

04-04-2023

**Deliberazione n. 3**

**Seduta in Prima convocazione**

***Variante al PRG-PS e al PRG-PO ex art. 32 co. 4 lett. b) LR 1/2015 in frazione Castelnuovo, volta a modificare la destinazione d'uso dell'area interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007, da zona produttiva a zona residenziale e Piano Attuativo della nuova previsione. APPROVAZIONE.***

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **quattro** del mese di **aprile**, alle ore **14:30** e seguenti, in Assisi presso la Sala del consiglio Comunale "Palazzo dei Priori", si è riunito il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Proietti Stefania	Sindaco	P	Casciarri Donatella	Presidente	P
Cardinali Giuseppe	Consigliere	P	Corazzi Francesca	Consigliere	P
Fioroni Emidio Ignazio	Consigliere	A	Lupattelli Paolo	Consigliere	P
Massini Marylena Veronica Giuseppina	Consigliere	P	Pizziconi Laura	Consigliere	P
Fischi Isabella	Consigliere	A	Cavanna Scilla	Consigliere	P
Bolletta Alfredo	Consigliere	P	Vitali Paola	Consigliere	P
Cosimetti Marco	Consigliere	A	Pastorelli Jacopo	Consigliere	A
Mignani Francesco	Consigliere	P	Apostolico Stefano	Consigliere	P
Cannelli Lucio	Consigliere	P			

Risultano, inoltre presenti i seguenti Assessori: - Stoppini Valter - Cavallucci Veronica - Paggi Massimo - Leggio Fabrizio - Mirti Paolo

Scrutatori: Vitali – Massini - Cannelli

Presidente del Consiglio dott.ssa Donatella Casciarri

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Fabrizio Proietti

**Il Relatore: Sindaco Stefania Proietti**

**IL TECNICO ISTRUTTORE**

geom. Giuseppa Rossi

**IL RESPONSABILE UFFICIO  
SUAPE E URBANISTICA**

ing. Brunella Gambelunghe

**Parere Tecnico**  
(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)  
PARERE: Favorevole  
Data: 27-02-2023  
**IL DIRIGENTE AD INTERIM  
SETTORE GESTIONE E  
VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO  
E DEL TERRITORIO**  
ing. Matteo Castiglioglio

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Fabrizio Proietti

E' presente il Consigliere Pastorelli. Presenti n.14.

### **PRESIDENTE**

Relatore: Sindaco Stefania Proietti. Chiediamo all'ingegner Castigliego di supportarci nella parte tecnica, e di rimanere a disposizione dei consiglieri per eventuali domande.

### **SINDACO**

Abbiamo già portato in Consiglio comunale il punto, frutto dell'operato dell'Assessore Capitanucci, che ringrazio per questa operazione che definirei paradigmatica di quello che vuole essere la revisione positiva del piano regolatore, quando questo diventa strumento di abbandono, e quindi necessita di coraggiose revisioni. Chiedo il supporto tecnico e ringrazio l'ingegner Bagaglia e tutti i nostri tecnici informatici per il lavoro che stanno facendo. Cercherò di spiegare la pratica, già a suo tempo presentata dall'Assessore, su istanza della proprietà privata. Si trattava infatti di un piano attuativo di iniziativa privata, approvato dal Consiglio comunale nel lontano 2007, in frazione Castelnuovo, dove veniva immaginato un insieme di oltre 10 lotti produttivi. La modifica riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'area, da produttiva a residenziale, e una notevole diminuzione della SUC e delle cubature, che ora potranno essere edificate. La variazione prevede una modifica al livello di piano strutturale e operativo, è stata richiesta dai titolari dell'area in questione è stata discussa dalla amministrazione, che la ha giudicata estremamente interessante. Intanto l'area prevede il riutilizzo delle oneri di urbanizzazione, che non vengono quindi rifatte, e una destinazione a uso abitativo e una notevole diminuzione delle cubature. Questo a vantaggio del minor consumo di suolo, e dell'impatto a livello paesaggistico. Questa la conformazione dei lotti approvati dal Consiglio nel 2007, questa è invece la immagine del nuovo piano attuativo, che prevede un consumo di suolo ridotto del 70%, una superficie edificata di 2265 mq, contro gli originali 7156 mq, e una altezza massima degli edifici di 6,5 metri per abitazioni di due piani, in luogo dei 10.5 metri previsti per gli stabilimenti industriali. I lotti diventano più piccoli e si suddividono in 14 unità. Ricorderete la variante adottata con delibera di Consiglio comunale del 30.3.21, gli uffici hanno acquisito tutte le pubblicazioni degli enti competenti, quindi la VAS, pareri

della Sovrintendenza, il parere consultivo della commissione edilizia, quelli geologici e idraulici, quelli della Regione e della Provincia, a proposito di questa dicotomia che procede in assenza di piano paesaggistico, nonostante la l. 1/15 ne preveda l'obbligo. I pareri sono pervenuti due volte, la variante adottata in Consiglio è stata sottoposta a osservazioni, non ne sono pervenute, ed è stata pubblicata sui canali di Amministrazione Trasparente, e quindi è stata rinviata a Regione Umbria, le prescrizioni regionali sono pervenute a gennaio 2022, e sono state tutte recepite dal privato, che ha quindi prodotto le nuove integrazioni. Il tutto è stato poi approvato dalla Sovrintendenza e quindi il piano attuativo, con gli elaborati per la nuova destinazione d'uso viene portato in Consiglio per approvazione definitiva. Gli atti sono tutti allegati alla delibera, chiedo se vi sono domande sulle prescrizioni di Regione, e quindi proponiamo al Consiglio di approvare in via definitiva la variante al piano regolatore generale, parte strutturale, e parte operativa, ai sensi dell'articolo 32, c. 4, lett. b) l. 1/15 volta a modificare la destinazione d'uso dell'area interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007, da zona produttiva a zona residenziale e di approvare di conseguenza il Piano Attuativo della nuova previsione residenziale con le riduzioni di SUC e volumetrie agli atti. Viene inoltre richiesta la approvazione dello schema di convenzione, che diventa operativo per un tempo massimo di 10 anni per l'attuazione delle sue previsioni. Rendiamo quindi operativa una azione di rigenerazione urbana che porterà nuovi insediamenti abitativi nella nostra frazione, con riduzione di impatto ambientale, paesaggistico, consumo di suolo, dando maggiori spazi pubblici alla intera frazione di Castelnuovo, alla cittadinanza. Speriamo di fare molte altre operazioni di questo tipo nel nostro piano regolatore. Siamo a disposizione per domande.

### **PRESIDENTE**

Ci sono interventi? Prego capogruppo Mignani.

### **MIGNANI**

Se ho capito bene, dall'esposizione fatta dal Sindaco, non votiamo soltanto la fase di riqualificazione ma l'intero piano di rigenerazione, che troverà applicazione nei prossimi 10 anni. Poiché, confesso,

come ho sempre detto questa non è la mia materia, pregherei l'ingegnere di riassumere i contenuti del piano decennale, in modo che ci siano date maggiori delucidazioni e chiarezza di intenti. Grazie.

### **PRESIDENTE**

Ci sono altri interventi? Prego ingegnere.

### **CASTIGLIEGO**

Buonasera a tutti. Il Sindaco è stata piuttosto esaustiva, in sostanza il piano è stato a suo tempo adottato dal Consiglio e ora approviamo la modifica al piano attuativo del 2007, e quindi di conseguenza il piano strutturale e piano operativo che prevedeva un insediamento produttivo in tale zona. In sostanza erano 12 lotti produttivi, per la superficie di circa 7 mila mq, e la configurazione in lotti resta più o meno la stessa, sono 14 lotti di superficie di circa 161 mq ciascuno, per circa 100-120 abitanti. La conformazione delle opere di urbanizzazione non vengono modificate e si conformano con la previsione di piano a destinazione residenziale. Quindi con la approvazione di questa variante andremo a stipulare la nuova convenzione, che recepirà le opere di urbanizzazione già realizzate, e prevede la realizzazione del comparto residenziale in questi 10 anni. Spero di essere stato chiaro.

E' assente il Consigliere Cavanna. Presenti n.13.

### **PRESIDENTE**

Ci sono interventi? Nessuno, procediamo con la votazione del p. 3: Variante al PRG-PS e al PRG-PO ex art. 32 co. 4 lett. b) LR 1/2015 in frazione Castelnuovo, volta a modificare la destinazione d'uso dell'area interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007, da zona produttiva a zona residenziale e Piano Attuativo della nuova previsione. Approvazione:

Favorevoli? ... 9 favorevoli – Contrari?.. 4 contrari - Astenuti? ....astenuti nessuno

Immediata eseguibilità:

Favorevoli? ... 9 favorevoli – Contrari?.. 4 contrari - Astenuti? ....astenuti nessuno

A seguito della illustrazione e discussione sopra fedelmente riportata per mera trascrizione di testo registrato su supporto magnetico che costituisce verbale allegato all'atto deliberativo.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Apostolico – Bolletta – Cannelli – Cardinali – Casciarri – Corazzi – Lupattelli – Massini – Mignani – Pastorelli – Pizziconi – Vitali) - Votanti n.13 - Voti favorevoli n.9 (Proietti – Bolletta – Cardinali – Casciarri – Corazzi – Lupattelli – Massini – Pizziconi – Vitali) - Contrari n.4 (Apostolico – Mignani – Pastorelli – Cannelli) – Astenuti nessuno.

### DELIBERA

- di approvare la seguente proposta di deliberazione nel suo contenuto integrale cui si riporta "per relationem":

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che:**

- La Soc. D.B.G. S.r.l., quale capofila di un raggruppamento di più società proprietarie del 100% dei suoli interessati, ha presentato in data 31/07/2019 con prot. n. 39481, successivamente integrata in data 23/01/2020 con prot. 4682, in data 12/11/2020 con prot. n. 50467 – 50468, in data 11/12/2020 con prot. 54421, in data 01/02/2021 con prot. 4980 e in data 12/03/2021 con prot. 12031 istanza di Variante al PRG-PS e al PRG-PO ex art. 32 co. 4 lett. b) LR 1/2015, in frazione Castelnuovo, volta

a modificare la destinazione d'uso dell'area interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007 (convenzione stipulata in data 13/09/2007 a rogito del notaio dr. Mario Briganti, rep. n. 227448 racc. n. 39768), da zona produttiva a zona residenziale.

- L'impostazione generale dell'impianto progettuale rimane sostanzialmente invariato, anche in ragione del fatto che la maggior parte delle opere di urbanizzazione sono state, se non completate, avviate, comportando la necessità di mantenere i tracciati delle canalizzazioni di fognature e utenze tecnologiche.
- Il numero dei lotti e la loro dislocazione planimetrica cambiano leggermente nella parte centrale dove i due lotti precedentemente individuati diventano quattro, passando da 12 a 14 complessivi; vengono del tutto ridimensionate le caratteristiche edilizie degli edifici i quali, avendo destinazione residenziale, vedono ridotta sia la SUC che l'altezza massima ammissibile.
- Le nuove previsioni progettuali individuano una Suc totale di 2.265 mq, rispetto ai precedenti 7.156 mq, mentre l'altezza massima degli edifici diventa di 6,50 m rispetto alla precedente di 10,50 m.
- La tipologia edilizia individuata ha un volume massimo di 485,00 mc e una SUC di 161,78 mq con un'altezza massima di 6,50 metri;
- La nuova destinazione consente una sensibile riduzione del consumo di suolo, ovvero della SUC, che dai precedenti 7.156 mq passa a 2.265 mq (circa - 69%) e dell'altezza massima degli edifici che da 10,50 ml passa a 6,50 ml. Infine la superficie di cessione, compresi gli standard, passa dai precedenti 3.551 mq a 5.874 mq (+ 65%).
- La proposta di variante mantiene altresì immutato il tracciato e la larghezza della strada di previsione del PRG che collega l'insediamento con la viabilità principale di via dell'Arce. Viene mantenuto il tracciato anche della viabilità interna di distribuzione ai lotti, riproposta con larghezza della strada di 4,25 metri aggiungendo al marciapiede di 2 metri sul lato sinistro anche uno di 1,5 metri sul lato destro. Essa, grazie alla concentrazione degli spazi destinati a standard

urbanistici, parcheggi e verde, in prossimità dell'accesso, diventerebbe viabilità privata ad uso esclusivo dei residenti.

- Tutte le dotazioni territoriali sono soddisfatte ampiamente e per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, i cui lavori sono iniziati in data 17/06/2008 ed essendo queste in parte già realizzate, anche se non completate, ne verrà mantenuta per quanto possibile l'impostazione planimetrica dei vari tracciati, adeguandone le caratteristiche tecnologico/impiantistiche dalla tipologia per insediamento produttivo a residenziale.
- L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a cura e spese dei promotori. Così come rimane a cura e spese dei promotori il raccordo della viabilità principale di collegamento con via dell'Arce.

**Preso atto** della Verifica di assoggettabilità a VAS, richiesta dall'Ufficio comunale in data 27/01/20 con nota prot. 4999 e la Regione Umbria – Servizio valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientali – con D.D. n°2075 del 06/03/20 ha espresso Parere di NON Assoggettabilità a VAS accompagnato da prescrizioni. A tal proposito L'Ufficio tecnico evidenzia che gli elaborati oggetto della valutazione di “non assoggettabilità” sopra richiamata è stata formulata su elaborati successivamente in parte modificati relativamente alla posizione e quantità delle dotazioni territoriali, nello specifico le modifiche hanno comportato l'adeguamento alle prescrizioni Naturalistiche e Paesaggistiche dettate dalla Regione ai sensi dell'art. 12 D.Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010 che trovano rispondenza con quelle come espresse dalla Provincia, come parere di competenza a livello paesaggistico, nel corso del procedimento di approvazione del P.A. originario. Queste, nella sostanza, hanno comportato l'obbligo di impiantare vegetazione autoctona ed alberi di alto fusto nell'area destinata a parcheggio, lasciandolo permeabile, e in quella relativa al verde sia pubblico che privato, realizzando inoltre opportuni percorsi ciclo pedonali di collegamento. Pertanto tali modifiche non incidono sui criteri portanti della valutazione espressa (a partire dalla conformità a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015) che, quindi, può ritenersi valida a tutti gli effetti.

**Preso atto** dei seguenti pareri:

- **Parere Geologico**: è stato chiesto alla Regione dell'Umbria in data 20/01/2021 con note prott. n. 2878 – 2883 – 2888. La Regione Umbria ha espresso Parere Favorevole, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, con nota ricevuta in data 26/01/2021 prot. n. 3881;
- **Parere idraulico-idrogeologico ed ambientale**: è stato chiesto alla C.C.Q.A.P. in data 21/01/2021 (rif.int. n. 3/2021) la quale ha espresso parere favorevole con condizioni
- **La C.C.Q.A.P.**, viste le integrazioni prodotte, nella seduta del 16/02/2021 ha espresso parere favorevole.

**Rilevato che:**

- Con D.C.C. n. 6 del 30/03/2021 è stata adottata la Variante al PRG-PS e al PRG-PO ex art. 32 co. 4 lett. b) LR 1/2015, volta a modificare la destinazione d'uso dell'area interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007, contenente anche tutta la documentazione del Piano Attuativo della nuova previsione;
- Con la stessa delibera è stato adottato lo schema di convenzione come corretto d'Ufficio in data 18/03/2021, per il completamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo in oggetto, che integrerà la precedente convenzione, stipulata in data 13/09/2007 a rogito del notaio dr. Mario Briganti, rep. n. 227448 racc. n. 39768;
- Gli elaborati che seguono, allegati alla delibera di adozione, sono pervenuti in formato elettronico e sono a firma dell'Arch. Angela F.M. Calderini .

- 1 50467/201112 – Proposta di variante al PRG
- 2 50467/201112 – Relazione Tecnica Illustrativa
- 3 50467/201112 – Documentazione fotografica
- 4 50467/201112 – D.D. Regione Umbria n. 2075/2020 ex art. 12 LR 12/2010 (VerVAS)
- 5 50467/201112 – N.T.A.
- 6 50467/201112 – Relazione Paesaggistica



- 7 50467/201112 – Titoli di proprietà
- 8 50467/201112 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- 9 50467/201112 – Computo metrico OO UU con asseverazione
- 10 50467/201112 – calcolo oneri – stime incidenze – quadro economico
- 11 11424/210309 – Schema di convenzione (corretto d'Ufficio)
- 12 50467/201112 – Schema soleggiamento
- 13 50468/201112 – Tav. 1 inquadramento territoriale
- 14 50468/201112 – Tav. 2 planivolumetrico approvato DCC 74/2007
- 15 50468/201112 – Tav. 3 rilievo stato attuale luoghi
- 16 50468/201112 – Tav. 4 planimetria generale – calcolo regime aree
- 17 4980/210201 – Tav. 5 planivolumetrico e tipologia edilizia progetto
- 18 50468/201112 – Tav. 6 OO. UU. Acque nere
- 19 50468/201112 – Tav. 7 OO.UU. Acque bianche
- 20 50468/201112 – Tav. 8 OO.UU. Acquedotto e Metanodotto
- 21 50468/201112 – Tav. 9 OO.UU. Rete telefonica
- 22 50468/201112 – Tav. 10 OO.UU. Pubblica illuminazione
- 23 50468/201112 – Tav. 11 segnaletica orizzontale e verticale
- 24 50468/201112 – Tav. 11/a particolare intersezione stradale via dell'Arce
- 25 4980/210201 – Indagini sismiche e penetrometriche statiche
- 26 4980/210201 – Relazione Geologica e Geotecnica
- 27 12031/210312 - Valutazione previsionale di clima acustico

- Conformemente a quanto previsto dall'art. 32 della L.R. 1/2015, l'Avviso del 31/05/2021 di deposito degli atti relativi alla Variante è stato pubblicato nel B.U.R. n. 35 del 15/06/2021, all'Albo Pretorio, nei luoghi destinati alle pubbliche affissioni, nel sito Internet e nell'apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente" del Comune di Assisi;
- Entro i termini previsti dalle norme in vigore non sono pervenute osservazioni in ordine alla variante in oggetto;
- Con nota del 28/07/2021, inviata con PEC prot. n. 34977, 34980, 34982 l'intero fascicolo della Variante è stato trasmesso alla Soprintendenza di Perugia per il parere di competenza sulle previsioni del Piano attuativo ai sensi dell'art. 56 comma 14 della L.R. 1/2015
- Con nota del 10/08/2021, inviata con PEC prot. n. 36973, 36974 e 36975 dell'11/08/2021 l'intero fascicolo della Variante è stato trasmesso alla l'USL Umbria 1 per la verifica di competenza ai sensi della L.R. 1/2015;
- Con nota del 16/08/2021, inviata con PEC prot. n. 37270, 37276, la Variante è stato trasmesso alla Regione Umbria – Direzione Ambiente - Servizio Urbanistica, Riqualficazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio, al fine di acquisire il parere di competenza;
- Con nota pervenuta in data 17/08/2021 prot. 37499 la Soprintendenza di Perugia ha richiesto documentazione integrativa;
- Con nota del 30/08/2022, inviata con PEC prot. n. 39928, l'ufficio ha trasmesso chiarimenti alla Regione Umbria – Direzione Ambiente - Servizio Urbanistica;
- Con nota pervenuta in data 10/09/2021 prot. 42094 l'USL Umbria 1 ha espresso parere favorevole (Prot. n. 47 del 10/09/2021), ai sensi dell'art. 28, co. 2, L.R. n. 1/2015,
- Con nota del 10/09/2021 pervenuta con PEC prot. n. 42131 del 10/09/2021 il Servizio Urbanistica della Regione Umbria chiedeva documentazione integrativa;
- Con nota del 17/09/2021 prot. 43426 l'Ufficio ha richiesto ai proponenti ed al tecnico incaricato gli elaborati integrativi così come richiesto con le note sopra citate dalla Soprintendenza di Perugia e dalla Regione Umbria;
- Con nota del 02/10/2021 prot. 46112 sono pervenuti gli elaborati integrativi conformi a quanto

prescritto dalla Regione Umbria, a firma dell'arch. Angela M.F. Calderini: Tav 1 (R) – Cartografia di PRG-PS vigente e modificata; Tav. 2 (R) – Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.06 del PRG-PS; Tav. 3 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola ep.02\_d del PRG-PS; Tav. 4 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.04\_d del PRG-PS;

- Con nota del 02/10/2021 prot. 46121 sono pervenuti gli elaborati integrativi conformi a quanto prescritto dalla Soprintendenza di Perugia, a firma dell'arch. Angela M.F. Calderini: Tav 1 (S) – Inserimento paesaggistico del lotto in interrelazione reciproca con il paesaggio e l'abitato circostante, con documentazione fotografica e fotoinserimenti delle opere previste in variante; Tav. 2 (S) - Elaborati grafici di raffronto tra le previsioni originarie del Piano Attuativo e le previsioni di Variante;
- Con nota del 02/10/2021 prot. 46692 è pervenuto l'elaborato integrativo a firma dell'arch. Angela M.F. Calderini: Tav. 3 (S) - Cartografia di PRG-PS vigente e modificata;
- Con nota del 03/12/2021, inviata con PEC prot. n. 57647, l'Ufficio ha trasmesso alla Regione Umbria – Servizio Urbanistica i chiarimenti richiesti e la seguente documentazione integrativa: Tav. 2 (R) – Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.06 del PRG-PS; Tav. 3 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola ep.02\_d del PRG-PS; Tav. 4 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.04\_d del PRG-PS ;
- che la Regione Umbria Servizio Urbanistica con D.D. n. 197 del 12/01/2022, pervenuta a mezzo PEC prot. 1667 del 13/01/2022 ha determinato:
  1. “di esprimere - sulla base di quanto rilevato e considerato nella parte istruttoria del presente atto - e limitatamente alle competenze di questo Servizio che riguardano la sola parte strutturale del PRG, parere favorevole alla variante al PRG parte strutturale del Comune di Assisi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Il nuovo insediamento residenziale dovrà essere attuato nel rispetto di quanto previsto dalla Rete Ecologica approvata nel PRG parte strutturale e nel PRG parte operativa.
  - b) Il dimensionamento del nuovo insediamento residenziale dovrà trovare coerenza con il dimensionamento di PRG parte strutturale e nel rispetto delle altezze massime di zona dallo stesso previste. La nuova edificazione dovrà prioritariamente interessare le aree limitrofe a quelle già urbanizzate.
  - c) Il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio del nuovo insediamento residenziale dovrà essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.
  - d) In merito all'interferenza con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, dovrà comunque essere garantito il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e dalle normative regionali vigenti.
2. di prendere atto del parere rilasciato dall'Ufficio Territorio e Pianificazione della Provincia di Perugia in merito agli aspetti paesaggistici del PTCP ai sensi della DGR 598/2015, punto 2, lett. G, capoverso 3, che si allega al presente atto come parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
  3. di stabilire che l'atto del consiglio comunale di approvazione della variante dovrà riportare le prescrizioni contenute nel presente atto insieme alla espressa dichiarazione del Responsabile del procedimento del loro puntuale rispetto;
  4. di specificare che, fermo restando quanto previsto dagli art. 2 commi 5 e 6, 243, commi 5 e 6, nonché all'art. 271 comma 3, della Legge Regionale 1/2015, la pubblicazione da parte della Regione degli atti della variante al vigente PRG PS approvata dal Comune, non presuppone la verifica degli adempimenti compiuti dal Comune conseguenti al presente provvedimento, in quanto l'approvazione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 1 è di competenza del Comune. Di conseguenza resta integro il potere della Regione, nell'ambito delle procedure degli artt. 252 e 253 della L.R. 1/2015, anche a seguito di specifiche istanze e segnalazioni, di provvedere ad applicare quanto previsto dall'art. 266, commi 4 e 5, della legge regionale 1/2015.

Omissis"

- Con nota del 19/01/2022 prot. 2776 è stata trasmessa la seguente documentazione alla Soprintendenza di Perugia: istruttoria paesaggistica del 13/12/2021; verbale commissione edilizia

del 26/01/2021 e verbale della commissione edilizia del 16/02/2021 oltre agli elaborati integrativi a firma dell'arch. Angela M.F. Calderini: Tav 1 (S) – Inserimento paesaggistico del lotto in interrelazione reciproca con il paesaggio e l'abitato circostante, con documentazione fotografica e fotoinserimenti delle opere previste in variante; Tav. 2 (S) - Elaborati grafici di raffronto tra le previsioni originarie del Piano Attuativo e le previsioni di Variante del 02/10/2021 prot. 46121 e la Tav. 3 (S) - Cartografia di PRG-PS vigente e modificata del 02/10/2021 prot. 46692;

- Con nota pervenuta al nostro protocollo in data 13/04/2022 prot. 19526 la Soprintendenza di Perugia ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica.
- Di prendere atto che lo schema di convenzione allegato alla delibera di adozione è stato aggiornato con la documentazione integrativa trasmessa alla Soprintendenza di Perugia ed alla Regione Umbria e tenuto conto della revisione dei prezzi.
- La convenzione, da stipularsi entro dieci anni dall'efficacia dell'approvazione del Piano Attuativo, integra e sostituisce, per le parti con essa in contrasto, la precedente convenzione stipulata in data 13/09/2007 a rogito del notaio dr. Mario Briganti, rep. n. 227448 racc. n. 39768. Decorsi dieci anni dalla data di efficacia dell'approvazione del presente PA lo stesso si intenderà decaduto e la parte non attuata dovrà essere oggetto di approvazione di un nuovo Piano.

**Considerato che** la variante recepisce in toto le prescrizioni dettate dalla Regione Umbria con D.D. n 197 del 12/01/2022 e si sottopone all'esame del Consiglio Comunale, per la sua approvazione la Variante in oggetto, comprensiva degli elaborati del Piano Attuativo per la nuova destinazione residenziale, ora costituita dalla seguente documentazione pervenuta in formato elettronico a firma dell'Arch. Angela F.M. Calderini:

- 50467/201112 – Proposta di variante al PRG
- 50467/201112 – Relazione Tecnica Illustrativa
- 50467/201112 – Documentazione fotografica
- 50467/201112 – D.D. Regione Umbria n. 2075/2020 ex art. 12 LR 12/2010 (VerVAS)

- 50467/201112 – N.T.A.
- 50467/201112 – Relazione Paesaggistica
- 50467/201112 – Titoli di proprietà
- 50467/201112 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- 50467/201112 – Computo metrico OO UU con asseverazione
- 50467/201112 – calcolo oneri – stime incidenze – quadro economico
- 50467/201112 – Schema soleggiamento
- 50468/201112 – Tav. 1 inquadramento territoriale
- 50468/201112 – Tav. 2 planivolumetrico approvato DCC 74/2007
- 50468/201112 – Tav. 3 rilievo stato attuale luoghi
- 50468/201112 – Tav. 4 planimetria generale – calcolo regime aree
- 4980/210201 – Tav. 5 planivolumetrico e tipologia edilizia progetto
- 50468/201112 – Tav. 6 OO. UU. Acque nere
- 50468/201112 – Tav. 7 OO.UU. Acque bianche
- 50468/201112 – Tav. 8 OO.UU. Acquedotto e Metanodotto
- 50468/201112 – Tav. 9 OO.UU. Rete telefonica
- 50468/201112 – Tav. 10 OO.UU. Pubblica illuminazione
- 50468/201112 – Tav. 11 segnaletica orizzontale e verticale
- 50468/201112 – Tav. 11/a particolare intersezione stradale via dell'Arce
- 4980/210201 – Indagini sismiche e penetrometriche statiche
- 4980/210201 – Relazione Geologica e Geotecnica

- 12031/210312 - Valutazione previsionale di clima acustico

Elaborati integrativi prodotti al fine del rilascio del parere della Regione Umbria:

- Tav. 1 (R) – Cartografia di PRG-PS vigente e modificata del 02/10/2021 prot. 46112;
- Tav. 2 (R) – Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.06 del PRG-PS del 02/10/2021 prot. 46112;
- Tav. 3 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola ep.02\_d del PRG-PS del 02/10/2021 prot. 46112;
- Tav. 4 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.04\_d del PRG-PS del 02/10/2021 prot. 46112;

Elaborati integrativi prodotti al fine del rilascio del parere della Soprintendenza di Perugia:

- Tav 1 (S) – Inserimento paesaggistico del lotto in interrelazione reciproca con il paesaggio e l'abitato circostante, con documentazione fotografica e fotoinserimenti delle opere previste in variante del 02/10/2021 prot. 46121;
- Tav. 2 (S) - Elaborati grafici di raffronto tra le previsioni originarie del Piano Attuativo e le previsioni di Variante del 02/10/2021 prot. 46121
- Tav. 3 (S) - Cartografia di PRG-PS vigente e modificata del 02/10/2021 prot. 46692;
- Schema di convenzione;

**Visto:**

- il vigente Statuto Comunale;
- il D.lgs. 267/2000 e la competenza del Consiglio Comunale in materia di pianificazione;
- la Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- 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;
- il D. Lgs. 152/2006;

- il Decreto Legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- la D.G.R. n. 852 del 13 luglio 2015;
- la DCC n. 84 del 29 marzo 2011;
- 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;
- il vigente Piano di Gestione del Sito Unesco (artt. 1.1.6 e 2.3.4, NTA.);
- la Legge Regionale n. 12/2010;
- la Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015;
- il Regolamento Regionale n. 2 del 18 febbraio 2015;
- la D.G.R. n. 852 del 13 luglio 2015;

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

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

**Visto** il Decreto Sindacale di nomina Dirigente ad Interim n. 35416 del 11/07/2022 e successiva proroga n. 1591 del 10/01/2023;

**Acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Gestione e Valorizzazione del Paesaggio e del Territorio;

**Accertato** che essendo un atto che non comporta oneri di spesa, non occorre acquisire il parere contabile;

**Acquisito** il parere favorevole della I° Commissione Consiliare.

## DELIBERA

1. Di fare proprio il documento istruttorio che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che con D.C.C. n. 6 del 30/03/2021 è stata adottata la Variante al PRG-PS e al PRG-PO ex art. 32 co. 4 lett. b) LR 1/2015, volta a modificare la destinazione d'uso dell'area



interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007, per la trasformazione dell'area da zona produttiva a zona residenziale;

3. Di prendere atto che la proposta di variante contiene anche tutta la documentazione del Piano Attuativo della nuova previsione;
4. Di dare atto che in data 15/06/2021 è stata data notizia ai cittadini mediante l'avviso di deposito degli atti relativi alla Variante pubblicato all'Albo Pretorio, nei luoghi destinati alle pubbliche affissioni, nel B.U.R. n. 35, nel sito Internet e nell'apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente" del Comune di Assisi;
5. Di dare atto che entro il termine stabilito dalle norme in vigore non sono pervenute né osservazioni né opposizioni in ordine alla Variante di cui all'oggetto;
6. Di prendere atto dei pareri acquisiti dagli Enti competenti sopra richiamati.
7. Di dare atto che il R.U.P. ha dichiarato nel documento istruttorio che la Variante, recepisce in toto le prescrizioni dettate dalla Regione Umbria Servizio Urbanistica con Determina Dirigenziale 197 del 12/01/2022 sopra richiamata;
8. Di Approvare in via definitiva la Variante al PRG-PS e al PRG-PO ex art. 32 co. 4 lett. b) LR 1/2015, volta a modificare la destinazione d'uso dell'area interessata dal Piano di iniziativa privata in zona di espansione per attività produttive di interesse locale, approvato con D.C.C. n. 74 del 18/05/2007, per la trasformazione dell'area da zona produttiva a zona residenziale e di approvare conseguentemente il relativo Piano Attuativo per la nuova destinazione residenziale, ora costituita dalla seguente documentazione pervenuta in formato elettronico a firma dell'Arch. Angela F.M. Calderini:

- 50467/201112 – Proposta di variante al PRG
- 50467/201112 – Relazione Tecnica Illustrativa
- 50467/201112 – Documentazione fotografica
- 50467/201112 – D.D. Regione Umbria n. 2075/2020 ex art. 12 LR 12/2010 (VerVAS)

- 50467/201112 – N.T.A.
- 50467/201112 – Relazione Paesaggistica
- 50467/201112 – Titoli di proprietà
- 50467/201112 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- 50467/201112 – Computo metrico OO UU con asseverazione
- 50467/201112 – calcolo oneri – stime incidenze – quadro economico
- 50467/201112 – Schema soleggiamento
- 50468/201112 – Tav. 1 inquadramento territoriale
- 50468/201112 – Tav. 2 planivolumetrico approvato DCC 74/2007
- 50468/201112 – Tav. 3 rilievo stato attuale luoghi
- 50468/201112 – Tav. 4 planimetria generale – calcolo regime aree
- 4980/210201 – Tav. 5 planivolumetrico e tipologia edilizia progetto
- 50468/201112 – Tav. 6 OO. UU. Acque nere
- 50468/201112 – Tav. 7 OO.UU. Acque bianche
- 50468/201112 – Tav. 8 OO.UU. Acquedotto e Metanodotto
- 50468/201112 – Tav. 9 OO.UU. Rete telefonica
- 50468/201112 – Tav. 10 OO.UU. Pubblica illuminazione
- 50468/201112 – Tav. 11 segnaletica orizzontale e verticale
- 50468/201112 – Tav. 11/a particolare intersezione stradale via dell'Arce
- 4980/210201 – Indagini sismiche e penetrometriche statiche
- 4980/210201 – Relazione Geologica e Geotecnica

- 12031/210312 - Valutazione previsionale di clima acustico

Elaborati integrativi prodotti al fine del rilascio del parere della Regione Umbria:

- Tav. 1 (R) – Cartografia di PRG-PS vigente e modificata del 02/10/2021 prot. 46112;
- Tav. 2 (R) – Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.06 del PRG-PS del 02/10/2021 prot. 46112;
- Tav. 3 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola ep.02\_d del PRG-PS del 02/10/2021 prot. 46112;
- Tav. 4 (R) - Verifica dell'insediamento con l'ambito di rispetto dei punti di captazione delle risorse idropotabili, tavola eg.04\_d del PRG-PS del 02/10/2021 prot. 46112;

Elaborati integrativi prodotti al fine del rilascio del parere della Soprintendenza di Perugia:

- Tav 1 (S) – Inserimento paesaggistico del lotto in interrelazione reciproca con il paesaggio e l'abitato circostante, con documentazione fotografica e fotoinserimenti delle opere previste in variante del 02/10/2021 prot. 46121;
- Tav. 2 (S) - Elaborati grafici di raffronto tra le previsioni originarie del Piano Attuativo e le previsioni di Variante del 02/10/2021 prot. 46121
- Tav. 3 (S) - Cartografia di PRG-PS vigente e modificata del 02/10/2021 prot. 46692;
- Schema di convenzione

9. Di approvare pertanto lo Schema di Convenzione sopra richiamato, da stipulare con i proprietari dei terreni ricompresi nel Piano al fine di disciplinare l'attuazione del piano medesimo, per il completamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano in oggetto, che integrerà la precedente convenzione, stipulata in data 13/09/2007 a rogito del notaio dr. Mario Briganti, rep. n. 227448 racc. n. 39768, tenuto conto delle opere di urbanizzazione già realizzate;

10. Di dare atto che con il presente Piano non è stata presentata la documentazione di cui al comma 19 dell'art. 56 della L.R. n. 1/15 e pertanto per gli interventi edilizi, fatta eccezione per le opere di urbanizzazione (art. 57, comma 6, L.R. n. 1/15), dovranno essere presentate le necessarie istanze

ai fini del titolo abilitativo attinente;

11. Di fissare in dieci anni il tempo massimo per l'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo in oggetto;
12. Di prendere atto che la presente deliberazione di approvazione sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione e solo dopo di allora sarà efficace;
13. Di specificare che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
14. Di dare atto che il R.U.P. – Responsabile Unico del Procedimento – è l'Ing. Brunella Gambelunghe in qualità di Responsabile dello Ufficio SUAPE e Urbanistica.

Successivamente con votazione separata, essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Apostolico – Bolletta – Cannelli – Cardinali – Casciarri – Corazzi – Lupattelli – Massini – Mignani – Pastorelli – Pizziconi – Vitali) - Votanti n.13 - Voti favorevoli n.9 (Proietti – Bolletta – Cardinali – Casciarri – Corazzi – Lupattelli – Massini – Pizziconi – Vitali) - Contrari n.4 (Apostolico – Mignani – Pastorelli – Cannelli) – Astenuti nessuno, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art.134 – 4° comma del D.Lg.vo n.267/2000.

\*\*\*\*\*

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. \_\_\_\_\_ del reg. Pubblicazione

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

con decorrenza dal 24.05.2023

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

---

al 08.06.2023

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

---

**IL DIRIGENTE**

---

.....  
La presente deliberazione:

- ◆ è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di rito