l'estensione della suddetta viabilità con eventuale delocalizzazione del fabbricato più esterno (fabbricato n. 4), trasferendolo nella particella n. 140. omissis”*
- ❖ *“ omissis....Si evidenzia infine che, al fine della formulazione del definitivo parere alle previsioni del Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto, si dovrà provvedere ad una correzione/aggiornamento delle previsioni generali del Piano Attuativo, redigendo e sottoponendo alla valutazione della scrivente, elaborati aggiornati in termini definitivi, limitando le previsioni alle sole particelle n. 54 – 520 – 140. omissis”*

L'Ufficio, ha trasmesso con nota del 22/01/2019 prot. 0003483 al soggetto attuatore, copia del parere della Soprintendenza sopra richiamato, al fine del recepimento del suo contenuto.

In risposta, il soggetto attuatore con nota del 29/01/2019 prot. 0004774, ha consegnato all'Ufficio una nuova soluzione che, non precludendo il completamento della lottizzazione sui terreni delle altre proprietà previa presentazione di un Piano Attuativo per la restante area, prevede in modifica di quanto adottato con DGC n. 190/2018 e nel rispetto della SUC massima consentita pari a mq. 655,80, la diminuzione dei lotti da 6 a 5, l'eliminazione del lotto n. 4 iniziale con lo spostamento della SUC sui lotti ora rinumerati 4 e 5 a monte della strada (i lotti 1-2-3 avranno una SUC di 109.30 mq mentre i lotti 4-5 avranno una SUC di 163.95 mq) oltre ad una evidente riduzione della viabilità di progetto, così come risultante dagli elaborati modificati: *Tav. 00 – Planimetria generale con nuova soluzione progettuale, Tav. 3 – Planivolumetrico e tipologia edilizia, Relazione Tecnica illustrativa e Norme tecniche di Attuazione.*

L'ufficio inoltre con nota del 05/03/2019 prot. 0011156, ha informato tutti i proprietari dei terreni ricadenti nella zona classificata dal PRG – PO come TC.n\_1, del prosieguo del procedimento del Piano Attuativo in oggetto e del parere della Soprintendenza n. 0001230 del 17/01/2019 sopra citato.

Gli elaborati modificati sono stati trasmessi alla Soprintendenza con PEC prot. 0023766 del 06/05/2019.

La Soprintendenza nel paragrafo “opere di urbanizzazione” del parere n. 0011673 del 17/06/2019, pervenuto a mezzo PEC prot. 0031902 del 18/06/2019, ha espresso un parere di massima favorevole per le opere di urbanizzazione e infrastrutturali precisando che:

- ❖ *“omissis.... Nel rilevare che la prevista nuova viabilità comporterà un significativo sbancamento verso monte, con conseguente realizzazione di opere di contenimento, si evidenzia che ai fini della **emanazione***

*del parere definitivo...omissis... dovranno essere trasmessi gli elaborati progettuali a livello esecutivo delle suddette opere. Gli elaborati dovranno essere corredati da foto e foto inserimenti sia a scala paesaggistica che a scala delle possibili percezioni d'ambito, nonché delle planimetrie quotate illustrative dell'attuale morfologia del luogo raffrontabili con planimetrie illustrative delle modifiche conseguenti l'attuarsi delle previste opere di urbanizzazione e infrastrutturali. omissis"*

Per quanto sopra, l'Ufficio al fine di acquisire il parere definitivo in merito alle previsioni del Piano Attuativo in oggetto, con nota del 02/07/2019 prot. 0034168 ha trasmesso gli elaborati integrativi relativi al progetto definitivo/esecutivo della viabilità di innesto su via Fosso Caroncio, pervenuti con nota prot. 0033703 del 27/06/2019: *Relazione Paesaggistica, Tav. 3 – Planivolumetrico e tipologia edilizia, Tav. 3a - planimetria di progetto con indicazione della morfologia dei luoghi allo stato attuale, Tav. 3b - profili trasversali 1,2 e 3 stato attuale e di progetto, Tav. 3c – profilo longitudinale 9 - vista verso monte stato attuale e di progetto, Tav. 3d – profilo longitudinale 9 - vista verso valle stato attuale e di progetto.*

In fine, la Soprintendenza con parere n. 0016063 del 20/08/2019, pervenuto a mezzo PEC prot. 0042759 del 21/08/2019, ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica per la realizzazione della strada, a condizione del recepimento delle seguenti prescrizioni:

- ❖ *dovranno essere preventivamente concordati, sulla base delle campionature, i materiali e le modalità esecutive della prevista strada;*
- ❖ *i previsti muretti di contenimento dovranno, per quanto più possibile, essere sostituiti da sistemazioni delle scarpate con adozione di tecniche derivate dall'ingegneria naturalistica. Questi interventi dovranno essere concordati sul posto.*

Ricapitolando, oltre agli elaborati adottati con DGC n. 190/2018 precedentemente elencati, ai fini del del Parere della Soprintendenza sono stati trasmessi i seguenti ulteriori documenti:

**a) elaborati integrativi**

- Tav. 00 Planimetria generale con nuova soluzione progettuale, prot. 0004774 del 29/01/2019;
- Tav. 3a - planimetria di progetto con indicazione della morfologia dei luoghi allo stato attuale, prot. 0033703 del 27/06/2019;
- Tav. 3b - profili trasversali 1,2 e 3 stato attuale e di progetto, prot. 0033703 del 27/06/2019;
- Tav. 3c – profilo longitudinale 9 - vista verso monte stato attuale e di progetto, prot. 0033703 del 27/06/2019;
- Tav. 3d – profilo longitudinale 9 - vista verso valle stato attuale e di progetto prot. 0033703 del 27/06/2019;

**b) elaborati sostitutivi rispetto a quelli adottati**

- Relazione Tecnica illustrativa, prot. 0004774 del 29/01/2019;
- Norme tecniche di Attuazione, prot. 0004774 del 29/01/2019;

- Relazione Paesaggistica, prot. 0033703 del 27/06/2019;
- Tav. 3 – Planivolumetrico e tipologia edilizia, prot. 0033703 del 27/06/2019.

Pertanto, si evidenzia che il completamento del 26/09/2019 prot. 0049327 della documentazione per la nuova soluzione progettuale ha comportato anche la sostituzione dei precedenti elaborati come di seguito:

- Tav. 4 – Planimetria generale con calcolo della SUC, standard urbanistici e regime delle aree;
- Tav. 5 – Opere di urbanizzazione: acquedotto, acque bianche e nere;
- Tav. 6 – Opere di urbanizzazione: rete telefonica, pubblica illuminazione, ENEL;
- Tav. 7 – Indicazione della segnaletica orizzontale e verticale;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
- Computo metrico delle opere di urbanizzazione, calcolo costo manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro economico;
- Schema di convenzione definitivo da stipulare con il soggetto attuatore al fine di disciplinare l'attuazione del piano medesimo.

Preso atto che:

- con il Verbale del 26/09/2019 prot. 0049327 l'Arch. Fabrizio Moscioni ha validato, ai sensi del D.Lgs. 50/2016, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria costituito dagli elaborati sopra elencati,
- gli elaborati definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione, nel rispetto della prescrizione di cui al punto 3 della DGC di adozione n. 190/2018 (*Prima della stipula della convenzione dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in conformità alla vigente normativa in materia*) sono stati acquisiti dall'ufficio.

Quindi tutti gli elaborati, adottati, definitivi approvati dalla Soprintendenza e quelli aggiornati, sono stati trasmessi:

- All' **USL Umbria 1** con nota del 17/12/2018 prot. 0057395 e successiva nota del 04/09/2019 prot. 0044745, al fine di adempiere alla verifica di carattere igienico – sanitario, di cui all'art. 56, comma 6, della L.R. n. 1/2015; l'U.S.L. Umbria 1 ha espresso Parere Favorevole n. 64 del 11/09/2019, nota pervenuta in data 13/09/2019 prot. 0046628.
- alla **Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**, con nota int. 21 del 30/09/2019; la C.C.Q.A.P. nella seduta del 01/10/2019, ha preso atto dei grafici aggiornati come da parere MIBAC n. 16063 del 20/08/2019;
- Alla **Soc. Umbra Acque**, con nota del 17/12/2018 prot. 0057395 e successiva nota del 30/09/2019 prot. 0049998, in merito al previsto allaccio alla rete idrica e fognaria comunale (Regolamento ATO 1 - Delibera n. 2 del 14.01.2004); la Soc. Umbra Acque con parere n. 0111983/19 del 14/10/2019, pervenuto a mezzo PEC

prot. 0053215 del 14/10/2019, ha confermato il proprio nulla osta, con le prescrizioni già impartite precedentemente con nota 950/18 (pervenuta il 18/01/2018 prot. 2972) e con nota 0011224/19 (pervenuta il 22/01/2019 prot. 3706);

- all'Ente "**Parco del Monte Subasio**" con nota del 17/12/2018 prot. 0057395 e successiva nota del 30/09/2019 prot. 0049911 per il parere di competenza, in quanto l'area oggetto di Piano è ricompresa nell'ambito del Parco del Monte Subasio; l'Ente Parco con parere prot. 0005658 del 14/10/2019, pervenuto a mezzo PEC prot. 0053609 del 15/10/2019, ha espresso "*parere favorevole visto quanto precedentemente verificato nella seduta del 16/01/2019*", che di seguito si riporta: "*omissis... si ritiene di esprimere parere favorevole. Si raccomanda tuttavia di contenere i movimenti di terreno al minimo indispensabile.*" (parere del 17/01/2019, pervenuto a mezzo PEC prot. 3069 del 18/01/2019).

Posto quanto sopra si sottopone all'esame della Giunta Comunale il Piano Attuativo per la sua approvazione in attuazione di parte della zona prevalentemente residenziale di nuovo impianto "TC.n\_1" (n. 1300) e di parte dell'area "GH" (n. 1306) del PRG - Parte Operativa, censita al Catasto al Foglio 128 Particelle n. 54 – 520, comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in esso previste, ubicato in Assisi capoluogo.

Il Piano Attuativo, proposto dal Sig. Bazzoffia Giuseppe in qualità di proprietario dei terreni sopra citati, è ora costituito dalla seguente documentazione progettuale a firma dell'Arch. Angela F. M. Calderini:

- Tav. 00 – Planimetria generale con nuova soluzione progettuale, del 29/01/2019 prot. 0004774;
- Tav. 1 – Estratto PRG vigente – ortofotogrammetria – planimetria catastale – piano particellare, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 2 – Rilievo dello stato attuale, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Tav. 3 – Planivolumetrico e tipologia edilizia, del 27/06/2019 prot. 0033703;
- Tav. 3a - Planimetria di progetto con indicazione della morfologia dei luoghi allo stato attuale, del 27/06/2019 prot. 0033703;
- Tav. 3b - Profili trasversali 1,2 e 3 stato attuale e di progetto, del 27/06/2019 prot. 0033703;
- Tav. 3c – Profilo longitudinale 9 - vista verso monte stato attuale e di progetto, del 27/06/2019 prot. 0033703;
- Tav. 3d – Profilo longitudinale 9 - vista verso valle stato attuale e di progetto, del 27/06/2019 prot. 0033703;
- Tav. 4 – Planimetria generale con calcolo della SUC, standard urbanistici e regime delle aree, del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Tav. 5 – Opere di urbanizzazione: acquedotto, acque bianche e nere, del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Tav. 6 – Opere di urbanizzazione: rete telefonica, pubblica illuminazione, ENEL, del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Tav. 7 – Indicazione della segnaletica orizzontale e verticale, del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Titoli di proprietà, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Relazione tecnica illustrativa, del 29/01/2019 prot. 0004774;

- Relazione paesaggistica, del 27/06/2019 prot. 0033703;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione, del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, del 29/01/2019 prot. 0004774;
- Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRG – PO, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Documentazione fotografica, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Schemi soleggiamento, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Computo metrico delle opere di urbanizzazione, calcolo costo manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro economico, del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi e del Piano Attuativo, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Relazione geologica e geotecnica, a firma del Dott. Luca Chiavini, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Valutazione previsionale di clima acustico, a firma del Dott. Gianfranco Mancinelli, del 15/03/2018 prot. 0011979;
- Verbale validazione progetto esecutivo, firma dell'Arch. Fabrizio Moscioni del 26/09/2019 prot. 0049327;
- Schema di convenzione definitivo del 26/09/2019 prot. 0049327, da stipulare con il soggetto attuatore al fine di disciplinare l'attuazione del piano medesimo, che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta Comunale di fare proprio il documento istruttorio e contestualmente di deliberare.

**IL TECNICO ISTRUTTORE**

Geom. Giuseppa Rossi

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO**

*pianificatore territoriale*  
Arch. Valter Ciotti

**PARERE TECNICO**

Favorevole

**IL DIRIGENTE**

**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO**

Arch. Bruno Mario Broccolo