

23-07-2020

Deliberazione n. 88

Piano Attuativo di iniziativa privata in zona residenziale di nuovo impianto "TC.n_1" (n. 1149), zona Re.p_0 (n. 1146 e 1148) e zona RE.v del PRG-PO, in frazione Santa Maria degli Angeli via Protomartiri Francescani. ATTUATORE: Sig.ra Marani Anna Lisa. ADOZIONE.

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventitre**, del mese di **luglio**, alle ore **16:05** e seguenti, in Assisi negli Uffici Comunali di "**S. Maria degli Angeli**" è riunita la Giunta Comunale, debitamente convocata, con le modalità di cui al Decreto Sindacale del 23 marzo 2020, assunto ex art.73 comma 1 del Decreto Legge del 17 marzo 2020 n.18, disciplinante il funzionamento della Giunta in audio - video conferenza, alternativamente alle modalità e prassi sinora seguite, per tutta la durata dell'emergenza epidemiologica da COVID 19. Preliminarmente si procede alla verifica del regolare funzionamento degli apparati tecnici tale da garantire il normale svolgimento della seduta, sia in audio che in video. Assiste il Vice Segretario Generale dott.ssa Patrizia Laloni, verbalizzante. Fatto l'appello risulta quanto segue:

COMPONENTI	PRESENTE IN SEDE	PRESENTE IN AUDIO VIDEO CONFERENZA	ASSENTE
Sindaco Stefania Proietti	X		
Vice Sindaco Valter Stoppini	X		
Assessore Capitanucci Alberto	X		
Assessore Cavallucci Veronica		X	
Assessore Paggi Massimo	X		
Assessore Pettirossi Simone	X		

Assume la presidenza il prof. ing. Stefania Proietti

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale dott. ssa Patrizia Laloni

Il Relatore: Assessore Alberto Capitanucci

Parere Tecnico
(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)
PARERE: Favorevole
Data: 03-07-2020

IL TECNICO ISTRUTTORE
geom. Giuseppa Rossi

**IL RESPONSABILE UFFICIO
URBANISTICA ,E.R.P. E AMBIENTE**
arch. Valter Ciotti

**IL DIRIGENTE SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO**
arch. Bruno Mario Broccolo

Con allegato

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il documento istruttorio redatto dall'Ufficio Urbanistica, E.R.P. e Ambiente concernente: "Piano Attuativo di iniziativa privata in zona residenziale di nuovo impianto "TC.n_1" (n. 1149), zona Re.p_0 (n. 1146 e 1148) e zona RE.v del PRG-PO, in frazione Santa Maria degli Angeli via Protomartiri Francescani. ATTUATORE: Sig.ra Marani Anna Lisa. ADOZIONE".

Vista la Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

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;

Visto il PRG vigente: Piano Regolatore Generale parte strutturale approvato con D.C.C. n. 17 del 20/02/2014 e Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 14 del 23/03/2016;

Visto il vigente Piano Unesco;

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;

Considerato che, per le motivazioni contenute nel documento istruttorio la proposta può essere accolta e quindi fatta propria dalla Giunta;

Ritenuto di dover accogliere la proposta formulata dall'Ufficio, secondo le modalità esposte nel documento istruttorio;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, approvato con Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi, espressi per appello nominale,

DELIBERA

1) Di fare proprio il documento istruttorio che costituisce parte integrante e sostanziale del presente

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

atto;

- 2) Di prendere atto del Piano Attuativo di iniziativa privata in zona residenziale di nuovo impianto "TC.n_1" (n. 1149), zona Re.p_0 (n. 1146 e 1148) e zona RE.v del PRG-PO, proposto dalla Sig.ra Marani Anna Lisa in qualità di proprietaria, dei terreni distinti al Catasto col Foglio 122 particelle 206 – 1248 – 1282, con istanza del 17/09/2018 prot. n. 0041994, successivamente integrata il 26/03/2019 prot. n. 0015233, il 14/01/2020 prot. n. 0001965 e a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata) del 14/05/2020 prot. n. 0022632 e 0022745, per la formazione dei lotti, la definizione della potenzialità edificatoria e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 3) Di prendere atto che lungo via Protomartiri Francescani sulla particella 83, stesso foglio della medesima proprietà, ancorché esclusa dal piano, sarà realizzato un marciapiede in continuità con quelli previsti sulla particella 1282;
- 4) Di prendere atto della Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Alessio Grassi, rif. prot. n. 0041994 del 17/09/2018;
- 5) Di prendere atto che il Servizio Geologico regionale con nota PEC prot. n. 0025397 del 14/05/2019 ha espresso Parere Favorevole in merito alla compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato;
- 6) Di prendere atto che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 09/06/2020, Argomento n. 1, ha espresso il seguente parere:
 - *"Parere favorevole, ai sensi dell'art. 56 c. 3 e 12 e art. 112 c. 3 e 4 lett. d della L.R. 1/2015 limitatamente agli aspetti di competenza della commissione edilizia.*
 - *Parere favorevole a condizione che sia realizzato un verde marginale di almeno m. 3,00 interposto tra il marciapiede del parcheggio a nord e il parcheggio medesimo".*
- 7) Di prendere atto che l'Ufficio con nota PEC 26658 del 12/06/2020, ha trasmesso al soggetto attuatore ed al tecnico incaricato il parere sopra citato, al fine del recepimento di quanto prescritto dalla C.C.Q.A.P;
- 8) Di prendere atto che con note PEC prot. 27397 e 27417 del 18/06/2020 sono pervenuti, con firma digitale dell'Arch. Angela F.M. Calderini gli elaborati sostitutivi;

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

9) Di prendere atto che nel rispetto di quanto prescritto dalla C.C.Q.A.P. con la documentazione sostitutiva è stata inserita una fascia di verde di 170,00 mq lungo via Protomartiri Francescani, interposto tra il marciapiede del parcheggio a nord e il parcheggio medesimo;

10) Di Adottare, per quanto sopra, il Piano Attuativo costituito dagli elaborati tecnici definitivi sotto elencati, a firma dell'Arch. Angela F.M Calderini:

- Relazione tecnica illustrativa, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione paesaggistica, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Foto inserimenti - Documentazione fotografica, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Documentazione fotografica, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi e del Piano Attuativo, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 1 – Estratto PRG vigente – ortofotogrammetria – vax catastale – piano particellare, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 2 – Rilievo dello stato attuale, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 3 – Planimetria generale e tipologia edilizia, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 3 a – Planimetria di progetto con indicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 4 – Profili stradali, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 5 – Planimetria generale con calcolo SUC, standard urbanistici e regime aree, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 6 – OOUU: acque bianche e nere, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 7 – OOUU: acquedotto e metanodotto, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 8 – OOUU: telecom, pubblica illuminazione, ENEL, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 9 – Segnaletica orizzontale e verticale, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Titoli di proprietà, del 14/05/2020 prot. 0022745;

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

- Schemi soleggiamento, del 14/05/2020 prot. 0022745;
 - Computo metrico, asseverazione, stima incidenza manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro economico del 18/06/2020 prot. 0027417;
 - Relazione geologica, redatta dal Dott. Alessio Grassi, del 17/09/18 prot. 41994;
 - Valutazione di clima acustico, redatta dal Dott. Ing. Marco Vergoni, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- 11)** Di adottare lo schema di convenzione così come proposto dal soggetto attuatore con nota PEC prot. 0027417 del 18/06/2020 in atti, che stabilisce nei modi e nei tempi la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria poste a carico del medesimo. Tale schema potrà essere integrato e modificato in sede di approvazione del Piano, secondo le prescrizioni che in corso di procedimento verranno impartite dagli altri Enti preposti all'esame del piano stesso, nonché adeguato al D.Lgs. n.50/2016 (Codice degli Appalti), quanto alle modalità di realizzazione delle opere stesse;
- 12)** Di prendere atto che, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2015 in ordine al Piano Attuativo saranno acquisiti i pareri della Soprintendenza e dell'A.S.L.;
- 13)** Di dare atto che il R.U.P. – Responsabile Unico del Procedimento – è l'Arch. Valter Ciotti (pianificatore territoriale), in qualità di Responsabile dello Ufficio Urbanistica E.R.P. e Ambiente;
- 14)** Di specificare che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- Di dichiarare, con ulteriore voto unanime favorevole espresso in forma palese, questo atto immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267 del 18/08/2000.

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

• COMPOSIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La Sig.ra Marani Anna Lisa in qualità di proprietaria dei terreni, distinti al Catasto col Foglio 122 particelle 206 – 1248 – 1282, ha inoltrato istanza di piano attuativo convenzionato in data 17/09/2018 prot. n. 0041994, successivamente integrata in 26/03/2019 prot. n. 0015233, in 14/01/2020 prot. n. 0001965 e a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata) del 14/05/2020 prot. n. 0022632 e 0022745, per la formazione dei lotti, la definizione della potenzialità edificatoria e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. È esclusa dal piano la particella 83, stesso foglio, della medesima proprietà, sulla quale in via prioritaria l'Ufficio ha chiesto che venga realizzato un marciapiede lungo la via pubblica.

Gli elaborati tecnici costituenti la proposta, presenti in atti d'Ufficio, sono pervenuti con firma digitale dell'Arch. Angela F.M. Calderini e sono così costituiti:

- Relazione tecnica illustrativa, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Relazione paesaggistica, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Documentazione fotografica, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi e del Piano Attuativo, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 1 – Estratto PRG vigente – ortofotogrammetria – vax catastale – piano particellare, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 2 – Rilievo dello stato attuale, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 3 – Planimetria generale e tipologia edilizia, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 3 a – Planimetria di progetto con indicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 4 – Profili stradali, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 5 – Planimetria generale con calcolo SUC, standard urbanistici e regime delle aree, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 6 – OOUU: acque bianche e nere, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 7 – OOUU: acquedotto e metanodotto, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 8 – OOUU: telecom, pubblica illuminazione, ENEL, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 9 – Segnaletica orizzontale e verticale, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Titoli di proprietà, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Schemi soleggiamento, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Computo metrico, asseverazione, stima incidenza manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro economico del 14/05/2020 prot. 0022745;

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

- Relazione geologica, redatta dal Dott. Alessio Grassi, del 17/09/18 prot. 41994;
- Valutazione di clima acustico, redatta dal Dott. Ing. Marco Vergoni, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Schema di convenzione del 14/05/2020 prot. 0022632.

- LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area di progetto è in ambito urbano della frazione di Santa Maria degli Angeli, delimitata a nord da via Protomartiri Francescani e a sud dalla viabilità a scorrimento veloce SS.75. Rappresenta la ricucitura dell'espansione residenziale verso est della frazione (PRG-PS), dove il tessuto edilizio residenziale esistente è limitato, mentre sono presenti le infrastrutture modali, quali la Superstrada Centrale Umbra, la ferrovia FF.SS. e alcuni insediamenti produttivi oltre al Cimitero urbano. Allo stato attuale il comparto, di natura pianeggiante, è ineditato e sul lato adiacente la Superstrada, sono presenti alberature di alto fusto. La SS.75 in questo tratto corre rialzata su terrapieno (vedi profili stradali Tav. 4).

- INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona interessata dal piano attuativo, così come l'intero territorio comunale è assoggettata a Vincolo Paesaggistico con D.M. del 25 giugno 1954 e quindi subordinata al D.Lgs. 42/04.

Nella disciplina regionale il procedimento per l'approvazione del Piano attuativo è regolamentato dagli artt. 55 e 56 e seguenti del Testo Unico Governo del Territorio e Materie Correlate – L. R. n. 1 del 21/01/2015.

- STRUMENTI URBANISTICI – VINCOLI:

Il P.R.G.-P.S. (D.C.C. n. 17 del 20/02/2014) classifica l'area oggetto di piano come "tessuti di nuovo impianto prevalentemente residenziali" della Macroarea 04 di S. Maria degli Angeli (Tav. ep.02 d) su cui in parte ricade anche il vincolo cimiteriale. La stessa è inoltre ricompresa:

- nel "Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione "P4.2" del Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio "C4" (Tav. ei.03.1);
- nella conoide di deiezione della carta geomorfologia (Tav. eg.03.d);
- come area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata della carta idrogeologica ed idraulica (Tav. eg.04.d);
- come area di fondovalle con depositi alluvionali della carta della pericolosità sismica (Tav. eg.07.d);
- in parte (part. 206/p part. 1282/p) nel cono visuale (tutela 200 e 500 m, art. 2.3.3) – emergenza visuale, Landmark V18 (art. 2.3.7 – veduta della Basilica di S. Maria degli Angeli da via Protomartiri Francescani) – (Tav. ep.03.d – Tav. ei.03.3);
- in parte, verso la SS75 (part. 1282/p – 1248/p – 206/p), ricadono nel bordo di valorizzazione della viabilità panoramica (art. 2.3.2) – Tav. ep.03.d – Tav. ei.03.3;

La zona di piano è prospiciente la strada di via Protomartiri Francescani classificata come viabilità storica: tracciato preunitario di collegamento principale (art. 2.4.5 – Tav. ed.02.sud) e ricompresa nell'ambito della centuriazione romana (art. 2.3.8 – Tav. ep.03.d).

Il P.R.G.-P.O. (D.C.C. n. 14 del 23/03/2016), invece, assegna all'area oggetto di pianificazione le diverse destinazioni che di seguito si riportano:

- in parte (part. 1282/p e 1248) come zona TC.n_1 (n. 1149) *prevalentemente residenziali di nuovo impianto da sviluppare con criteri di elevata qualità urbana e sostenibilità ambientale, caratterizzate da bassa densità insediativa ed elevata offerta di servizi ed infrastrutture di interesse collettivo*" (art. 3.3.4);
- zona "S" (art. 2.1.5) particolarmente sensibile dal punto di vista panoramico e paesaggistico;

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

- in parte (part. 1282/p) come zona RE.p_0 (n. 1146 e n. 1148) destinata a "verde privato di qualificazione ecologica degli insediamenti" (art. 2.3.7, commi 1-2);
- in parte (part. 206) come zona "RE.v" a "verde di qualificazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture per la mobilità" (art. 2.3.4);

Il Piano di Classificazione Acustica del Territorio adottato (D.C.C. 37 del 21/06/2017) individua l'area oggetto del P.A. come Area di tipo misto - Classe III (art. 6).

• PROGETTO: DEL PIANO ATTUATIVO

Parametri urbanistico-edilizi da P.R.G.:

- **Comparto urbanistico funzionale CF** (tav. op.ge.01) = **16.181,00** mq (superficie area edificabile);
- **Altezza max** (tav. op.na.02.2) = **9,50** metri;

A) Indice di base (tav. op.na.02.1), residenziale: **Uf = 0,10** mq/mq

condizione perequativa di base (obbligo in cessione del CF, art 1.3.1 comma 5): **15%**

B) Incremento Indice residenziale (tav. op.na.02.1), – condizioni compensative extra onere: **0,167** mq/mq

condizione extra onere (obbligo in cessione del CF da cedere in aggiunta): **15%**

Abitanti insediabili (art. 80, RR n. 2/2015): 1 ab. x 50 mq di SUC

Dotazioni territoriali minime – standard (art. 85, rr n. 2/2015):

- nella percentuale perequativa di base prevista in cessione (CF = 20%) sono già state ricomprese le dotazioni territoriali minime di cui all'art. 85 del RR 2/2015 lett. a) e b) per complessivi 8,00 mq/ab., pertanto devono essere **reperite le dotazioni di cui alle lett. c) e d) dello stesso articolo 85 come di seguito: spazi a verde 5,00 mq/ab – parcheggi 5,00 mq/ab.**

Opere di urbanizzazione:

queste comprendo la perequazione di base (CF 15%, in cessione) e l'incremento extra onere (in cessione 15%) e la sistemazione e cessione delle dotazioni territoriali minime (verde e parcheggio).

Analisi del progetto presentato e verifiche urbanistiche.

Tab. 1 – A) Indice di base				
Zona PRG-PO	Superficie comparto funzionale (CF), mq	Indice utilizzazione fondiaria Uf, mq/mq	SUC di PRG mq	Quota del CF di base in cessione, 15% mq
TC.n_1 – 1149 (art. 3.3.4)	16.181,00	0,10	1.618,10	2.427,15

Tab. 2 – B) Incremento Indice residenziale, condizione extra onere				
Superficie comparto funzionale (CF),	Ulteriore quota del CF in cessione, 15%	Incremento indice utilizzazione fondiaria	SUC di PRG in aggiunta	Ulteriore quota del CF in cessione, 15%

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

mq	mq	Uf, mq/mq	mq	mq
16.181,00	2.427,15	0,167	405,33	2.427,15

Tab. 3 – S.U.C. realizzabile – CF complessivo in cessione

			SUC max di PRG (A + B) mq	Quota del CF di base in cessione (A + B) mq
totale			2.023,43	4854,30

Tab. 4 – S.U.C. di PROGETTO

Numero edifici	SUC per edificio mq		SUC totale mq	SUC max di PRG (A + B) mq
12	168,61		2.023,32	< 2.023,43

Il tipo edilizio prevede un edificio abitativo formato da due piani fuori terra destinati ad abitazione oltre ad eventuale piano interrato / seminterrato, con altezza max di 6,50 metri, inferiore a quella da PRG (9,50 m) e quella dei fabbricati vicini.

La relazione di "Valutazione di clima Acustico" a firma del tecnico competente ha verificato la compatibilità di quanto previsto dal Piano con il clima acustico della zona.

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

Dotazioni Territoriali:

Tab. 5 – ABITANTI Insediabili (art. 80, RR n. 2/2015): 1 ab. x 50 mq di SUC

SUC max di PRG (A + B) mq	1 ab. x 50 mq di SUC mq	Abitanti Insediabili N°
2.023,43	50,00	41

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

Tab. 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI (Standard Urbanistici) PARCHEGGI PUBBLICI (art. 85, RR n. 2/2015)				
N° Abitanti	Parcheggi min. da RR 2/2015 5,00 mq/Ab		Parcheggi di Progetto mq	Parcheggi mancanti da monetizzare mq
41	5,00	205,00	230,00	0,000

Tab. 7 – DOTAZIONI TERRITORIALI (Standard Urbanistici) VERDE PUBBLICO (art. 85, RR n. 2/2015)				
N° Abitanti	Verde min. da RR 2/2015 5,00 mq/Ab		Verde di Progetto mq	Verde mancante da monetizzare mq
41	5,00	205,00	223,00	0,00

Per quanto sopra esposto, il Piano soddisfa le dotazioni territoriali in quanto ne individua una quantità superiore.

Aree previste in cessione:

Tab. 8 – Aree previste in cessione		
zona nord-ovest davanti all'ingresso del cimitero, su zona Re.p_0 (1146), esterna alla zona TC.n_1		
Usi – vedi Tav. 5	Quota del CF di base in cessione (A + B) Tab. 3 mq	Verde mancante da monetizzare mq
Marciapiedi	248,52	0,00
Strada	179,20	0,00
Parcheggi e spazi di manovra	1.248,22	0,00
totale	1.675,94	0,00

Tab. 9 – Aree previste in cessione		
Zona sud-est in prossimità del cavalcavia di via Protomartiri Francescani - SS.75, in parte in zona TC.n_1 ed in zone Re.p_0 (1148) ed RE.v.		
Usi – vedi Tav. 5	Quota del CF di base in cessione (A + B) – Tab. 3 mq	Verde mancante da monetizzare mq

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

Marciaipiedi	290,00	0,00
Strada	381,35	0,00
Parcheggi	205,00	0,00
Verde	2.399,10	0,00
totale	3.275,45	0,00

Per quanto sopra esposto, la **superficie in cessione** (condizione perequativa di base+condizione compensativa) ammonta a **4.951,39** mq (1.675,94+3.275,45) maggiore di quella d'obbligo (vedi Tab. 3), sistemata a verde e parcheggio pubblico, viabilità e marciapiede alla quale deve aggiungersi la **superficie a standard** (verde e parcheggio) pari a **453,00** mq (230,00 + 223,00) come da Tab. 6 e 7 per un **totale complessivo di 5.404,39** mq.

In sintesi,

- Il Verde Pubblico è l'area posta a sud-est, ricompresa tra via Protomartiri Francescani e il sottopasso della S.S. 75; è prevista la sistemazione a prato e l'illuminazione con due lampioni oltre alla piantumazione di siepi, arbusti ed alberi ad alto fusto nella parte centrale; tale area assieme al verde marginale lungo la SS 75 si configura come neo-ecosistema con funzione di corridoio ecologico che garantisce la continuità nei contesti maggiormente antropizzati.
- Il parcheggio pubblico è stato disposto su due aree, la prima (vedi Tab. 8) è di fronte al Cimitero Urbano, prospiciente via Protomartiri Francescani dalla quale si accede, con 48 posti auto fruibile anche dai visitatori del medesimo Cimitero; la seconda con 15 posti auto è posta a sud-est e risulta accessibile dalla medesima via pubblica; entrambe le aree saranno illuminate con 5 lampioni complessivi; l'ubicazione di queste aree, in gran parte fuori dalla zona edificabile, garantisce una migliore soluzione urbanistica.
- La strada di lottizzazione (vedi Tav. 5), per gran parte di proprietà privata, sarà pubblica solo in prossimità dei due accessi da via Protomartiri Francescani e, con andamento a "C" entra dentro la lottizzazione dalla quale avranno accesso i singoli lotti edificabili; avrà una carreggiata di 6 metri e marciapiedi di metri 1,5, sarà asfaltata, mentre i marciapiedi saranno realizzati con conglomerato bituminoso e graniglie color terra; sulla particella catastale 83, ancorché esclusa dal piano ma incastonata dalla pianificazione, è prevista la realizzazione e cessione del tratto di marciapiede lungo la pubblica via.

Analisi del progetto presentato per le tematiche della "zona particolarmente sensibile dal punto di vista panoramico e paesaggistico - S".

Il Piano Attuativo ha affrontato le seguenti tematiche:

1. Ricognizione delle componenti paesaggistiche notevoli da salvaguardare e valorizzare:

La componente paesaggistica da salvaguardare e valorizzare è la vista verso Assisi che si ha percorrendo la Superstrada SS 75 Centrale Umbra; il progetto prevede fabbricati con un'altezza contenuta di 6,50 metri, inferiore a quella di 9,50 consentita dal PRG – PO oltre ad essere più bassa di quella degli edifici vicini; inoltre, lo skyline percepito lungo la strada Centrale Umbra, che corre rialzata, non viene alterato essendo il comparto edificatorio posto ad una quota altimetrica inferiore;

2. Azioni per il completamento dei margini urbani e per la definizione delle fasce di transizione tra spazio urbano e spazio rurale:

L'impianto progettuale che rappresenta il completamento dell'area periferica di sud-est della frazione, con singole abitazioni di dimensioni

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

limitate con ampie zone a verde, realizza un graduale completamento dei margini dello spazio già edificato ad ovest.

3. Tutele dei punti panoramici e dei Landmark e localizzazione dei varchi visuali:

L'immagine paesaggistica e la prospettiva panoramica della veduta della Basilica di S. Maria degli Angeli dall'origine del cono visuale Landmark V18, posto su via Protomartiri Francescani in prossimità del sottopasso della superstrada è preservata dal piano attuativo che non prevede né nuove costruzioni, né la piantumazione di alberature che possano schermare la visuale da dentro il cono (vedi Tav. ep.03.d) dove è prevista la sola realizzazione dei parcheggi pubblici e degli accessi viari; la godibilità delle vedute dal bordo di valorizzazione lungo la SS 75 e dei quadri panoramici principali dalla SS75 è salvaguardata in quanto il piano di campagna del comparto è posta ad una quota altimetrica inferiore.

4. Orientamento degli edifici rispetto alla trama dei segni dell'antropizzazione storica – centuriazione:

Dal planivolumetrico dell'area di intervento si evince che gli edifici di futura realizzazione verranno disposti senza alterare le direttrici esistenti del tessuto urbano, inoltre l'intero piano attuativo non interessa i segni della centuriazione ipotizzati e accertati;

5. viabilità storica:

La strada di via Protomartiri Francescani, tracciato preunitario di collegamento principale, è interessata soltanto dai due accessi alla viabilità di comparto.

6. Specificazione delle scelte progettuali in ordine alla calibrazione dei parametri edilizi maggiormente incidenti:

Dalla tipologia edilizia e dal planivolumetrico di progetto si evince che le costruzioni presentano fronti di lunghezza modesta e inoltre la progettazione rispetta la distanza dalla Superstrada e dalla fascia di rispetto cimiteriale;

7. Azioni per la ricomposizione degli ambiti interessati dalla presenza di detrattori ambientali:

Nell'ambito oggetto di Piano non sono presenti detrattori ambientali.

● **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il soggetto Attuatore, così come previsto dalla normativa, ha proposto lo Schema di Convenzione Urbanistica da allegare alla delibera comunale che stabilisce nei modi e nei tempi la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria poste a carico del medesimo. Tale schema di convenzione potrà essere modificato e/o integrato in sede di definitiva approvazione del Piano in base alle eventuali prescrizioni che potranno essere impartite dagli altri Enti coinvolti nel corso del procedimento, nonché adeguato al D.Lgs. n.50/2016 (Codice degli Appalti), quanto alle modalità di realizzazione delle opere stesse.

Con l'Approvazione del Piano Attuativo verrà anche approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria .

● **PARERI ACQUISITI**

1. Parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001:

è stato chiesto al Servizio Geologico della Regione Umbria – Direzione Ambiente con nota prot. 0015461 del 27/03/2019 e successivamente gli elaborati sono stati trasmessi anche con PEC n. 21840 del 30/04/2019;

il Servizio Geologico regionale con nota PEC 0025397 del 14/05/2019 ha espresso Parere Favorevole in merito alla compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato;

2. Parere Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.C.Q.A.P.), art. 56 c. 3 e 12 e art. 112 c. 3 e 4 lett. d), della L.R. 1/2015;

3. è stato chiesto con nota rif.int. 23 del 18/05/2020 e la Commissione Comunale Q.A.P. nella seduta del 09/06/2020, Argomento n. 1, ha espresso il seguente parere:

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

- *"Parere favorevole, ai sensi dell'art. 56 c. 3 e 12 e art. 112 c. 3 e 4 lett. d della L.R. 1/2015 limitatamente agli aspetti di competenza della commissione edilizia;*
- *Parere favorevole a condizione che sia realizzato un verde marginale di almeno m. 3,00 interposto tra il marciapiede del parcheggio a nord e il parcheggio medesimo".*

L'Ufficio con nota PEC 26658 del 12/06/2020, ha trasmesso al soggetto attuatore ed al tecnico incaricato il parere sopra citato, al fine del recepimento di quanto prescritto dalla C.C.Q.A.P.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla C.C.Q.A.P. con la documentazione sostitutiva, che di seguito si elenca, è stata inserita una fascia di verde di 170,00 mq lungo via Protomartiri Francescani, interposto tra il marciapiede del parcheggio a nord e il parcheggio medesimo.

La sotto elencata documentazione sostitutiva è pervenuta con PEC 27397 e 27417 del 18/06/2020 a firma digitale dell'Arch. Angela F.M. Calderini:

- Relazione tecnica illustrativa, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione paesaggistica, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Foto inserimenti - Documentazione fotografica, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Tav. 3 – Planimetria generale e tipologia edilizia, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 3 a – Planimetria di progetto con indicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 4 – Profili stradali, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 5 – Planimetria generale con calcolo SUC, standard urbanistici e regime delle aree, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 6 – OOUU: acque bianche e nere, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 7 – OOUU: acquedotto e metanodotto, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 8 – OOUU: telecom, pubblica illuminazione, ENEL, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 9 – Segnaletica orizzontale e verticale, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Computo metrico, asseverazione, stima incidenza manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro economico del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Schema di convenzione del 18/06/2020 prot. 0027417.

Pertanto la tabella 8 descritta precedentemente assume i seguenti valori:

Tab. 8 – Aree previste in cessione (MODIFICATA)		
zona nord-ovest davanti all'ingresso del cimitero, su zona Re.p_0 (1146), esterna alla zona TC.n_1		
Usi – vedi Tav. 5	Quota del CF di base in cessione (A + B) Tab. 3 mq	Verde mancante da monetizzare mq
Marciapiedi	248,52	0,00
Strada	179,20	0,00

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

Parcheggi e spazi di manovra	1.248,22	0,00
Verde	170,00	0,00
totale	1.845,94	0,00

Per quanto sopra esposto, quindi, la **superficie definitiva in cessione** (condizione perequativa di base+condizione compensativa) ammonta a **5.121,39** mq, data dalla somma del totale Tab. 8 modificata (1.845,94 mq) con il totale della Tab. 9 (3.275,45 mq), maggiore di quella d'obbligo (vedi Tab. 3), sistemata a verde e parcheggio pubblico, viabilità e marciapiede alla quale deve aggiungersi la **superficie a standard** (verde e parcheggio) pari a **453,00** mq (230,00 + 223,00) come da Tab. 6 e 7 per un **totale complessivo di 5.574,39** mq.

● PROPOSTA DI ADOZIONE

Per quanto sopra esposto, gli interventi previsti risultano conformi alle normative vigenti, alle norme di PRG vigente ed al Piano Unesco vigente, pertanto si propone alla Giunta Comunale di fare proprio il documento istruttorio dell'Ufficio e contestualmente di deliberare l'Adozione, ai sensi dell'art. 56 della L. R. 1/2015, del Piano Attuativo in oggetto costituito dai seguenti elaborati definitivi:

- Relazione tecnica illustrativa, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione paesaggistica, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Foto inserimenti - Documentazione fotografica, del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Documentazione fotografica, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Dichiarazione di conformità dello stato dei luoghi e del Piano Attuativo, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 1 – Estratto PRG vigente – ortofotogrammetria – vax catastale – piano particellare, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 2 – Rilievo dello stato attuale, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Tav. 3 – Planimetria generale e tipologia edilizia, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 3 a – Planimetria di progetto con indicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 4 – Profili stradali, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 5 – Planimetria generale con calcolo SUC, standard urbanistici e regime aree, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 6 – OOUU: acque bianche e nere, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 7 – OOUU: acquedotto e metanodotto, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 8 – OOUU: telecom, pubblica illuminazione, ENEL, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Tav. 9 – Segnaletica orizzontale e verticale, del 18/06/2020 prot. 0027397;
- Titoli di proprietà, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Schemi soleggiamento, del 14/05/2020 prot. 0022745;
- Computo metrico, asseverazione, stima incidenza manodopera, oneri e costi sicurezza, quadro economico del 18/06/2020 prot. 0027417;
- Relazione geologica, redatta dal Dott. Alessio Grassi, del 17/09/18 prot. 41994;

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

- Valutazione di clima acustico, redatta dal Dott. Ing. Marco Vergoni, del 14/05/2020 prot. 0022745;
Schema di convenzione, del 18/06/2020 prot. 0027397.

IL PRESIDENTE DI SEDUTA

prof. ing. Stefania Proietti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. ssa Patrizia Laloni

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ del reg. Pubblicazione

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

con decorrenza dal 05.08.2020

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

al 20.08.2020

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

IL DIRIGENTE

Il presente provvedimento è stato comunicato ai signori capigruppo con prot. n. 34902 del 05.08.2020

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di rito.