

Oggetto:	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in conformità al PRGS e in variante al PRGO relativo alle Aree Industriali a sud della SS 75 di S.M. degli Angeli -PREADOZIONE
-----------------	--

RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.lgs n.42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Sommario

1.	PREMESSA	2
2.	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO.....	2
3.	DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA.....	4
4.	ANALISI DELLO STATO ATTUALE	6
5.	CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO.....	7
6.	MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO	8
7.	UBICAZIONE DELL'INTERVENTO.....	9
8.	DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI....	10
9.	DESCRIZIONE SINTETICA DEI PRINCIPALI ATTI AUTORIZZATIVI.....	11
10.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	11
11.	PROVVEDIMENTI MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART.136 D. LGS. 42/04 E SS.MM.II.)	34
12.	PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142 DEL D.LGS. 42/04 E SS.MM.II.).....	34
13.	INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE, SPARSI NEL TERRITORIO COMUNALE.....	34
14.	EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	35
15.	MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO	37
16.	CONSIDERAZIONI FINALI.....	37

1. PREMESSA

La presente “Relazione paesaggistica” correda l’istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell’intervento relativo al Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica - giusta previsione del vigente strumento urbanistico del comune di Assisi.

La presente, accompagnata dalla relazione tecnica, dalle norme tecniche di attuazione e dalle tavole grafiche, costituisce, per l’Autorità competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell’art. 146 c.5 del dlgs 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

La finalità della presente relazione è di motivare ed evidenziare la qualità dell’intervento riguardo al contesto d’intervento e contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell’intervento, con riferimento ai contenuti, direttive, prescrizioni e ogni altra indicazione vigente sul territorio interessato.

Saranno di seguito descritti mediante opportuna documentazione, lo stato dei luoghi prima dell’esecuzione delle opere previste e le caratteristiche progettuali dell’intervento, al fine di delineare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l’intervento; così come previsto ai sensi dell’art. 146 c. 4 e 5 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

2. TIPOLOGIA DELL’INTERVENTO

L’intervento per il quale si richiede l’autorizzazione paesaggistica attiene al Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica in conformità al PRGS e in variante al PRGO relativo alla zona Industriale di S. Maria degli Angeli e si configura come nuovo piano attuativo considerato che il Piano Particolareggiato Esecutivo relativo alla medesima area, approvato con d.c.c. n.172 del 03/11/2011 del comune di Assisi, non completamente attuato, risulta ormai decaduto.

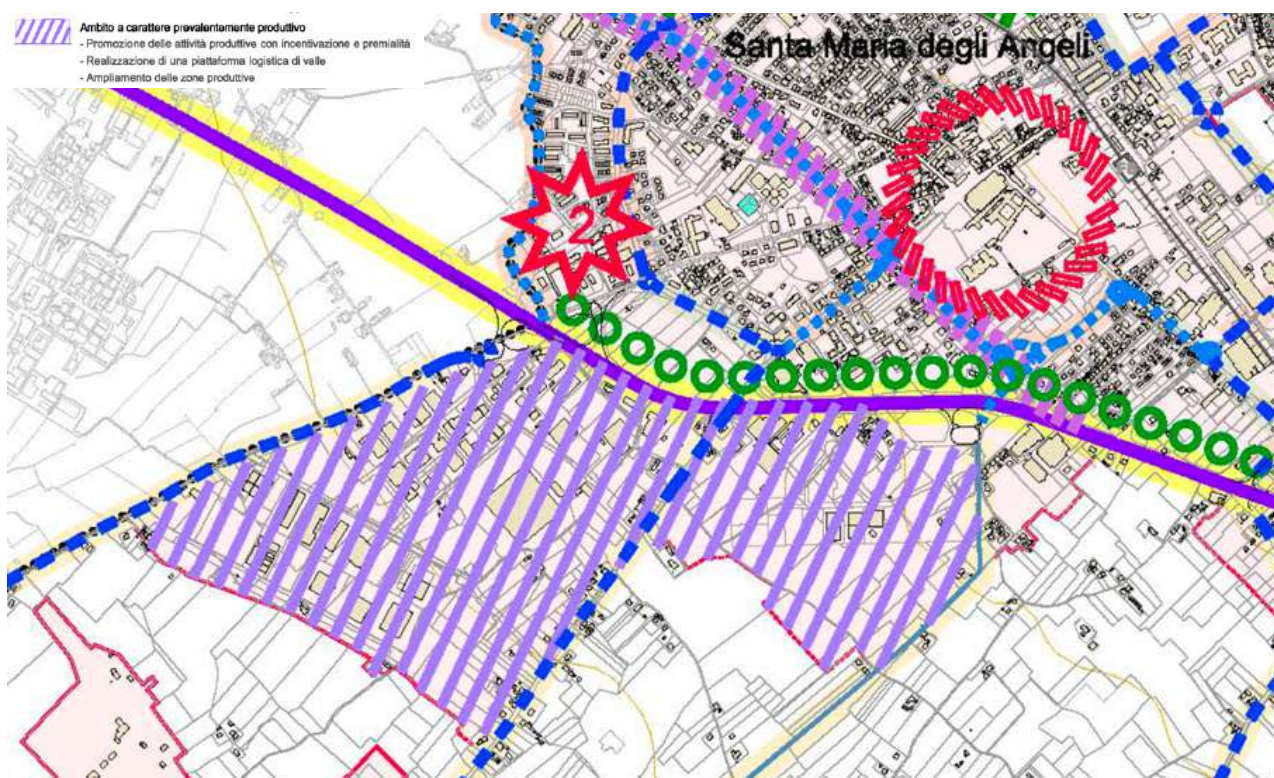
E' limitata ad ovest dal confine con il comune di Bastia, in corrispondenza con la strada per Bettona, ad est con la provinciale per Tordandrea e con la strada vicinale della Fossa, a nord con la S.S. 75 ed a sud con la linea a valle delle località Cioccolina, Ceccomatto I e Ceccomatto II.



Individuazione della zona industriale su fotoaerea Google maps 2019.

3. DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA

Negli elaborati descrittivi e di inquadramento descrittivi dell'assetto strategico del territorio, la zona oggetto della presente relazione rientra nell'ambito a carattere prevalentemente produttivo nel quale è prevista la promozione delle attività produttive con incentivazione e premialità nonché l'ampliamento della zona produttiva.



PRG – PO op.ts.02 Assetto strategico del territorio.

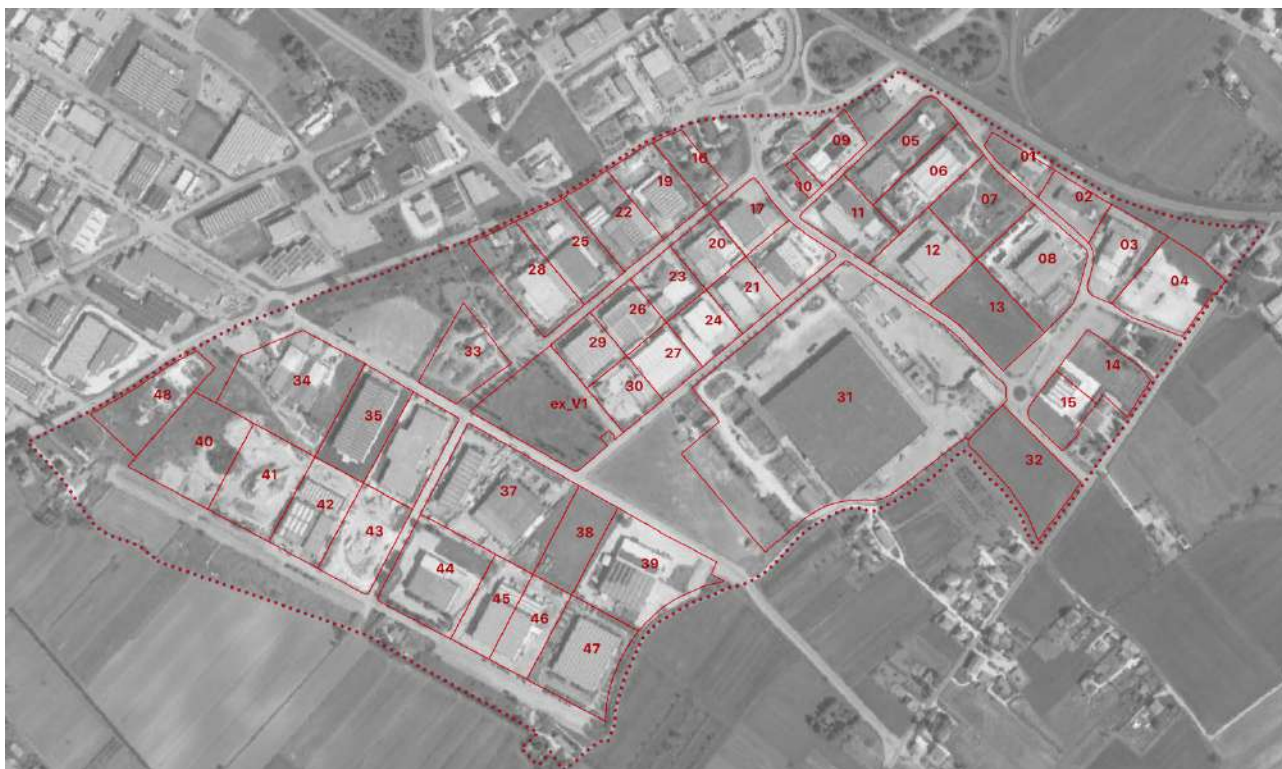
Con l'approvazione dell'ultimo Piano Regolatore Parte Operativa, approvato ai sensi dell'art. 31 della L.R. 1 del 21/01/2015 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016, viene sostanzialmente confermato l'ambito a carattere prevalentemente produttivo dell'area nella quale viene evidenziato un tessuto esistente di formazione recente in consolidamento prevalentemente e per attività di interesse comprensoriale.



PRG – PO op.ts.07 Tessuti, servizi e sistema delle relazioni ambito urbano di Santa Maria degli angeli sud-ovest.

4. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto d'intervento risulta in buona parte attuata secondo le previsioni dei piani particolareggiati esecutivi che negli anni sono susseguiti. In particolare dei



Individuazione dei lotti per attività

5. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

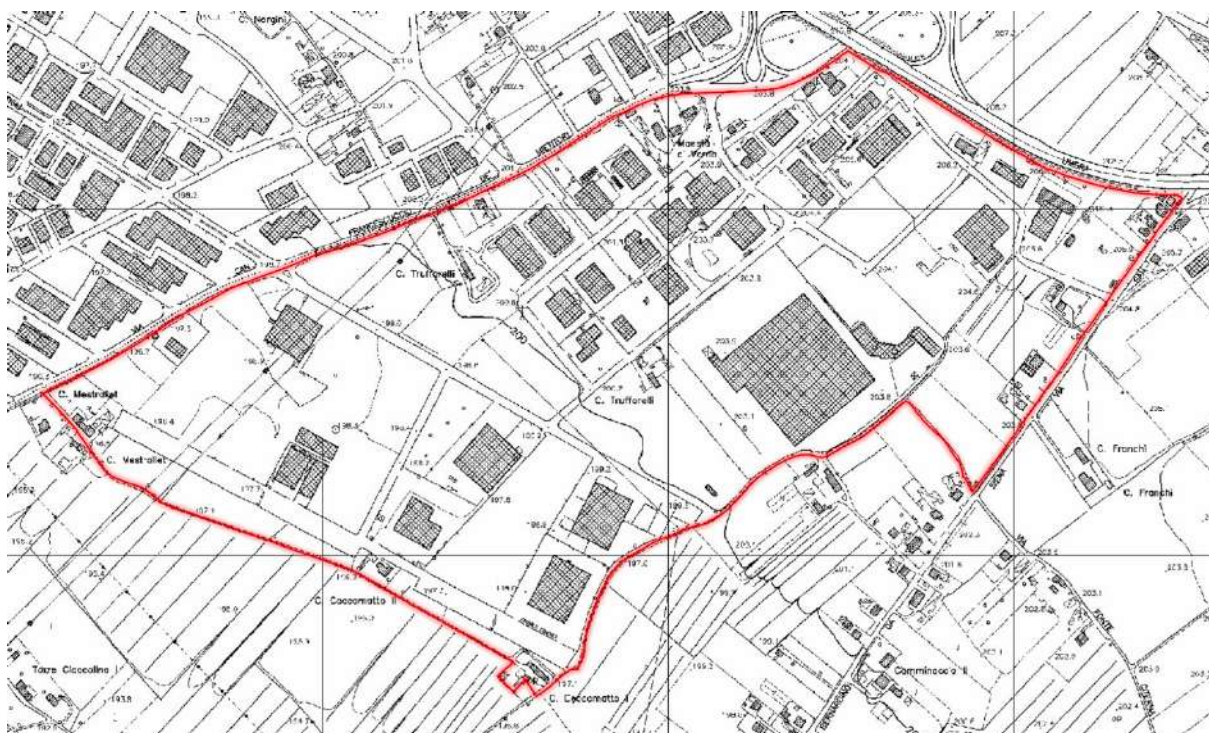
Il contesto paesaggistico dell'intervento risulta non ricadere nell'ambito di protezione panoramica e di tutela paesaggistica esistente nel territorio comunale. L'area di intervento non ricade nell'ambito compreso nel sito UNESCO.



PRG – PS EI032 Ambiti di tutela e valorizzazione paesaggistica

6. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area si trova nella zona pianeggiante a valle a sud ovest di Santa Maria degli Angeli. L'area è attraversata nella parte occidentale da una linea elettrica a media tensione ed insistono su di essa alcuni tralicci di detta linea. Lungo il confine sud dell'area insiste il metanodotto di media pressione che alimenta la dotazione comunale.



Individuazione aree di intervento su Carta Tecnica Regionale.

7. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Le particelle interessate dall'intervento sono elencate nella tavola allegata che riporta l'estratto catastale generato dall'esportazione cartografica del 2021-09-15.

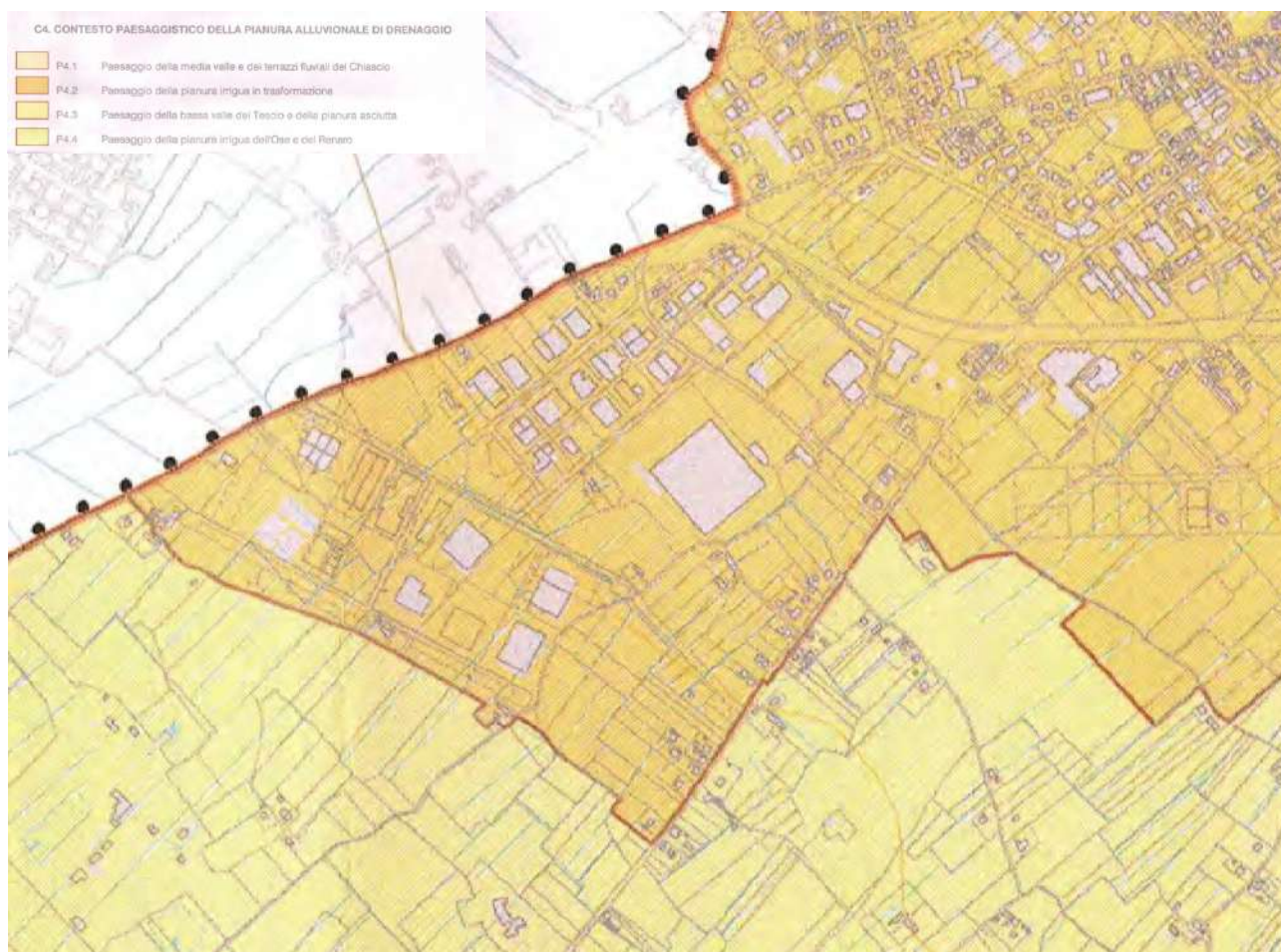


Individuazione aree di intervento su base catastale

8. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI

L'intervento si inserisce in una zona pianeggiante, quella sud-ovest del territorio comunale, al confine con il comune di Bastia.

La carta di sintesi dei contesti paesaggistici evidenzia i vari contesti naturalistici in cui il territorio comunale è suddiviso, la zona in oggetto appartiene al contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio, paesaggio di della pianura irrigua in trasformazione.



PRG – PS EI031 Carta di sintesi dei contesti paesaggistici

9. DESCRIZIONE SINTETICA DEI PRINCIPALI ATTI AUTORIZZATIVI

Il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministeriale n. 1696 del 30.03.1972, prevede una zona industriale nella frazione di Santa Maria degli Angeli da attuare mediante strumento urbanistico attuativo.

Con successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 300 del 02.04.1975 viene approvata la variante n. 7 al P.R.G. adottata con Delibera Consiliare n. 35 del 24.02.1974, la quale determina un consistente ampliamento di detta zona industriale.

L'area ad oggi è individuata negli elaborati grafici di cui alla variante tematica al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 437 del 22.06.1995 quale zona per attività produttive oggetto di "Piani Particolareggiati già esecutivi".

Il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 336 del 10.12.1979 e n. 42 del 18.02.1980 adotta il P.P.E. interessante tutta l'area industriale così come delimitata nella Variante al P.R.G. approvata nel 1975. Con delibera n. 33 del 22.02.1985, il Consiglio Comunale approva il piano attuativo, ai sensi dell'art. 3, 2° comma, della Legge Regionale n. 37 del 1980.

Con deliberazione n° 3 del 19/01/ 2001 viene adottata dal Consiglio Comunale, ai sensi della Legge 17.08.1942 11° 1150 e dell'art. 30, comma 3, lettere a) ed) della Legge Regionale 21.10.1997 11° 31, la Variante al P.P.E. in variante al P.R.G. relativa alla zona industriale in località S. Maria degli Angeli. Con deliberazione consigliere n. 90 del 10.06.2002 suddetta variante viene approvata.

Con D.C.C. n. 128 del 28.09.2010 viene adottata, ai sensi della L.R. n.11 del 22/02/2005, l'ultima variante al P.P.E. che viene approvata on D.C.C. n.172 del 3/11/2011.

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche, di seguito riportate, consentono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è stato possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico. Oltre alla seguente documentazione fotografica (riproposta nella tavola nr. 07) al fine di documentare l'utilizzo dell'area interessata dal presente intervento è stato realizzato un atlante fotografico, composto da quattro tavole allegate al progetto, che rileva in differenti giorni della settimana e in diversi orari l'affollamento dell'area.

SCHEMA DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA





Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10

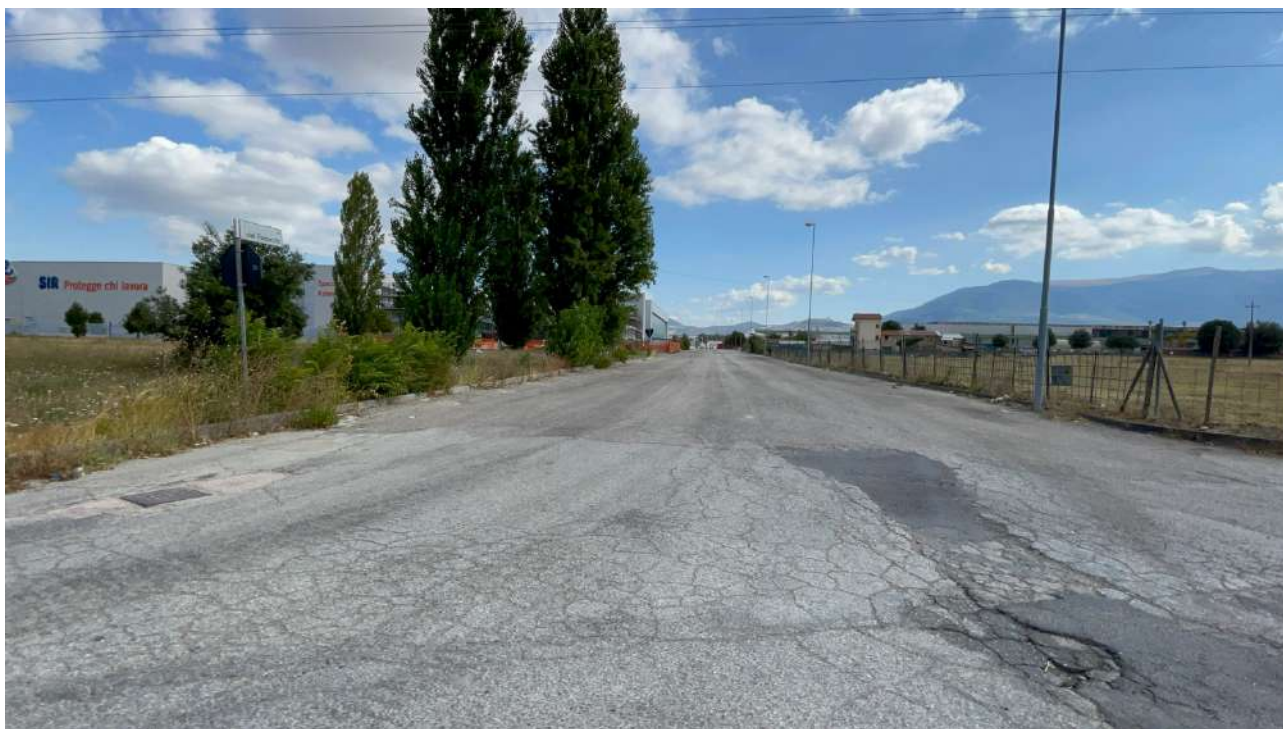


Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18



Foto n° 19



Foto n° 20



Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24



Foto n° 25



Foto n° 26



Foto n° 27



Foto n° 28



Foto n° 29



Foto n° 30



Foto n° 31



Foto n° 32



Foto n° 33



Foto n° 34



Foto n° 35



Foto n° 36



Foto n° 37



Foto n° 38



Foto n° 39



Foto n° 40

11. PROVVEDIMENTI MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.)

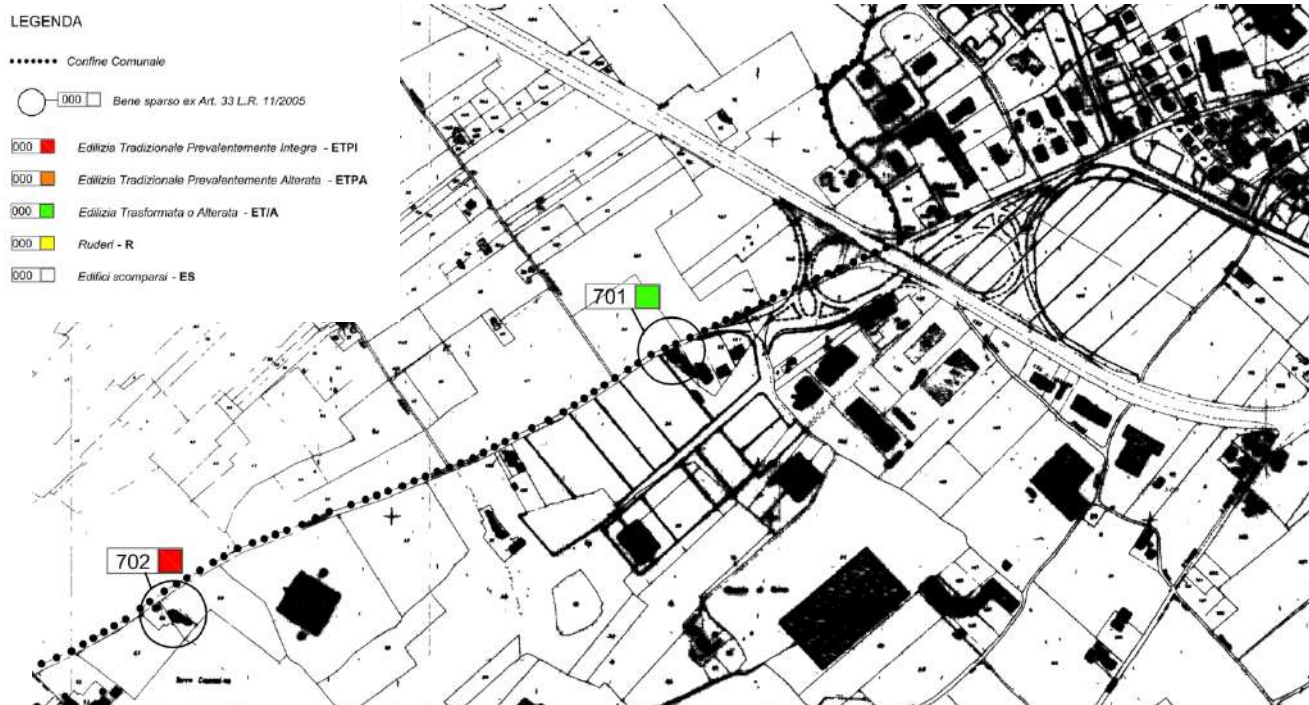
L'intero territorio comunale di Assisi è sottoposto a tutela paesistica *ex Legis* n. 1497 del 29 giugno 1939 con Decreto Ministeriale 25 giugno 1954 e con Decreto Legislativo nr. 42, del 22 gennaio 2004, articolo 136, comma 1, lettera c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; lettera d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

12. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142 DEL D.LGS. 42/04 E SS.MM.II.)

Gli interventi progettati non ricadono nelle aree naturali protette tutelate per legge individuate dall'articolo 142 del Decreto Legislativo nr. 42, del 22 gennaio 2004

13. INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE, SPARSI NEL TERRITORIO COMUNALE

All'interno dell'area oggetto di intervento sono stati individuati, ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale 11/2005 e classificati ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale del 19 marzo 2007 n° 420, con il rilevamento dei dati per la formazione di un catalogo dei Beni Culturali di interesse architettonico ambientale e toponomastico esistenti nel territorio comunale due beni descritti nelle schede numero 701 e 702 del Censimento dei beni sparsi presenti nel territorio comunale di Assisi. Si tratta per quanto riguarda il bene 701 di edilizia trasformata o alterata (ET/A) censita al catasto comunale al foglio numero 119 particella 23 denominata Maestà di Verna, mentre il bene 702 edilizia tradizionale prevalentemente integra (ETPI) censito al catasto comunale al foglio numero 119 particella 51 denominata torre Cioccolina. (di seguito allegate le schede relative ai beni sopradescritti).



PRG – PS EI02 Individuazione degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale tutelati

14. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Come si evince dalla relazione dalla relazione generale, il progetto intende riordinare in maniera sistematica l'area industriale di Santa Maria degli Angeli posta a sud della SS 75. L'area ha avuto fin qui una gestione travagliata, ed ha visto un susseguirsi di varianti urbanistiche generali, tematiche e attuative che l'hanno consegnata ai giorni nostri. La qualità dell'edificazione è ordinaria, a parte qualche edificio di recente costruzione e in fase di ampliamento (SIR) o oggetto di recente restyling.

L'intervento previsto lascia pressoché invariati i caratteri ambientali e la percezione del paesaggio in quanto non manifesta alcun tipo di incidenza sul carico ambientale essendo l'area pressoché satura dal punto di vista edificatorio, rimangono infatti ineditati solo pochi lotti.

Il progetto intende riordinare in maniera sistematica l'area industriale di Santa Maria degli Angeli posta a sud della SS 75 ed intende favorire lo sviluppo e l'insediamento di nuove attività imprenditoriali o l'ampliamento di quelle già esistenti attraverso un disegno complessivo più chiaro. Allo stesso tempo, l'intervento consente di valorizzare le proprietà immobiliari del Comune.

Il progetto promuove un alto grado di responsabilità al fine di intervenire sul territorio rispettando maggiormente il naturale equilibrio dell'ambiente

Nel nuovo disegno è prevista un'area di verde a sud della zona che concorre al completamento delle dotazioni territoriali richieste dalla normativa e si presta ad ospitare degli "orti urbani". La grande area a parcheggi, contigua, sarà coperta da pannelli fotovoltaici e consentire la nascita di una Comunità energetica; sempre in chiave di sostenibilità ambientale, è stata prevista a sud del comparto un'area da destinarsi al centro raccolta e centro di riuso tecnologicamente avanzati ed innovativi.

Il paesaggio è un valore estetico-percettivo, storico-culturale che deve essere salvaguardato anche in considerazione che la sua tutela e conservazione costituiscono il presupposto per la vita dell'uomo, degli animali e delle piante.

Tutelare non significa tuttavia impedire sistematicamente ogni tipo di cambiamento: gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio devono conciliarsi con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio ed il ruolo importante della pubblica amministrazione è certamente quello di assicurare una corretta gestione del paesaggio che tenga conto, oltre che dei fabbisogni economici e sociali, anche delle caratteristiche che le popolazioni locali aspirano a veder riconosciute per il loro ambiente di vita.

L'approccio ad una progettazione così intesa conduce inevitabilmente alla scelta di criteri, che possano garantire una maggiore sostenibilità ambientale degli interventi, nonché ad un'analisi degli impatti conseguenti alla realizzazione del progetto stesso.

Per agevolare la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, vengono qui di seguito riportate le analisi delle modificazioni più interessanti e significative effettuate in relazione al tipo di contesto territoriale ed al tipo di progetto proposto.

Modificazioni della morfologia e della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: per la realizzazione del progetto non sono necessari sbancamenti e movimenti di terra significativi tali da alterare l'attuale assetto morfologico del territorio e per ciò che riguarda l'assetto idrogeologico, l'area non subirà modifiche sostanziali.

Modificazioni dello skyline naturale, dell'assetto paesistico percettivo, scenico o panoramico: l'area di progetto è pianeggiante e non vi sono modificazioni di profili dei crinali, pertanto non vi sono interferenze rilevanti rispetto alla percezione del paesaggio sia dall'immediato intorno sia dai punti di percezione visiva dell'area circostante. Le opere pertanto hanno una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi.

Modificazioni della compagine vegetale dell'assetto fondiario, agricolo e culturale: l'area risulta prevalentemente sgombra da vegetazione e per le alberature, laddove presenti, non si prevedono comunque espianti e pertanto nessuna modifica sostanziale interverrà in ordine all'attuale assetto.

15. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Il presente intervento non altera i caratteri del contesto paesaggistico in quanto completa la struttura urbana, migliorando la qualità dei servizi nell'ambito territoriale del Comparto, crea, inoltre, una continuità, un dialogo con il paesaggio circostante che, acquisendo nuove valenze estetiche e ambientali, dà vita ad un nuovo punto panoramico.

La mitigazione dell'impatto dell'intervento è direttamente correlata alla progettazione effettuata; ciò significa che nella scelta dei materiali e degli elementi di arredo urbano deve essere tenuto in considerazione il contesto paesaggistico.

La mitigazione dell'impatto dell'intervento è altresì perseguita attraverso l'obbligo normativo che prevede nelle aree libere, sistemate a verde la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 40 mq di superficie libera. Le essenze devono essere scelte nell'Allegato C del PTCP vigente.

Gli interventi previsti dalla lottizzazione, si inseriscono perfettamente nel contesto paesaggistico, per cui, non vi sono effetti conseguenziali alla realizzazione delle opere. In ogni caso per ogni singolo intervento futuro in attuazione del presente piano verrà effettuata una valutazione ricavata dal confronto tra le caratteristiche dello stato attuale dei luoghi e gli elementi di progetto che contribuiranno alle modificazioni dell'area ponendo attenzione ai seguenti gli elementi:

- cromatismi degli edifici;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagome;
- volume;
- aspetto architettonico.

16. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base dei risultati ottenuti dall'analisi preliminare nonché delle analisi paesaggistiche riportate nella presente relazione, si può concludere, a verifica della validità delle scelte progettuali, che non vi sono impatti rilevanti, e che comunque l'opera in progetto incide sul sistema ambientale, nel suo complesso, in misura molto modesta e tale da non arrecare alcuna sensibile alterazione delle preesistenti condizioni anche in ordine all'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale esaminato e descritto.

Si evidenzia come l'intervento proposto si inserisce coerentemente nella pianificazione e programmazione urbanistica ed ambientale voluta dall'Amministrazione comunale, integrandosi pienamente nella strategia generale dello sviluppo sostenibile, presupposto imprescindibile per un collettivo miglioramento della qualità della vita.