

MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA "EX FOX PETROLI" IN VIA LOS ANGELES, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE, LOCALITÀ SANTA MARIA DEGLI ANGELI

Intervento di rigenerazione urbana dell'area "EX FOX PETROLI" in via Los Angeles attraverso la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare inferiore a 1.500 MQ di superficie di vendita

PRESENTATORE:

Società FOX PETROLI SPA
Via Senigallia 29 - 61122 Pesaro
P.IVA: 00642590418

PROGETTAZIONE:

aTEAM Progetti Sostenibili
Ing. Francesco Bursi
Arch. Lucia Bursi
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689



CONSULENTI:

Praxis Ambiente srl
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici
Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000



Studio GRG
Geom. Rugini Giuliano
Ing. Matteo Mengoni
Geom. Daniele Volpi
Arch. Manlio Valentino Maltese
Via Deruta 113 - 06132 Perugia
email: info.studiogrg@gmail.com
tel. +39 075 6099018



Dott. Geologo Livio Fioroni
Via Eugubina 168 - 06125 Perugia

Dott. Geologo Alessandro Oscari
Via Machiavelli 1 - 06012 Città di Castello (PG)
email: alessandro.oscari55@gmail.com
tel. +39 393 3229529

NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:
			LB	Modifica al piano attuativo area "EX FOX PETROLI", via Los Angeles
CARTELLA:		PROTOCOLLO:	TITOLO ELABORATO:	
		145.2	Relazione paesaggistica	
REV.	DATA	NOTE	CODICE ELABORATO:	
			CP_SMA_PA_SPE_05	
COLLABORATORI			SCALA:	DATA:
Mirco Sileo				13/09/2022



INDICE

1. PREMESSA..... 2

2. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA..... 2

3. MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG_PARTE OPERATIVA 3

3.1. Localizzazione e descrizione area – Stato di fatto..... 3

3.2. Descrizione piano attuativo approvato con DGC 6 del 22/01/2015 – Stato vigente 10

3.3. Modifica al piano attuativo – Stato di progetto..... 11

4. STRUMENTI DI TUTELA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA 12

4.1. Tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2024 n.42 12

4.2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR)..... 12

4.3. Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)..... 17

4.4. Piano Regolatore Generale del Comune di Assisi..... 21

4.5. Sintesi dei vincoli presenti nell’area di intervento 25

5. DESCRIZIONE DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO 26

5.1. Aspetti fisici e naturali 26

5.2. Aspetti antropici e percettivi 26

5.3. Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico..... 28

5.4. Intervisibilità da punti sensibili..... 29

5.5. Schemi planivolumetrici – Confronto sinottico..... 32

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE 33

6.1. Interazioni dell’opera con gli strumenti di tutela e pianificazione 33

6.2. Elementi di mitigazione 34

6.3. Benefici ambientali conseguenti alla realizzazione trasformazione dell’area 34

6.4. Valutazione delle trasformazioni paesaggistiche..... 34

6.4.1 Modifiche dei caratteri fisici e naturali 34

6.4.2 Modifiche dei caratteri antropici e percettivi 34

6.4.3 Modifiche dei caratteri storici culturali 34

7. COMPATIBILITÀ DELL’OPERA 35

1. PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti della proposta di modifica al Piano Attuativo relativo all'area classificata R3, di ristrutturazione e riqualificazione, di proprietà della FOX PETROLI SPA in variante alla Pianificazione operativa comunale; il Piano approvato era finalizzato al recupero di un'area in zona urbana precedentemente destinata a deposito carburanti, ubicata in via Los Angeles, in località Santa Maria degli Angeli, nel Comune di Assisi.

Alla luce delle nuove istanze della proprietà, nell'ambito delle strategie definite dalla pianificazione strutturale che mantengono l'obiettivo di riqualificazione e bonifica dell'area in oggetto, si propone una modifica alle funzioni ammesse dal piano attuativo vigente e la riduzione della capacità insediativa ammessa.

Al fine di inquadrare l'oggetto della presente istanza si ritiene utile richiamare l'iter approvativo del Piano Attuativo attualmente approvato.

Sull'area in oggetto risulta adottato un Piano Attuativo redatto secondo le disposizioni del PRG all'epoca vigente che prevedeva: *“Per tale area denominata “R3” il PRG vigente prevede la demolizione totale delle costruzioni esistenti ed il mantenimento della stazione di servizio con impianto di distributore carburanti. Prevede inoltre la destinazione residenziale per il 65% del volume e direzionale-commerciale per il 35%; i volumi con quest'ultima destinazione saranno ubicati sul lato verso Via Los Angeles con arretramento dalla stessa Via Los Angeles di m. 25 e destinazione di almeno il 30% di tale area a verde ornamentale. L'indice di densità territoriale è pari a 2 mc/mq.”* (Cfr. DGC n.255 del 27/11/2013)

Successivamente in data 11/03/2014 è stata accolta una richiesta di modifica così definita nella premessa della Delibera di giunta Comunale:

“La presente proposta di modifica del tipo edilizio 1A e 2, prevede la possibilità di un ampliamento planimetrico dei due fabbricati su area privata, finalizzata all'utilizzo della superficie utile coperta massima consentita, nel rispetto del volume consentito e delle altezze massime previste dal piano adottato con DGC n. 225/2013, oltre che nel rispetto delle distanze dai confini e da altri fabbricati esistenti.

Nello specifico relativamente al tipo edilizio 1A del sub comparto 1 a destinazione commerciale/ direzionale, nel rispetto del volume massimo assegnato al tipo edilizio 1A pari 4.368,29 mc. e dell'altezza prevista di mt. 8,50, si prevede la modifica dell'ingombro e della sagoma del fabbricato, la SUC passa da 1.007,4 mq dell'adozione a 1111,52 mq.

Per il tipo edilizio 2 del sub comparto 2 a destinazione residenziale, la modifica riguarda esclusivamente il maggior ingombro del fabbricato, nel rispetto della volumetria massima pari a 8.473,40 mc. (SUC circa mq. 2.824.47) e dell'altezza massima di 12,50 mt.” (Cfr., DGC del 11/03/2014).

Il Piano Attuativo è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n.6 del 22/01/2015.

Ad oggi, la proposta di modifica della destinazione d'uso per consentire la realizzazione di una attività commerciale di vendita al dettaglio di tipologia alimentare e la conseguente riduzione della capacità insediativa necessita di una modifica alla parte operativa dello strumento urbanistico comunale vigente, in quanto la disciplina prevede per tale area il mantenimento dei contenuti del Piano Attuativo Approvato.

La proposta consiste nel mantenere il principale obiettivo di riqualificazione dell'area a fronte di una superficie complessiva da realizzare pari a circa 2.150 mq di SUC, con la conseguente riduzione di circa 1.786 mq di SUC.

2. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

La richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs. 42/2004 si rende necessaria in relazione al fatto che tutto il territorio del Comune di Assisi risulta individuato ai sensi dell'articolo 136 della medesima legge tra gli “Immobili e aree di notevole interesse pubblico”.

Si tratta del **DECRETO MINISTERIALE 25/06/1954 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Assisi, pubblicato sulla GU n.173/1954.**

L'atto, considerato il parere espresso da consiglio superiore delle antichità e belle arti, recita:

“Riconosciuto che il territorio del comune di Assisi costituisce nel suo insieme, un eccezionale complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale con spontanea concordanza e fusione tra l'espressione della natura e l'opera dell'uomo” (Cfr.GU 173/1954),

Pertanto, è stato decretato l'intero territorio del comune di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 10947/1939 e sottoposto a tutte le disposizioni di tale legge e delle successive modifiche ed integrazioni, oggi D.LGS. n.42/2004, per cui, qualsiasi trasformazione sul territorio comunale deve essere sottoposta a tale procedimento autorizzativo.

Nel caso in oggetto la modifica ad un Piano Attuativo, ricadente in aree di tutela paesaggistica, anche in variante alla strumentazione urbanistica comunale relativa al PRG_ Parte Operativa, risulta anche sottoposta alla specifica disciplina della Legge 1150/1942, recepita nella legislazione regionale, che prevede all'Articolo 16 - Approvazione dei Piani Particolareggiati, al comma 3:

“ I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza

ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici.” (Cfr. Art.16 comma 3 L 1150/1942)

La legge regionale 1/2015, in recepimento ai sopra citati dispositivi normativi nazionali, all'articolo 56 _ Adozione e approvazione del Piano Attuativo, al comma 14, disciplina le modalità di richiesta della autorizzazione all'interno del procedimento urbanistico regionale:

“ Il piano attuativo relativo ad interventi nelle zone sottoposte al vincolo di cui al d.lgs. 42/2004 e nelle aree o immobili di cui all' articolo 112, comma 1 , è adottato previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio. Il comune trasmette alla Soprintendenza il parere della commissione unitamente agli elaborati del piano attuativo adottato, corredati del progetto delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali previste, nonché della documentazione di cui al comma 3, dell'articolo 146, del d.lgs. 42/2004 relativa a tali opere. La Soprintendenza esprime il parere di cui all' articolo 146 del d.lgs. 42/2004 esclusivamente sulle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, ai fini di quanto previsto all' articolo 57, comma 6, fermo restando il parere di cui allo stesso articolo 146 del d.lgs. 42/2004 da esprimere successivamente sul progetto definitivo dei singoli interventi edilizi. Nel caso di attuazione del procedimento di cui al presente comma i termini relativi al procedimento di adozione e approvazione del piano attuativo sono sospesi. ”(Cfr. Art.56 comma 14 LR 1/2015)

Analogo procedimento si deve considerare anche nel caso di strumenti attuativi in variante alla pianificazione operativa comunale.

I contenuti della Relazione Paesaggistica sono riferiti al DPCM 12 DICEMBRE 2005 - *“Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3 del Codice dei beni culturali del paesaggio di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42.”*

In particolare, trattandosi di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa che interessa un'area con estensione pari a 6.518 mq, sono state sviluppate le analisi indicate al punto 4.1 – *Interventi e/o opere di carattere areale.*

3. MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG_PARTE OPERATIVA

Il presente capitolo riguarda la localizzazione dell'area di intervento e la descrizione dello stato di fatto dei luoghi in cui si inserisce la nuova proposta progettuale, che viene indicata come STATO DI FATTO.

Si rende, inoltre, necessario trattandosi di una modifica al Piano Attuativo descrivere la proposta contenuta nel piano approvato dalla Giunta Comunale nel 2015 e già precedentemente esaminato ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, indicata come STATO VIGENTE.

Si provvede inoltre a descrivere la modifica al Piano Attuativo attraverso la nuova proposta, che viene indicata come STATO DI PROGETTO, con l'evidenziazione delle modifiche apportate.

3.1. Localizzazione e descrizione area – Stato di fatto

L'area si trova nella località di Santa Maria degli Angeli, Comune di Assisi, Provincia di Perugia. L'area è pianeggiante ed è inserita all'interno del tessuto urbano ed è circondata da edifici a carattere prevalentemente residenziale. Risulta sottoposta a pianificazione attuativa e si trova lungo uno dei principali assi di viabilità che collegano Santa Maria degli Angeli con Bastia Umbra, nella pianura sottostante le colline d'Assisi.

A seguito si riporta la localizzazione dell'area di intervento che si trova, in linea d'aria, a circa 700 metri dalla Basilica di Santa Maria degli Angeli. Si tratta di un'area già urbanizzata e destinata a deposito di carburanti per una estensione di circa 6.500 mq, utilizzata nel tempo dalla FOX PETROLI spa e oggi parzialmente dismessa. All'interno del perimetro di proprietà, in affaccio sulla via Los Angeles è presente un distributore di carburanti della Eni tuttora in esercizio

La Via Los Angeles, che rappresenta un asse di collegamento tra il centro di Santa Maria Degli Angeli e il Centro di Bastia Umbra è stata recentemente interessata da un intervento di riqualificazione urbana che ha valorizzato gli spazi a percorrenza pedonale.

L'area di proprietà della Fox petroli spa oggi si presenta con una recinzione chiusa su quasi tutto il perimetro. Gli immobili principali sono una palazzina posta al margine dell'area verso via Los Angeles e un fabbricato per rimessa veicoli verso via Toti. Sono, inoltre, presenti 5 silos posti al centro dell'area oltre ad altri manufatti di servizio



Immagine 1_ localizzazione area di intervento su fotografia aerea (perimetro giallo tratteggiato).

L'area per anni utilizzata come deposito di carburanti è oggi in disuso e necessita di interventi di bonifica e di riqualificazione.

Lo STATO di FATTO nella parte frontistante via Los Angeles risulta ancora oggi utilizzato, ed è presente una Stazione di distribuzione di carburante ENI, mentre, la restante area, ricompresa appunto nella parte recintata, si presenta in stato di abbandono e risulta occupata nella parte centrale dai volumi dei silos per lo stoccaggio di carburante. L'area risulta di fatto completamente impermeabilizzata, e questo è coerente con la destinazione d'uso. Tuttavia, si iniziano ad intravedere elementi di vegetazione spontanea infestanti che ne compromettono l'integrità, aumentandone lo stato di degrado.

A seguito si riportano alcune immagini esemplificative dell'area e del contesto, con i punti di ripresa indicati su CRT 1:2.000, mentre per una documentazione fotografica puntuale dell'area si rinvia alla specifica documentazione: CP_SMA_PA_ELG_02 – Documentazione fotografica.

Inoltre nelle successive immagini (Immagini 3 – 4 – 5) si riporta la localizzazione dell'area di intervento (perimetro rosso) rispettivamente sulla cartografia CTR 1:20.000, CTR 1:5.000 e CTR 1:2.000.

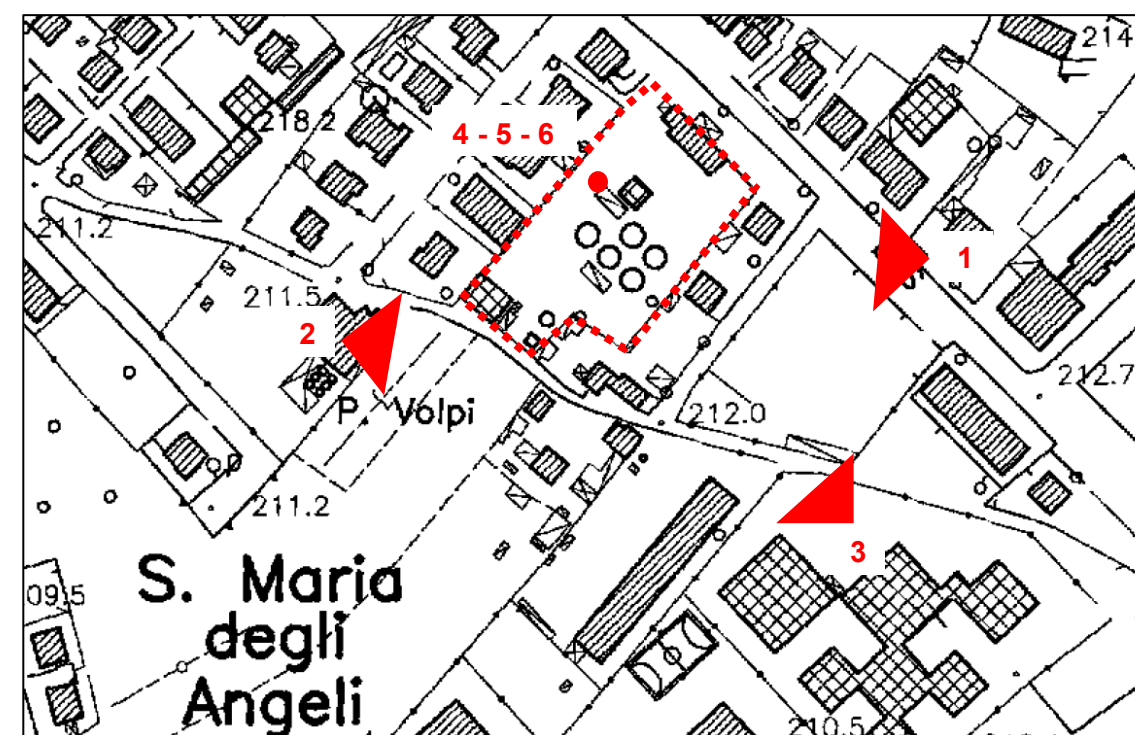


Immagine 2_ Punti di ripresa delle immagini dello Stato di Fatto.



FOTO 1

Ripresa esterna dell'area sul fronte di via Los Angeles, da dove è possibile osservare l'edificio a due piani e il distributore ENI.



FOTO 3

Ripresa esterna dell'area dall'attigua area a parcheggio lungo la via Leonelli, da cui si intravedono i silos di stoccaggio.



FOTO 2

Ripresa esterna dell'area da via E. Toti, si osserva il muro di recinzione ed il fabbricato a confine.



FOTO 4

Ripresa dall'interno verso l'edificio a due piani su via Los Angeles da cui si può verificare lo stato di abbandono dell'area.



FOTO 5
Ripresa interna verso i
silos e i manufatti di
servizio (fotografia
scattata nel periodo in cui
l'attività era in esercizio)



FOTO 6
Ripresa interna verso la
via E. Toti, sul fondo si
vedono gli edifici a
confine e altri manufatti di
servizio. In primo piano
sono presenti manufatti di
cemento in stato di
degrado.

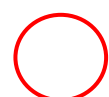
WebGIS UmbriaGeo Regione Umbria CTR 20000



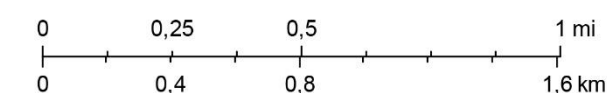
10 febbraio 2022

1:20.000

IMMAGINE 3

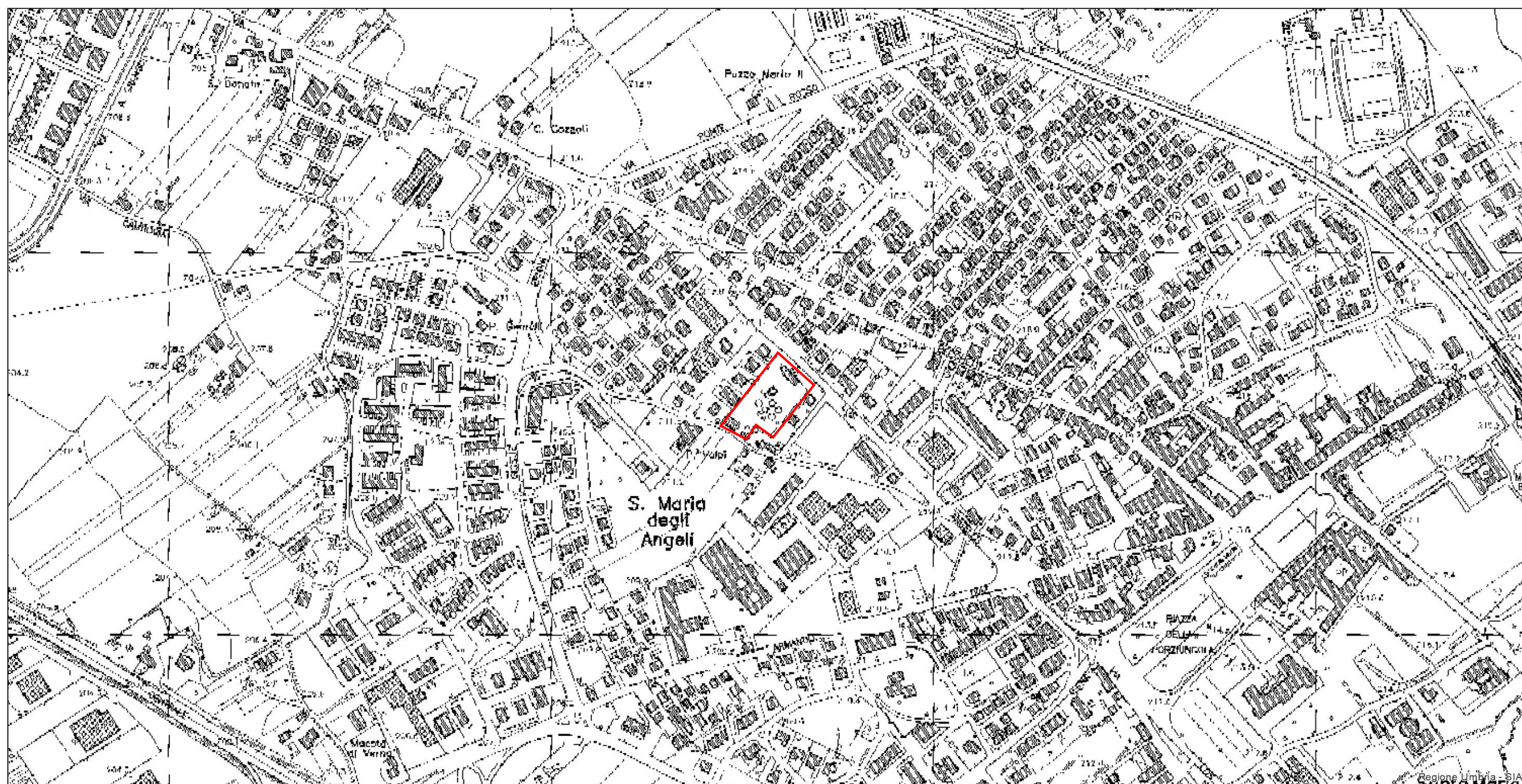


Localizzazione area su CTR 1:20.000



REGIONE UMBRIA
DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE
SIAT - Sistema Informativo regionale Ambientale e Territoriale

WebGIS UmbriaGeo Regione Umbria CTR 5000



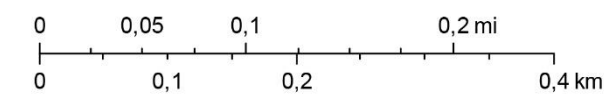
10 febbraio 2022

1:5.000

IMMAGINE 4

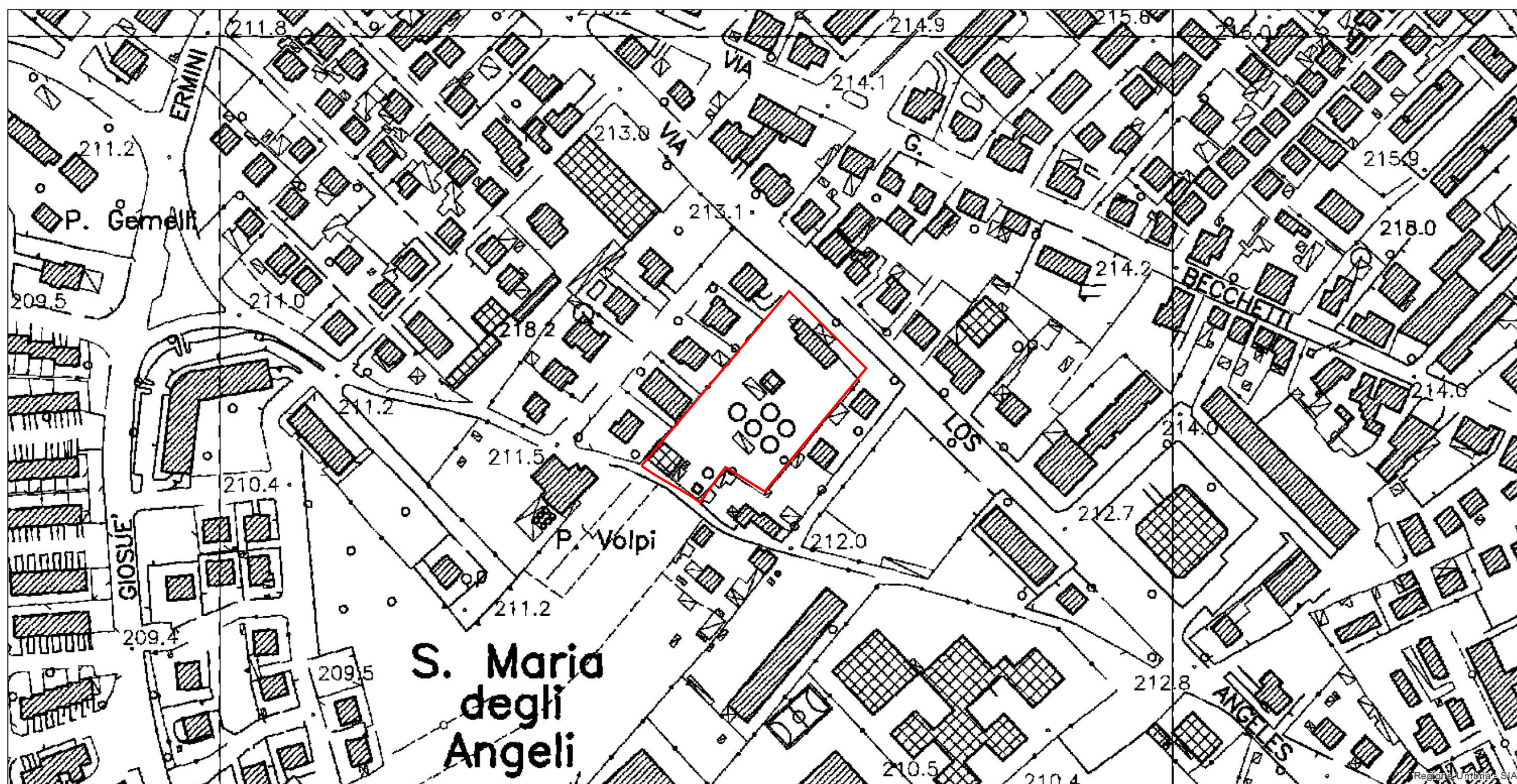


Localizzazione area su CTR 1:5.000



REGIONE UMBRIA
DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE
SIAT - Sistema Informativo regionale Ambientale e Territoriale

WebGIS UmbriaGeo Regione Umbria CTR 2000



10 febbraio 2022

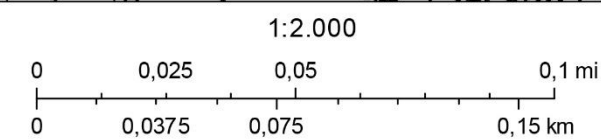


IMMAGINE 5



Localizzazione area su CTR 1:2.000

3.2. Descrizione piano attuativo approvato con DGC 6 del 22/01/2015 – Stato vigente

Sull’area risulta approvato un Piano Attuativo, come anticipato in premessa, conforme alla normativa del previgente PRG e che il nuovo Piano urbanistico generale ha inteso confermare.

I dati sono tratti dalle Delibere di Giunta comunale n.255 del 27/11/2013, modificati con delibera di giunta dell’11/03/2014.

Il Piano Attuativo prevede:

Sub comparto 1	Demolizione degli edifici esistenti e mantenimento della stazione di servizio oggetto di ristrutturazione edilizia. La volumetria massima del sub comparto, pari a 4.562,60 mc. (SUC circa 1.154,70) corrisponde al 35% della volumetria realizzabile con destinazione direzionale/commerciale. È prevista la realizzazione di un edificio contraddistinto negli elaborati con il numero 1A, con un piano interrato destinato a garage, magazzini e locali tecnici; primo e secondo piano destinati a commerciale/direzionale di 4.368,29 mc circa e 1111,52 mq di SUC; l’altezza massima misurata all’intradosso pari a 8,50 risulta inferiore ai 12,50 mt consentiti dal PRG vigente. È prevista inoltre la realizzazione di un edificio contraddistinto con il numero 1B destinato a locale commerciale della stazione di servizio dell’impianto di distribuzione carburante di 194,31 mc e 43,18 mq circa con altezza massima pari a 4,50 mt.
Sub comparto 2	Demolizione degli edifici esistenti e realizzazione di un edificio contraddistinto negli elaborati con il numero 2, con un piano interrato destinato a garage e locali tecnici; piano terra, primo, secondo e terzo a destinazione residenziale. La volumetria massima del sub comparto 2 è pari a 8.473,40 mc. (SUC circa mq. 2.824.47) pari al 65% della volumetria realizzabile e l’altezza massima di 12,50 mt, misurata all’intradosso del solaio di copertura, corrisponde a quella consentita dal PRG vigente.

STRALCIO DELLA TAVOLA 4 DEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO



In sintesi, i parametri definitivi del PIANO ATTUATIVO approvato sono:

- Demolizione degli edifici esistenti e il mantenimento della stazione di servizio oggetto di ristrutturazione edilizia.
- Sub comparto 1_ Dotato di una potenzialità edificatoria a FUNZIONE DIREZIONALE COMMERCIALE di 1.175,70 mq di SUC massima, e altezza massima consentita di 12,50 ml, in cui è previsto un progetto con l'utilizzo di circa 1111,52 mq di SUC e altezza massima pari a 8,50 ml.
- Sub comparto 2_ Dotato di una potenzialità edificatoria a FUNZIONE RESIDENZIALE di 2.824.47 mq di SUC massima e altezza massima consentita di 12,50 ml, in cui è previsto un progetto con l'utilizzo di tutta la capacità edificatoria e l'utilizzo dell'altezza massima consentita.

3.3. Modifica al piano attuativo – Stato di progetto

La proposta di modifica vuole dare attuazione alla trasformazione dell’area e raggiungere l’obiettivo della sua riqualificazione e bonifica. In tale senso esiste oggi l’opportunità di insediare una attività di tipo commerciale alimentare che bene si inserisce con il ruolo urbano dell’asse viario di via Los Angeles che rappresenta un importante collegamento tra il centro di Santa Maria degli Angeli e il centro di Bastia Umbra. Per tale motivo si propone una modifica alla pianificazione attuativa approvata al fine di trasformare l’area a completa destinazione commerciale.

La proposta, analogamente al Piano Attuativo 2014, prevede la demolizione degli edifici esistenti e il mantenimento della stazione di servizio carburanti ENI con la realizzazione di un fabbricato di servizio, verso via Los Angeles.

Si prevede la definizione di un solo comparto attuativo per la realizzazione di un unico immobile a funzione commerciale, che consente di collocare una media struttura di vendita alimentare. L’accesso al fabbricato e alle aree di servizio è garantito da un collegamento viario interno che ha sbocco sia su via Los Angeles che su via Toti.

I Parametri edilizi di progetto sono:

Sigla	Definizione	Indice	Proprietà	Progetto
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE		6.518 MQ	
SF	SUPERFICIE FONDIARIA		6.518 MQ	
SC	SUPERFICIE COPERTA			1.990 MQ
IT	INDICE TERRITORIALE	2 mc/mq		
SUC	SUPERFICIE UTILE COPERTA			2.150 MQ
MQ	SUPERFICIE DI VENDITA			1.252 MQ

Il progetto delle aree esterne prevede pertanto la realizzazione di 60 PA ad uso pubblico, per una superficie destinata a parcheggi e spazi di manovra di circa 2.044 mq, localizzati su due lati del fabbricato commerciale, il lato verso via Toti è invece dedicato alle attività di carico e scarico delle merci. In prossimità dell’angolo del fabbricato lato SUD, dove sarà individuato il negozio, sono collocati i parcheggi pertinenziali e i relativi spazi di manovra nella misura di 30 PA per una superficie di 891 mq.

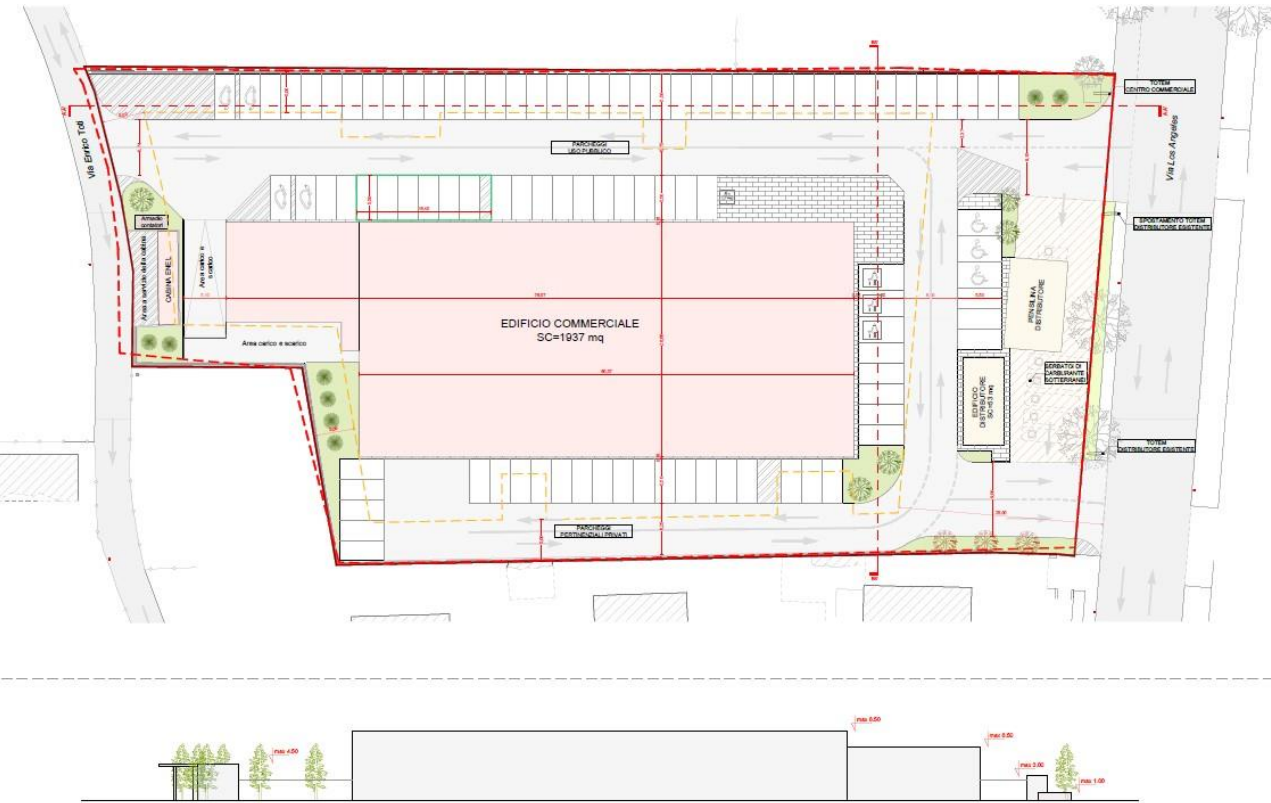
Relativamente al progetto del verde la proposta prevede la realizzazione di 276 mq di verde ornamentale provvisto di alberature. In considerazione della localizzazione delle aree a verde si ritiene utile mantenere unitaria la proprietà delle aree esterne. Pertanto, si prevede di richiedere la possibilità di monetizzare la cessione delle aree a verde, pur realizzandole e mantenendole in capo alla proprietà, che ne garantirà la manutenzione. Le aree a verde saranno sistemate a prato naturale su cui saranno poste a dimora alberature autoctone ad alto fusto, cespugli e piante a basso fusto.

Un ulteriore elemento da rispettare è il rapporto di permeabilità richiesto dalla norma che prevede di rendere permeabile almeno il 20% della superficie fondiaria libera dal sedime del fabbricato.

In sintesi, la modifica al PIANO ATTUATIVO consiste in un nuovo progetto che prevede:

- Conferma della demolizione degli edifici esistenti e il mantenimento della stazione di servizio con annesso fabbricato a servizio con un’altezza di 1 piano
- Definizione di una unica funzione commerciale con superficie di 2.150 mq di SUC e circa 1.252 mq di Superficie di vendita alimentare
- Riduzione della capacità insediativa compressiva dell’area di 1.786 mq di SUC
- Riduzione della altezza massima consentita da 12.5 metri a 8.5 metri

PLANIMETRIA DEL PIANO ATTUATIVO DI PROGETTO



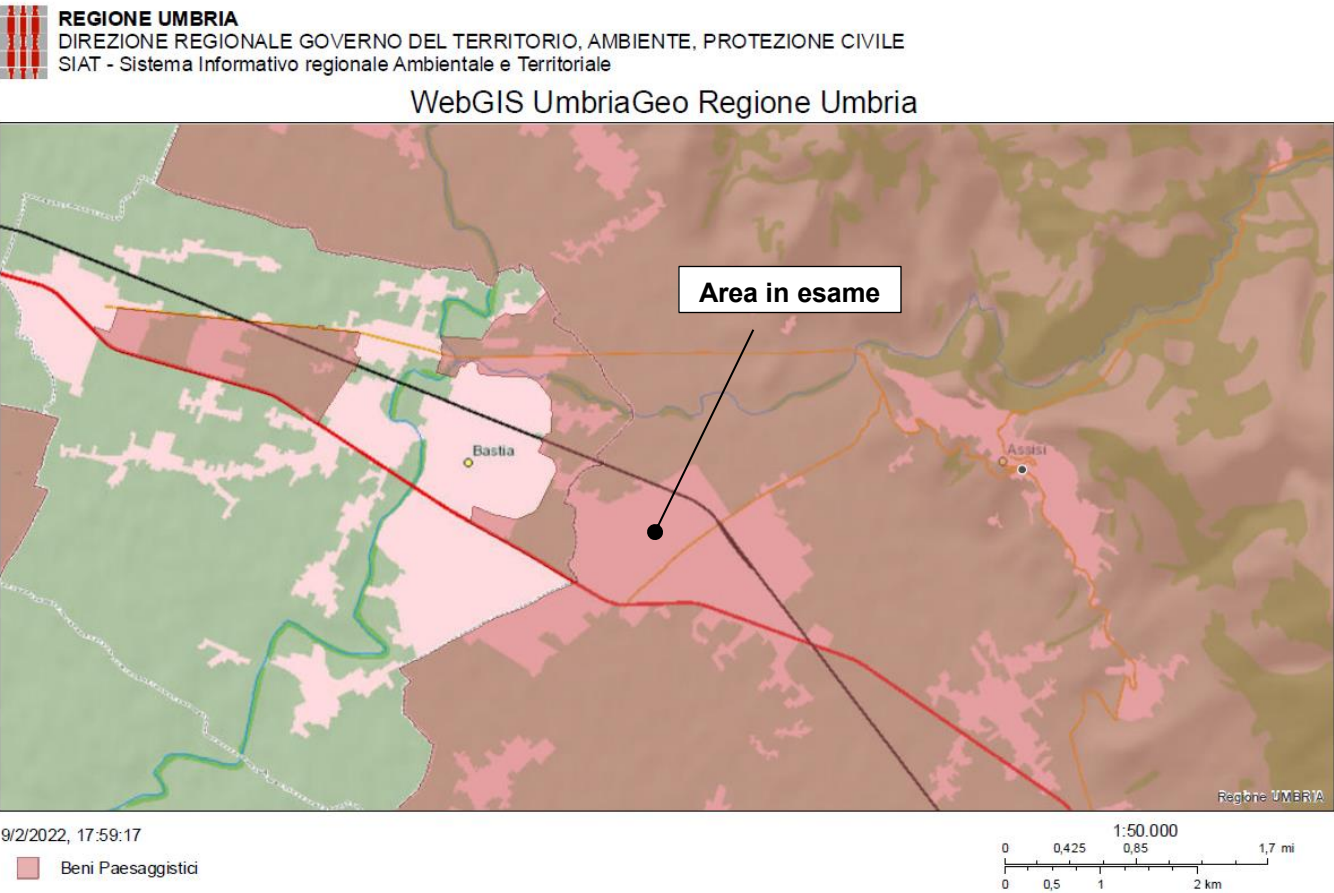
4. STRUMENTI DI TUTELA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

Nel presente capitolo si provvede ad illustrare lo stato della pianificazione vigente relativa alla situazione dei vincoli paesaggistici, in quanto attinenti al presente elaborato, mentre si rinvia al Rapporto Ambientale preliminare per la Verifica di assoggettabilità a VAS, per il dettagliato esame dello stato degli strumenti di pianificazione territoriale e ambientale

4.1. Tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2024 n.42

Tutto il territorio del Comune di Assisi, come anticipato in premessa, risulta sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, in forza di un Decreto Ministeriale emanato il 25/06/1954 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.173 del 1954.

Si tratta di un provvedimento emesso ai sensi della Legge 1497 del 1939 – “Protezione delle Bellezze Naturali”, i cui effetti di tutela oggi sono ricompresi nell’ambito del D.lgs. 42/2004 tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, di cui all’art. 136, costituiti da beni vincolati a seguito di specifico provvedimento amministrativo.



L’individuazione dell’area in esame in riferimento all’intero territorio comunale che è stato sottoposto a vincolo di interesse pubblico risulta localizzabile nel quadrante nord ovest, tra la Località Santa Maria degli Angeli, in Comune di Assisi, e la località Bastia Umbra, che non risulta più interessata dal provvedimento di tutela.

Il merito della tutela deve essere ricondotto al parere richiamato nel Decreto di vincolo così riportato: “Riconosciuto che il territorio del comune di Assisi costituisce nel suo insieme, un eccezionale complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale con spontanea concordanza e fusione tra l’espressione della natura e l’opera dell’uomo” (Cfr.GU 173/1954).

A seguito si riporta un’immagine che riproduce una fotografia aerea databile 1954-1956 da cui si evince che l’area in esame risultava già insediata alla data di apposizione del vincolo.

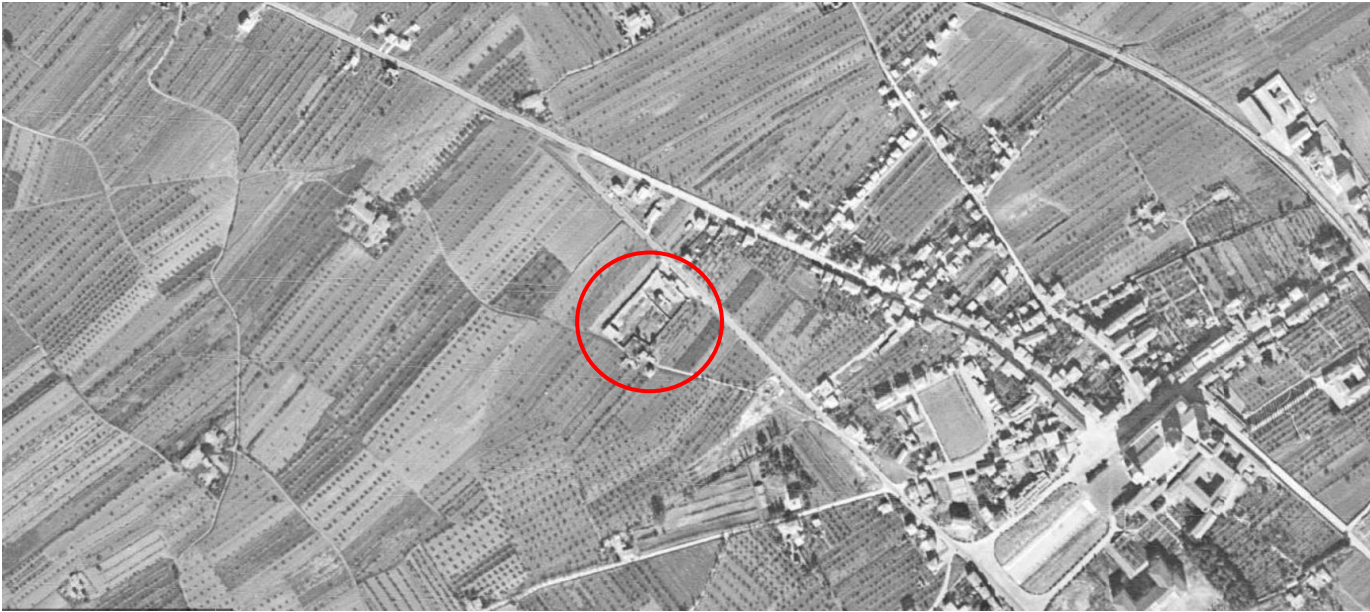


Immagine 6_ Fotografia aerea (1954-1956) con l’area in esame evidenziata con cerchio rosso

4.2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

“Con D.G.R. n. 55 del 24.01.2011 è stato costituito il Comitato Tecnico Paritetico al quale affidare la definizione dei contenuti del Piano e il coordinamento delle azioni necessarie alla sua redazione. Nel corso dei lavori il Comitato Tecnico Paritetico ha stabilito che il Piano fosse articolato in due distinti Volumi:

- Volume 1 "Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive ricomprendente il Quadro Conoscitivo e il Quadro Strategico del Paesaggio regionale;

- Volume 2 "Per un miglior governo del paesaggio: tutele, prescrizioni e regole" ricomprendente il Quadro di Assetto del Paesaggio regionale con il Quadro delle Tutele e le Disposizioni di Attuazione.

La Giunta regionale con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012, successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012 ha preadottato, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 26 giugno 2009, n.13, la Relazione Illustrativa del Piano Paesaggistico Regionale con il relativo Volume 1. I lavori del Comitato proseguono per l'elaborazione dei contenuti del Volume 2.” (Cfr., sito web: umbriageo.regione.umbria.it)

Ad oggi sono disponibili come, indicazione per il paesaggio regionale dell'Umbria, il Quadro Conoscitivo e il Quadro strategico del Paesaggio Regionale, in particolare il Quadro strategico si articola in:

QS 1_Visione Guida - STRATEGIE DI PROCESSO – Corridoi di sviluppo identitario

QS 2_ Linee Guida per le strategie tematiche - PAESAGGI CRITICI _ DISCIPLINA T2

QS 3_Progettualità programmatiche - PROGETTO STRATEGICO DI PAESAGGIO P.2 Centuriazione della piana

A seguito si riportano gli stralci delle norme pertinenti e gli elaborati cartografici.

“T.2: CORRIDIOI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

Rilevanza del tema

I corridoi di sviluppo insediativo rappresentano spazi critici per il paesaggio regionale, poiché al loro interno si è concentrata l'urbanizzazione recente come effetto indotto dalle grandi infrastrutture per la mobilità. Si tratta generalmente di spazi lineari di attraversamento delle principali conche vallive, al bordo dei quali si alternano situazioni di degrado e di saturazione insediativa ed aree ancora aperte, spesso caratterizzate dalla presenza di una agricoltura residuale.

La tendenza alla saturazione delle aree urbanizzate, la scarsa qualità delle configurazioni insediative, insieme con gli scadenti livelli del patrimonio edilizio e la promiscuità degli usi del suolo sono i caratteri dell'esistente che condizionano pesantemente le forme di questi paesaggi. Ciò accade in particolare in corrispondenza dei principali nodi urbani, in cui i valori degli insediamenti storici risultano spesso sovrastati da un'urbanizzazione contemporanea generalmente anonima e di impatto negativo nella percezione del paesaggio umbro.

Le politiche regionali saranno improntate ad una generale riqualificazione di questo ambiente insediativo sottoposto a crescente degrado, con la rimozione dei principali detrattori paesaggistici, e con soluzioni anche innovative di riassetto insediativo che dovrebbero fare largo ricorso ai principi della sostenibilità ambientale, in particolare sotto il profilo delle fonti energetiche rinnovabili e della riduzione degli inquinamenti ambientali, paesaggistici e sociali delle reti urbane.

Obiettivi specifici

La strategia del PPR per i corridoi di sviluppo insediativo mira prioritariamente alla riqualificazione paesaggistica e urbanistica dei loro spazi di pertinenza, utilizzando a questo scopo le occasioni derivanti dal completamento e dalla messa in sicurezza delle infrastrutture di scorrimento veloce in programma. La leva principale da attivare riguarda il controllo dei processi di dismissione e conseguente riuso del patrimonio immobiliare, per ottenere un migliore inserimento dei manufatti edilizi nel loro contesto di appartenenza, anche con operazioni di delocalizzazione pianificata di opere incongrue.

Allo stesso tempo, assume rilievo la riqualificazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e degli spazi ad essi associati, privilegiando da un lato l'esperienza dell'attraversamento veloce, dall'altro la riconfigurazione formale e figurativa della viabilità locale di attraversamento.

In ogni caso il PPR prevede di mantenere una sostanziale discontinuità nello sviluppo dei nuovi insediamenti lungo i corridoi infrastrutturali, garantendo la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi e spazi tampone che consentono la continuità dei sistemi ambientali attraversati dalle infrastrutture.

Azioni e misure di intervento

T2.1 Riqualificazione ambientale-paesaggistica degli insediamenti esistenti:

- riorganizzare la struttura insediativa, utilizzando in particolare le aree di trasformazione in programma, per elevare complessivamente la qualità architettonica ed urbana del contesto, recuperando aree degradate e riqualificando gli spazi pubblici;
- regolare la densificazione insediativa dei contesti maggiormente consolidati, anche con sopraelevazione dei corpi di fabbrica più bassi, mirando al miglioramento delle qualità estetiche delle facciate degli edifici;
- riqualificare gli accessi territoriali e urbani, agendo in particolare sugli spazi associati alle percorrenze viarie dagli svincoli delle superstrade fino all'ingresso dei centri storici;
- promuovere il risanamento ambientale e paesaggistico dei varchi di continuità ambientale in corrispondenza dei corsi d'acqua e degli itinerari pedonali e ciclabili;
- elevare le qualità paesaggistiche e ambientali degli spazi aperti mediante la realizzazione di impianti vegetali coerenti con le essenze del luogo.

T2.2 Recupero delle aree dismesse e delocalizzazione di opere incongrue:

- incentivare la dismissione e progressiva delocalizzazione delle volumetrie improprie nonché la riconversione degli usi con ristrutturazione delle volumetrie esistenti, secondo un piano d'insieme che detti le linee guida per la configurazione di nuovi paesaggi urbani ad elevate qualità figurative e funzionali;

- promuovere strategie di riconversione regolate da incentivi anche volumetrici, nonché da adeguate disposizioni perequative, al fine di creare spazi aperti ad elevata qualità paesaggistica;
- realizzare progetti pilota dimostrativi della qualità architettonica e paesaggistico-ambientale attesa.

T2.3 Riqualificazione integrata del corridoio infrastrutturale:

- promuovere azioni di riqualificazione paesaggistico-ambientale degli spazi di pertinenza delle sedi viarie più importanti, utilizzando anche dispositivi integrati per la produzione di energia rinnovabile e per la protezione dall'inquinamento acustico ambientale, al fine di creare un nuovo paesaggio della mobilità ad elevata qualità estetico-visuale;
- incentivare la trasformazione degli apparati di comunicazione e della cartellonistica stradale, uniformandoli ad una concezione più rispettosa dei paesaggi attraversati e di maggiore qualità espressiva, anche attraverso un progetto unitario della segnaletica che metta in luce la specificità dei diversi paesaggi regionali attraversati;
- garantire impianti vegetali coerenti con le essenze dei luoghi, combinati con un arredo stradale e di illuminazione di qualità adeguata, avvalendosi anche di soluzioni innovative con produzione di energie rinnovabili di elevata valenza estetica.”

L'AREA RISULTA INTERNA AGLI AMBITI DEFINITI CONE “CORRIDOI DI SVILUPPO INSEDIATIVO”

● **AREA DI INDAGINE**



Dal punto di vista più analitico con riferimento al quadro conoscitivo della TAVOLA QC5.2 – **CARTA DELLE AREE TUELTATE PER LEGGE** risulta che, escluso il decreto precedentemente citato, nell'area non sono individuati altri elementi di vincolo derivanti dal codice dei Beni culturali (D.lgs. 24/2004).

A seguito si riporta uno stralcio della Tavola e della Legenda

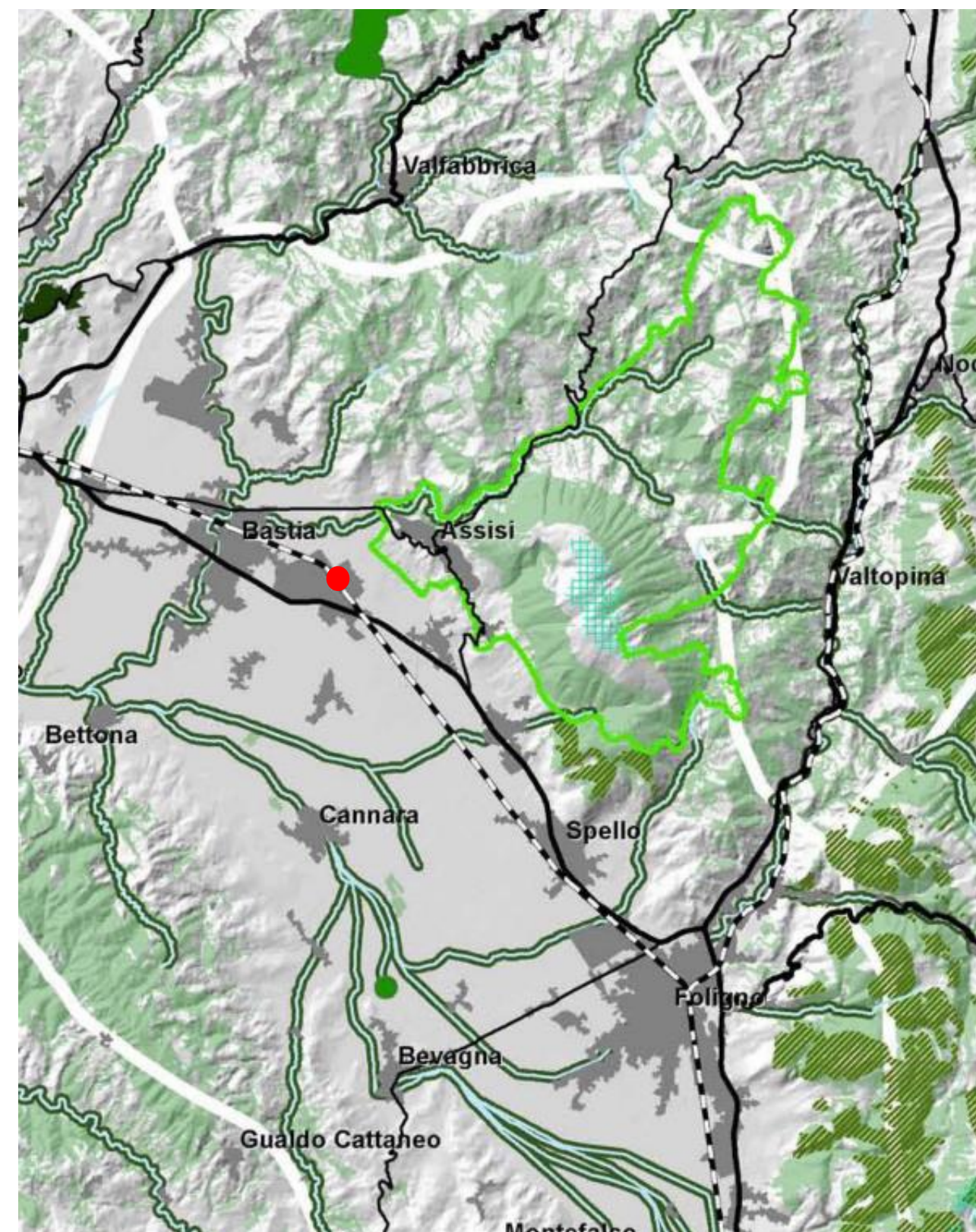
Legenda

-  territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art.142, comma ,1 lett. b, D.lgs 42/2004)
-  fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.142, comma 1, lett. c, D.lgs 42/04)
-  montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare (art.142, comma ,1 lett. d, D.lgs 42/2004)
-  parchi e riserve nazionali e regionali, nonché territori di protezione esterna dei parchi (art.142, comma ,1 lett. f, D.lgs 42/2004)
-  territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142, comma ,1 lett. g, D.lgs 42/2004)
-  aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici (art.142, comma ,1 lett. h, D.lgs 42/2004)
-  zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13 marzo 1976, n. 448 (art.142, comma ,1 lett. i, D.lgs 42/2004)
-  zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del Codice (art.142, comma ,1 lett. m, D.lgs 42/2004)

Altri elementi cartografati

-  Paesaggi regionali
-  insediamenti
-  rete ferroviaria
-  rete stradale nazionale
-  rete stradale regionale

 **AREA DI INDAGINE**



Risulta inoltre interessante approfondire la TAVOLA **QC.5 CARTA DEI VALORI** che analizza lo stato del paesaggio.

A seguito si riporta uno stralcio della Tavola e della Legenda



Nell'area si riscontra:

INTEGRITÀ

I1 – MODIFICATO

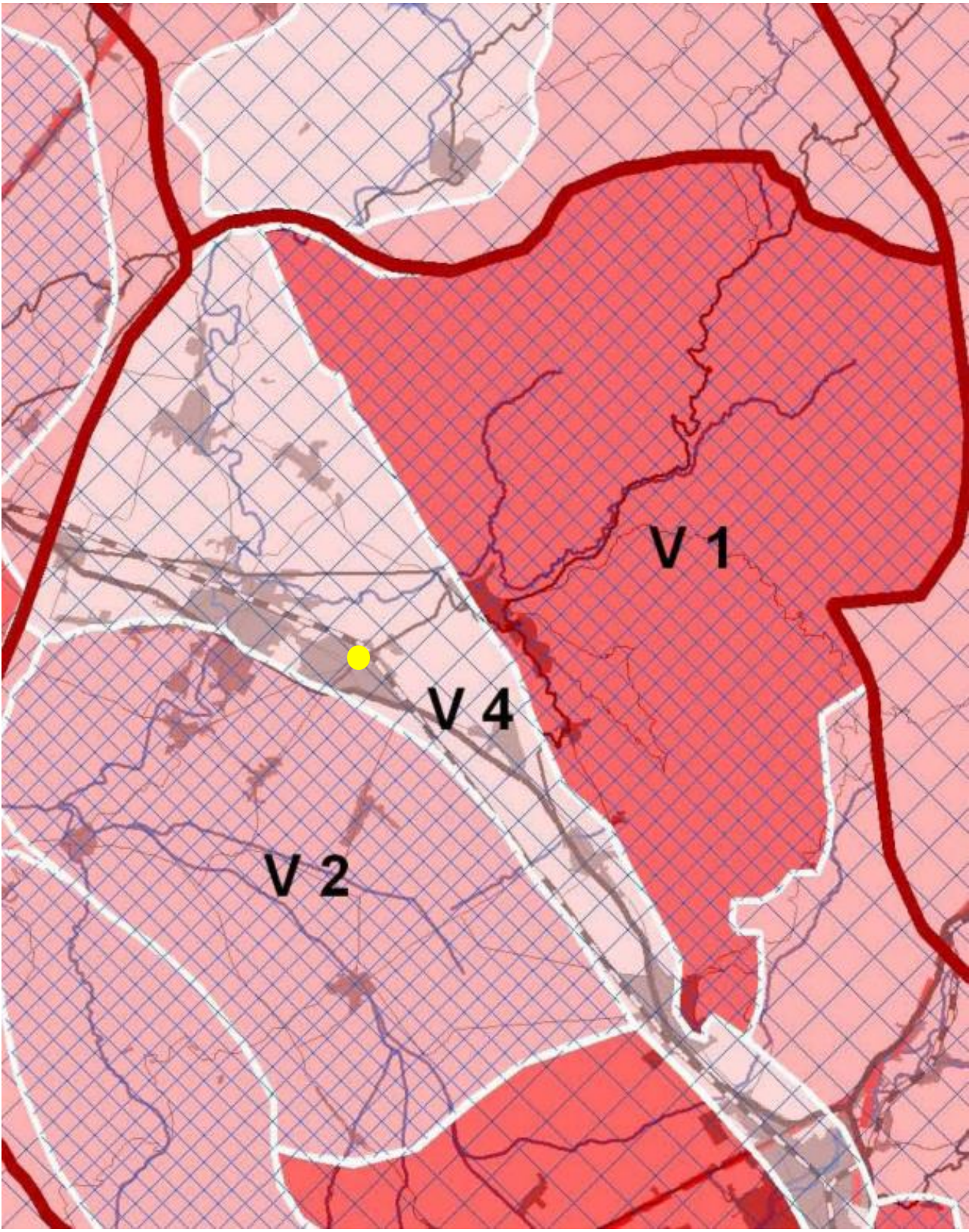
RILEVANZA

R1 CONTENUTA

ATTRIBUZIONE DI VALORE

V4 – VALORE COMPROMESSO

● AREA DI INDAGINE



4.3. Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è un piano di carattere strutturale, in esso sono coinvolti tutti gli aspetti di primaria importanza e promuove l’integrazione dei vari strumenti di pianificazione per perseguire il primario obiettivo di un equilibrato processo di sviluppo, compatibile con le risorse naturali e paesaggistiche. Tali aspetti sono legati saldamente all’interno della stessa LR 1/2015, che pone il PTCP come piano e strumento decisivo per gli aspetti paesistici così come chiariti nell’articolo 11 (contenuti del PPR) e l’articolo 15 (adeguamento degli strumenti di pianificazione al PPR), dove si legge che “...i paesaggi di area vasta, articolati all’interno dei paesaggi regionali, ai sensi dell’articolo 11, comma 1, lettera b), sono definiti dalla provincia con il PTCP secondo le indicazioni del PPR, e sono di riferimento per i paesaggi locali”.

Il Piano è stato approvato con D.C.P. n.59 del 23 luglio 2002 in funzione dell'ex L.R 27/2000 “PUT”, sostituita con il Testo Unico L.r.1/2015 e dalla D.G.R. 598/15.

Rispetto al tema della tutela paesaggistica dal sistema informativo territoriale del PTCP della Provincia di Perugia sono stati estratti i dati relativi alla **AREE TUTELE PER LEGGE**, che confermano quanto già indicato nell’analisi del Piano Paesistico Regionale.

Sono inoltre identificate le aree con **LOCALIZZAZIONE DI PRESENZE ARCHEOLOGICHE**, non rilevate nell’area in esame.

In merito alle UNITÀ DI PAESAGGIO si rileva che l’area di interesse risulta ricompresa tra gli **AMBITI DI COMPENSAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ PAESAGGISTICA**.

In relazione alla Variante al PTCP approvata con D.C.P. N.13/2009, denominata VARIANTE TEMATICA 1 (che rappresenta l’elaborato più aggiornato), nella CARTA A 3.4 – **CONI VISUALI E L’IMMAGINE DELL’UMBRIA**, si osserva che l’area di indagine risulta:

- Interessata parzialmente, parte sud ovest dalla perimetrazione denominata **AREE AD ALTA ESPOSIZIONE PANORAMICA**
- Ricompresa all’interno delle **VISUALI AD AMPIO SPETTRO DERIVATE DA FONTI LETTERARIE**
- Il SISTEMA INSEDIATIVO DI RIFERIMENTO è classificato come **CONCENTRAZIONE CONTROLLATA**.

In relazione alla Variante al PTCP approvata con D.C.P. N.13/2009, denominata VARIANTE TEMATICA 1 (che rappresenta l’elaborato più aggiornato, nella CARTA A 7.1 - **AMBITI DELLA TUTELA PAESAGGISTICA**) si osserva che l’area di indagine risulta:

- Interessata da Infrastrutture di Interesse Paesaggistico – **AMBITI DELLA CENTURIAZIONE ROMANA**

- Ricompresa nell’area classificata all’interno degli Ambiti dei beni di interesse estetico percettivo classificati come **COMPLESSI CARATTERISTICI E BELLEZZE PANORAMICHE D.LGS. 42/04, ART. 136, COMMA 1, PUNTI (C – D)** e come **AREE AD ALTA ESPOSIZIONE PANORAMICA**

La disciplina normativa rimanda ai PRG COMUNALI in merito agli AMBITI sopra citati.

CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO PER AMBITI COMUNALI

Le Unità di Paesaggio costituiscono il livello minimo di suddivisione del territorio provinciale a tale scala e realizzano le unità elementari della struttura paesaggistica, rappresentando la sintesi delle caratteristiche ambientali e delle trasformazioni antropiche del territorio.

La loro successiva aggregazione in sistemi paesaggistici è funzionale ad una loro descrizione in termini più generali, ma capace di indicare gli elementi caratterizzanti e le situazioni di tipicità presenti.

Le Unità di Paesaggio costituiscono una suddivisione e una prima struttura che viene indicata agli strumenti urbanistici comunali, al fine di orientare le loro scelte all’interno di una logica sistemica che realizza un’effettiva azione di coordinamento delle scelte paesaggistiche alla scala sovracomunale. Tale coordinamento è stato svolto dal PTCP con la “Caratterizzazione delle Unità di Paesaggio per ambiti comunali”, con l’elaborato A.4.3, di cui si riporta a seguire uno stralcio.

Le ricadute in termini di indirizzi normativi, che provengono dallo stesso elaborato A.4.3, sono fondamentalmente riscontrabili nei capi II e III del Titolo 4° dei “Criteri, indirizzi e direttive, prescrizioni” del PTCP e, nello specifico, negli articoli 26, 32, 33 e 34.

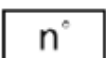
Nel caso in esame l’area dell’intervento è riconducibile nella:

U.d.P.	Denominazione	Sistema paesaggistico di appartenenza
67	Valle Umbra	Pianura e di valle
33	Fascia Pedemontana del Subasio	Montano
34	Monte Subasio	Montano
27	Alta collina di Gualdo Tadino e Assisi	Alto collinare

In sostanza l’area ricade nella UDP 67_ Valle Umbra, nel sistema paesaggistico di pianura e di valle. Verso est, sono identificate le unità di paesaggio che identificano il centro di Assisi e il Monte Subasio che rappresentano il margine del sistema del paesaggio collinare e di montagna rispetto alla pianura in cui si trova la località Santa Maria degli Angeli.

Sistema paesaggistico e unita' di paesaggio

-  Sistema paesaggistico di pianura e di valle
-  Sistema paesaggistico collinare
-  Sistema paesaggistico alto collinare
-  Sistema paesaggistico montano

-  Limiti e codice unita' di paesaggio

MOBILITA'

-  Ferrovie

VIABILITA'

-  Superstrade
-  Strade Statali
-  Strade Provinciali

OROGRAFIA

-  Curve di livello (equidistanza 200 m)
-  Cime e quote altimetriche

IDROGRAFIA

-  Corsi d'acqua principali
-  Laghi
-  Area invaso del Chiascio

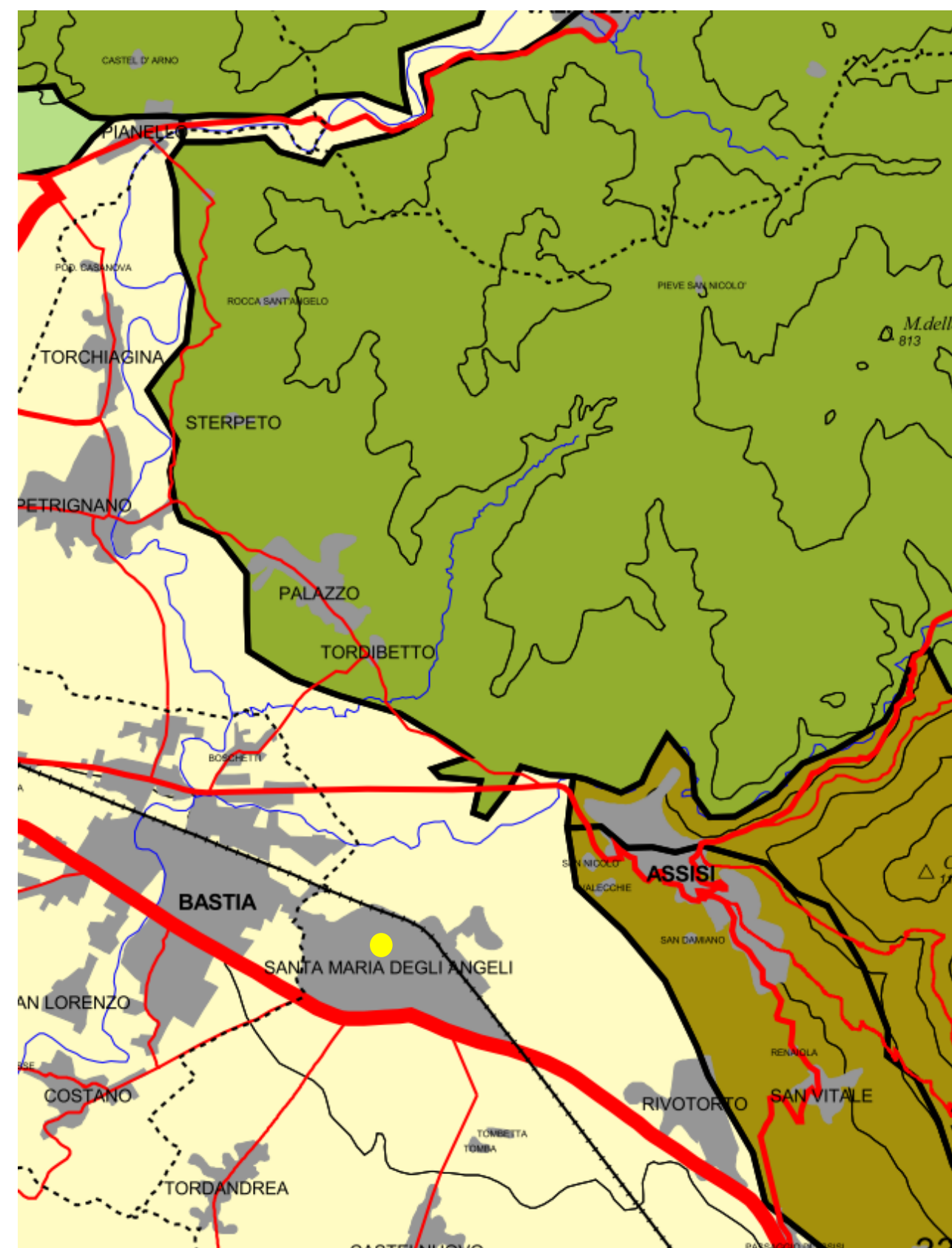
LIMITI

-  Provinciali
-  Comunali

INSEDIAMENTI

-  Capoluoghi
-  Centri urbani
-  Nuclei urbani

 AREA DI INDAGINE



Nell'elaborato A.4.3 sono indentificati le “Caratterizzazione delle Unità di paesaggio per ambiti comunale” _ (A seguito si riporta la legenda e stralcio della Tavola del PTCP)

Caratterizzazioni delle unita' di paesaggio

-  ambiti aventi il massimo grado di elementi paesaggistici di qualità
-  ambiti che presentano elementi di qualità paesaggistica
-  **ambiti di compensazione degli elementi paesaggistici**
-  ambiti che presentano elementi di criticità paesaggistica
-  ambiti aventi il massimo grado di elementi paesaggistici di criticità

Direttive sui sistemi paesaggistici

-  **direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione**
-  direttive di controllo del paesaggio in evoluzione
-  direttive di valorizzazione del paesaggio in conservazione

Ambiti di attenzione comunale

-  ambiti aventi elementi di qualità paesaggistica in cui prevalgono le norme di tutela nella qualificazione
-  ambiti aventi elementi di criticità paesaggistica in cui prevalgono le norme di sviluppo nella qualificazione
-  capoluoghi comunali
-  confini comunali
-  confini provinciali

Nell'area si riscontra:

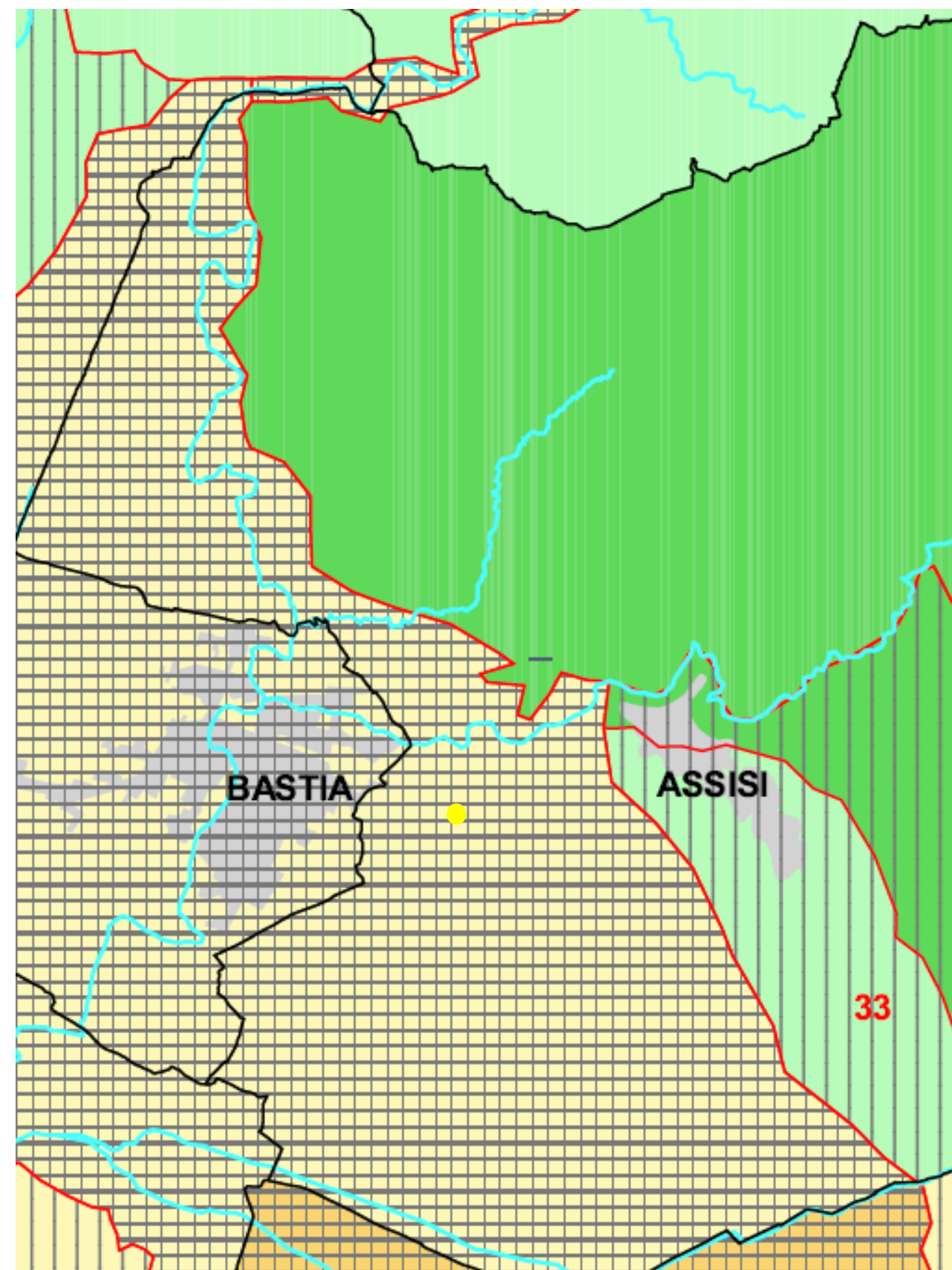
Caratterizzazione delle Unità di paesaggio

AMBITI DI COMPENSAZIONE DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI

Direttive sui sistemi paesaggistici

DIRETTIVE DI RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AD ALTA TRASFORMAZIONE

 **AREA DI INDAGINE**



La normativa collegata a tale individuazione risulta:

Art. 31 – SISTEMI PAESAGGISTICI, che disciplina il sistema paesaggistico di pianura e di valle con le seguenti direttive generali:

- DIRETTIVE GENERALI**
1. Il valore paesaggistico riconosciuto in tali zone è dato oltretutto dalla loro giacitura e dalla trama tipica della campitura, dalla presenza dei corpi idrici superficiali e dalle formazioni riparali ad essi collegate e che pertanto vengono tutelati.
 2. Le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile alla situazione morfologica naturale e, di norma, collocarsi lungo la rottura di pendenza tra l'area valliva e quella collinare. Gli interventi di nuove piantagioni nelle aree così individuate saranno preferibilmente eseguiti mediante l'impiego di essenze indicate nell'abaco delle specie vegetali dell'ambito vallivo.

Sono inoltre per tali SISTEMI DI PAESAGGIO DI PIANURA E DI VALLE sono previsti gli indirizzi normativi di qualificazione e di controllo e di valorizzazione previsti dagli articoli 32 e, che hanno valore di indirizzo e coordinamento per il P.R.G. comunale.

Art.25 Le Unità di Paesaggio

1. Le Unità di Paesaggio (U.d.P) definite nell'elaborato del PTCP (A.4.2) ed individuate nella loro caratterizzazione nell'elaborato (A.4.3) rappresentano le unità elementari della struttura paesaggistica provinciale che mostrano la medesima dimensione ontologica e funzionale di sviluppo antropico. Attraverso di esse il PTCP concentra la propria azione conoscitiva, divulgativa e tutelativa del Bene Paesaggio, in coerenza con l'art.9 della Costituzione, con la propria funzione e al fine di raggiungere il proprio scopo di disciplina adeguata del territorio provinciale e della sua connotazione.

2. Il PTCP restituisce uno specifico Elaborato in cui individua il proprio sistema di Unità del Paesaggio, che provvede ad aggiornare periodicamente sia in senso qualitativo che quantitativo, affinché si mantengano le unità paesaggistiche costantemente conformi alla metamorfosi e al naturale sviluppo territoriale.

3. Il PRG nella Carta dei contenuti paesaggistici deve riportare le unità di paesaggio individuate nel PTCP sviluppandone conformemente la politica territoriale e motivando adeguatamente laddove intenda apportare precisazioni o articolazioni in ragione delle peculiarità locali.

Le Unità di paesaggio sono riportate nella tavola A.4.2 – Sistema paesaggistico e unità di paesaggio
(a seguito si riporta la legenda e stralcio della Tavola del PTCP)

4.4. Piano Regolatore Generale del Comune di Assisi

Rispetto al tema degli aspetti legati al paesaggio il PRG_ Parte Strutturale del Comune di Assisi ha tra i suoi contenuti uno specifico elaborato denominato:

LINEE GUIDA PER LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO DI ASSISI, unitamente agli elaborati:

E031 _Carta di sintesi dei contesti paesaggistici

E032 _Ambiti di tutela e valorizzazione paesaggistica

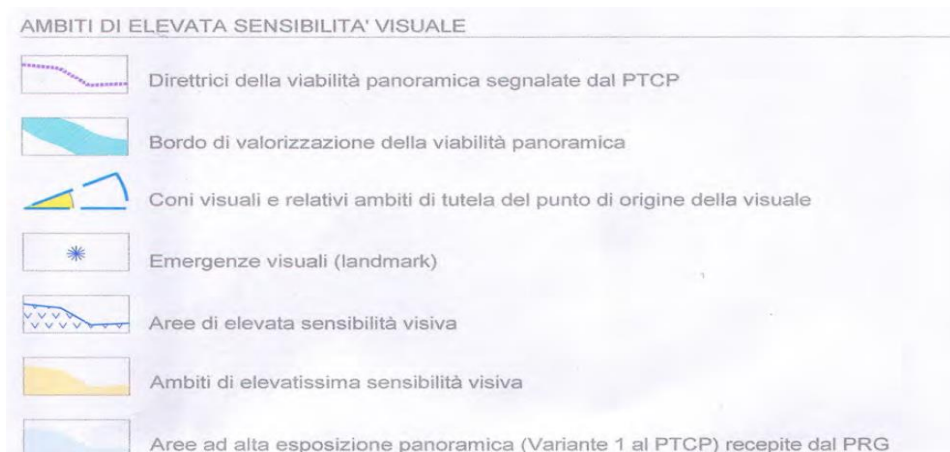
E033 _Ambiti di protezione panoramica

E034 _Ambiti delle risorse naturalistico ambientali definiti dal PTCP

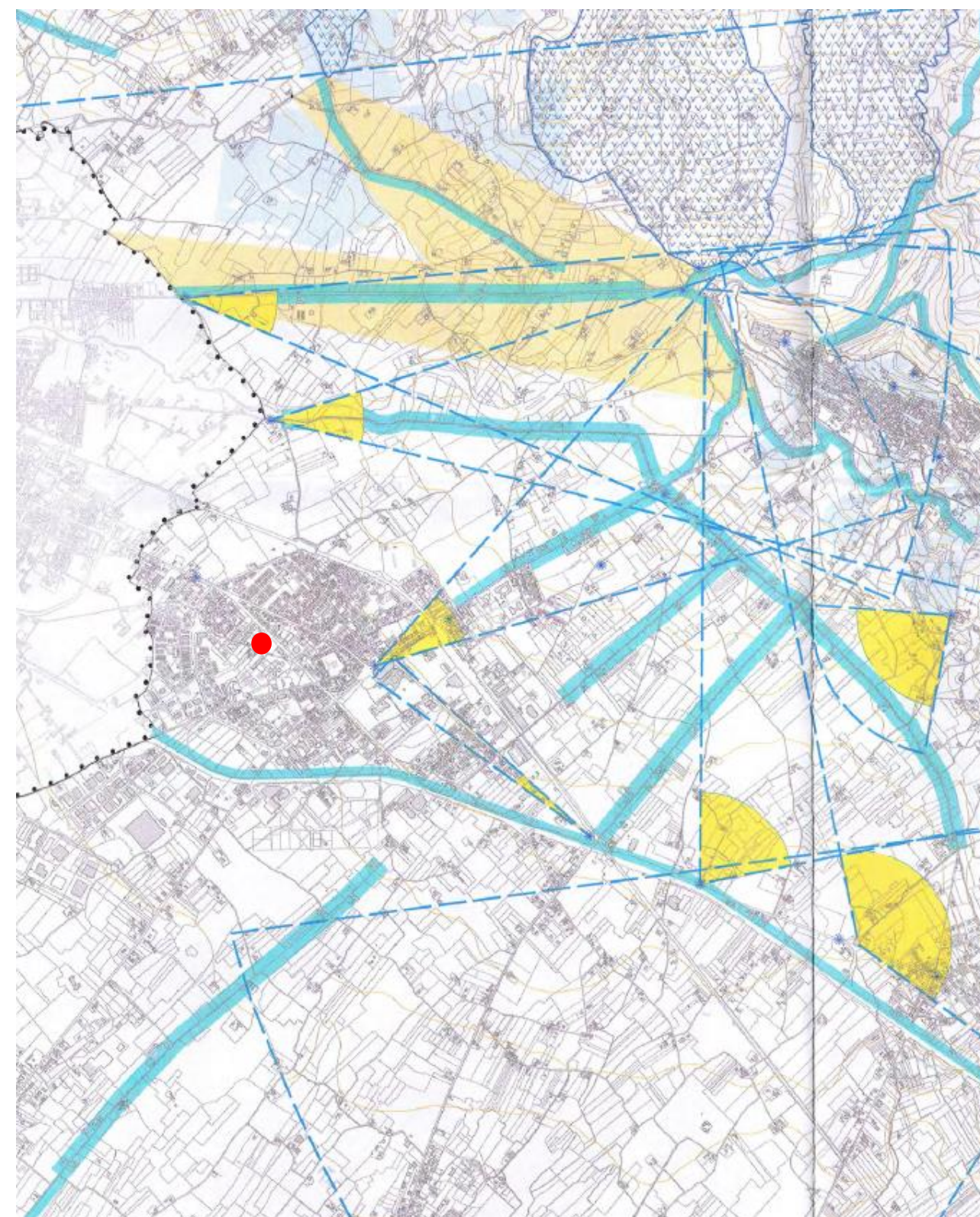
In relazione all'area in esame si riscontrano le seguenti valutazioni ed indicazioni:

- **Ambiti a dominante evoluzione paesaggistica** _Appartengono a questa tipologia le unità di paesaggio i cui tratti caratteristici sono stati relativamente trasformati così da attuare un paesaggio caratterizzato dalle forme storiche e da quelle attuali in modo graduale e continuo. Rappresentano situazioni in evoluzione delle forme paesaggistiche tradizionali a quelle attuali e sono contraddistinte dalla persistenza di alcuni segni e di alcuni usi che per quantità e qualità non costituiscono più dominanti paesaggistiche. Tali aree rientrano nella disciplina del **CONTROLLO**.
- C4 Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio _ P4.2 Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione
- Area geomorfologica pianeggiante della Valle Umbra
- Aree di elevato valore ecologico vincolante _ NON PRESENTI
- Area geomorfologica 3 _ area pianeggiante della Valle Umbra

Si evidenziano inoltre i contenuti della Tavola Ei.03.3 – Ambiti di protezione panoramica, anche in recepimento dei contenuti della VARIANTE 1 del PTCP, da cui si evince che l'area oggetto di indagine NON risulta interessata da elementi appartenenti agli AMBITI DI ELEVATA SENSIBILITÀ VISIVA_ (A seguito si riporta la Legenda e uno stralcio della Tavola Ei.03.3.)



AREA DI INDAGINE



Nelle pagine successive (PAGG. 23 E 24) si riporta la specifica analisi relativa all'ambito P4.2 Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione (Immagine 7)

TAVOLA EP01 (d) – SINTESI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Macroarea Ma 04 _ Tutto l’abitato di Santa Maria degli Angeli ricade in questa identificazione
- Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali, come risulta in effetti constatabile la caratteristica principale dell’area è di tipo residenziale e servizi alla residenza
- Strade urbane locali di Tipo F (via Los Angeles)
- Strade extraurbane secondarie di tipo C (via Toti)
- Impianti e siti industriali da sottoporre a bonifica, si tratta del deposito carburanti presente sull’area in esame su ci si intende intervenire con la trasformazione proposta di quanto già previsto.

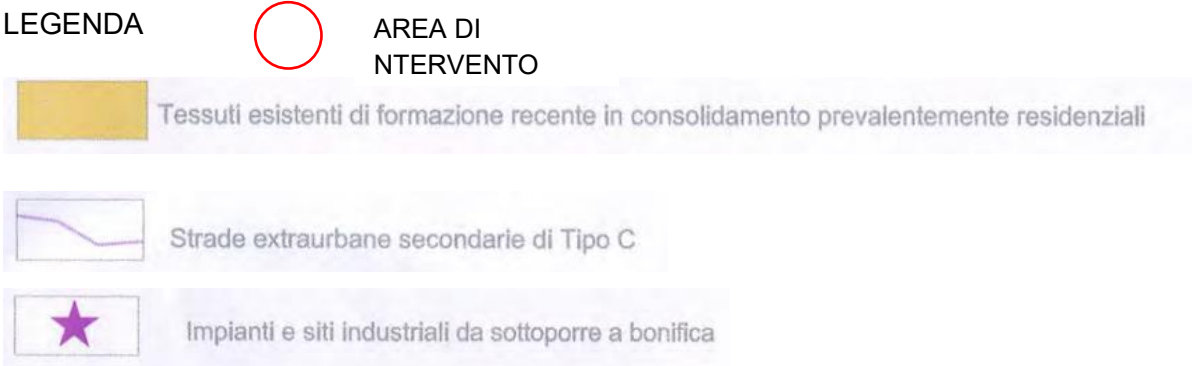
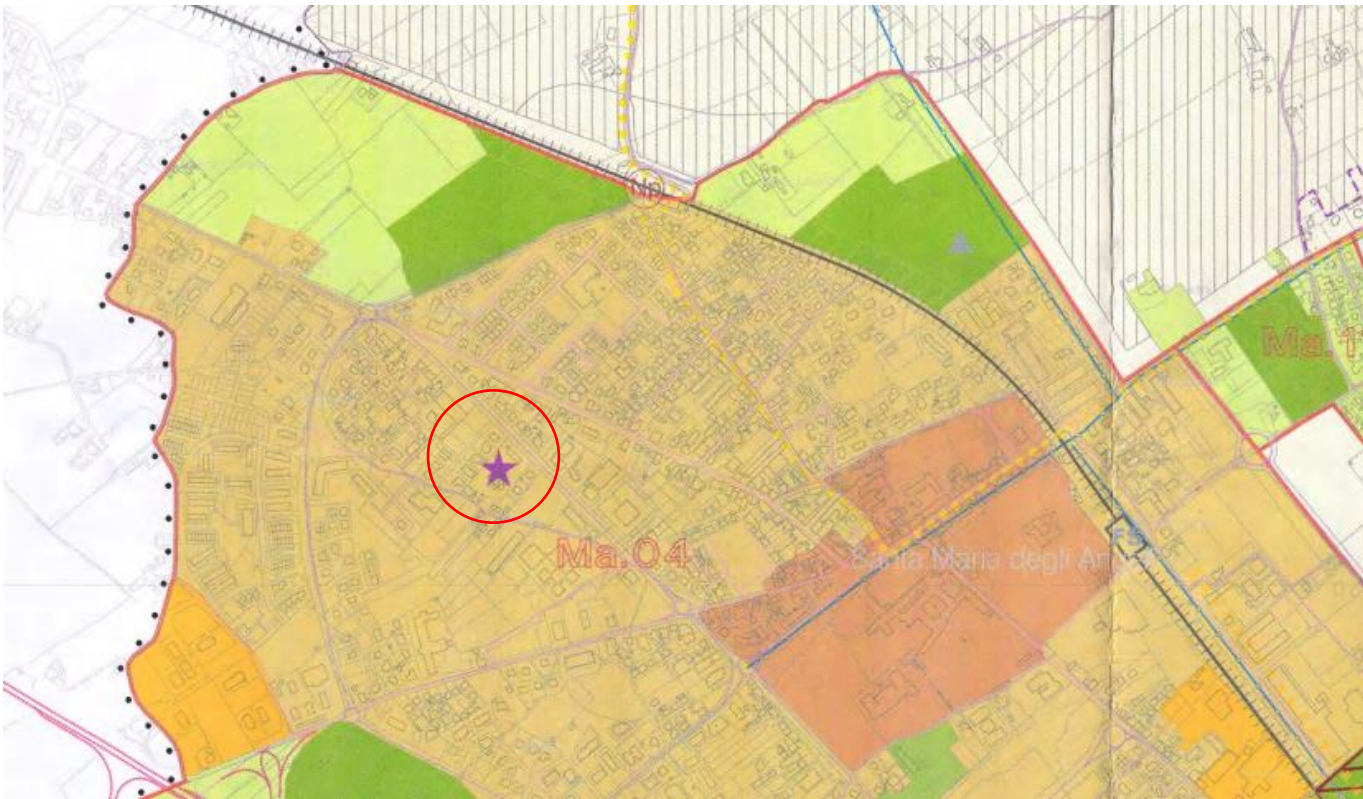
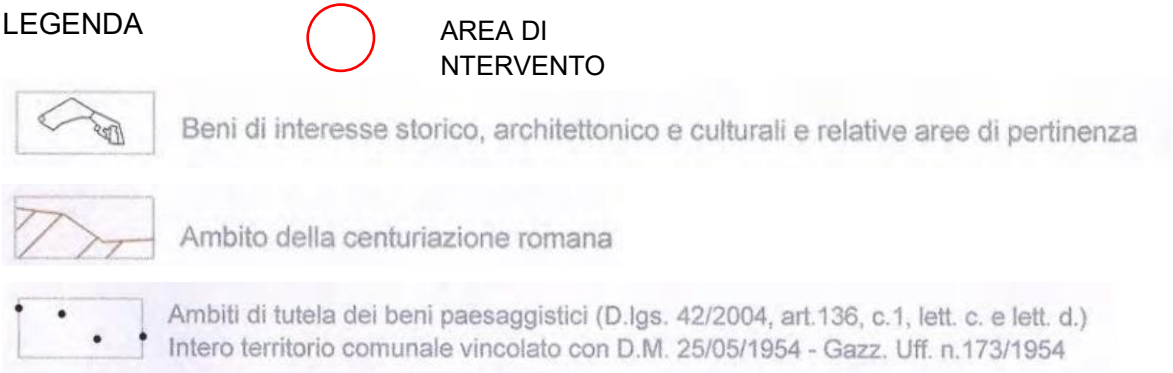
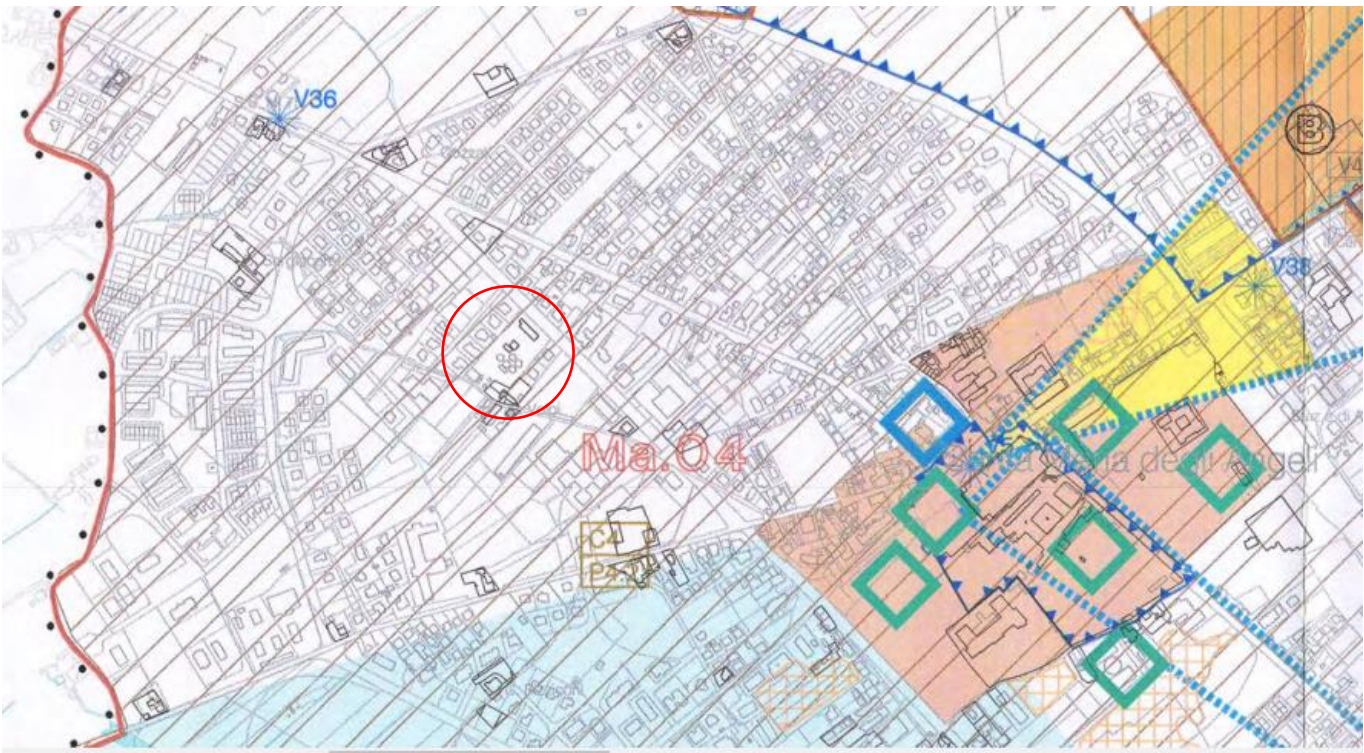


TAVOLA EP02 (d) – CARTA DI SINTESI DEL SISTEMA PAESAGGISTICO

- Beni di interesse storico architettonico e culturali e relative pertinenze, tale indicazione, dal punto di vista normativo, risulta nei fatti superata in parte dal fatto che gli edifici interni all’area sono già stati demoliti e inoltre il Piano Attuativo approvato ne prevede la demolizione completa.
- Ambito della Centuriazione Romana, l’area ricade all’interno di tale ambito; tuttavia, non si rilevano elementi puntuali di tutela presenti.



Infine, si evidenzia che la disciplina del PRG_ Parte Operativa conferma la disciplina approvata con il Piano Attuativo.

Identificazione/Valutazione

Obiettivi di qualità' paesaggistica

qualità

presenza di una fascia agricola periurbana tra l'edificato di Bastia e S.Maria degli Angeli

presenza di aree di particolare interesse naturalistico - ambientale e aree boscate igrofile di alto valore geobotanico

Presenza di beni di importanza architettonica

permanenza di beni sparsi di interesse storico-testimoniale funzionali all'attività produttiva agricola e ai nuovi usi legati al turismo rurale

linea ferroviaria stazione di Assisi

Permanenza dei caratteri morfologici e funzionali della rete storica locale, dei percorsi rurali e dei sentieri esistenti

relativa stabilità dell'immagine dei siti principali di interesse storico con perdita dei caratteri identitari del sistema insediativo rurale

pressioni insediative ai bordi dei centri esistenti e produttive ai margini della SP75

assenza delle fasce di vegetazione spontanea non coltivata ai bordi dei campi, in prossimità dei canali, fossi, strade

relativa stabilità dell'immagine paesaggistica dello spazio rurale e delle aree di interesse agricolo per la sostituzione del seminativo arborato (seminativi semplici) e degli elementi paesaggistici.

relativa stabilità dell'immagine dei siti minori di interesse storico con alterazione e/o instabilità dei caratteri identitari del sistema insediativo rurale

criticità

- qualificazione delle reti di relazione fra i centri di pianura e il loro territorio di riferimento;
- qualificazione delle aree di margine tra gli spazi urbani e periurbani e lo spazio rurale;
- potenziamento delle componenti residuali della rete ecologica diffusa in ambito urbano e agricolo periurbano;
- qualificazione delle aree industriali dismesse - archeologia industriale - e della SS75;
- qualificazione della percezione delle visuali aperte in prossimità delle aree periurbane dei centri in trasformazione e lungo la principale viabilità di attraversamento della valle umbra - SS75.

PIANIFICAZIONE

- controllo delle trasformazioni insediative, residenziali e produttive, ai bordi e all'interno dei centri esistenti;
- controllo delle pressioni prevalentemente produttive in atto e di previsione localizzate in prossimità della SS75;
- manutenzione ambientale e paesaggistica delle componenti della rete ecologica diffusa in ambito agricolo periurbano, rappresentati dal sistema dei canali con le formazioni ripariali ad esso collegate e dal sistema dei filari arborei lungo la rete storica minore e delle siepi tra i campi coltivati.

GESTIONE

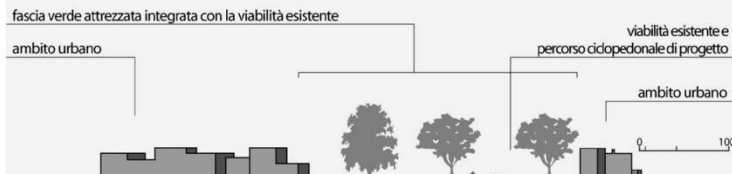
- tutela attiva del patrimonio storico-monumentale e artistico dei principali centri in trasformazione (S.Maria degli Angeli, Rivortorto, Palazzo, Petrignano) sia degli edifici attraverso la conservazione dell'impianto tipologico strutturale che del sistema degli spazi aperti;
- tutela attiva del patrimonio edilizio, dei centri e dei siti di interesse storico;
- tutela attiva delle sistemazioni agrarie e delle colture storiche in ambito periurbano;
- tutela attiva della rete storica minore, dei percorsi rurali e dei sentieri esistenti;
- tutela dei punti panoramici e delle visuali aperte;

SALVAGUARDIA

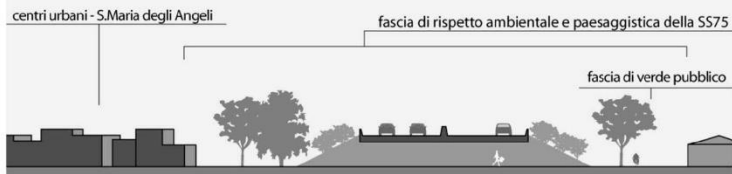
Esemplificazioni progettuali



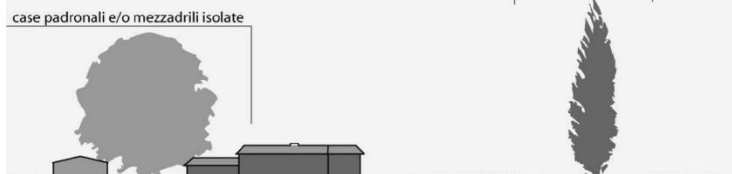
sez. a



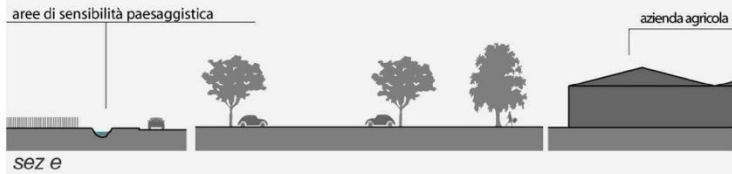
sez. b



sez. c



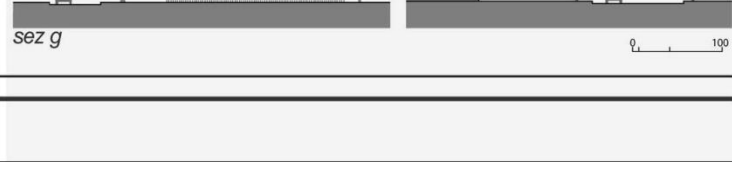
sez. d



sez. e



sez. f



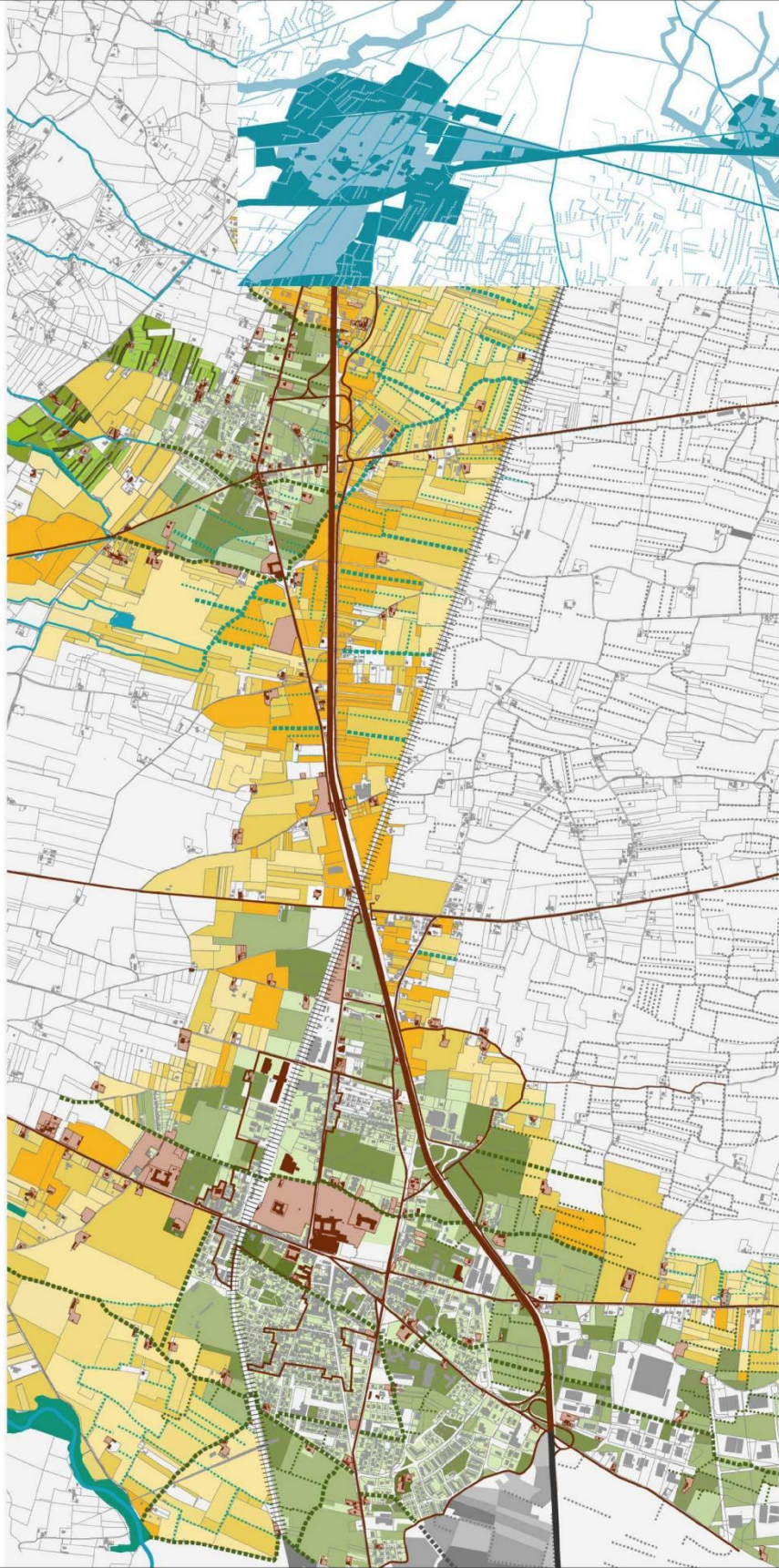
sez. g

Raccomandazioni buone pratiche

- definire un progetto unitario di valorizzazione della rete storica minore e dei percorsi e individuare i livelli differenziati di fruizione in funzione dell'appartenenza alle diverse reti di progetto (culturale, natura e produzione);
- prevedere all'interno delle fasce di sensibilità paesaggistica sistemazioni culturali tipiche dello spazio agrario identitario (seminativo arborato) e/o materiali vegetazionali autoctoni per le sistemazioni del verde pubblico (sez. a);
- individuare le aree agricole residuali, interne al perimetro degli ambiti urbani e/o produttivi, e definire un sistema di spazi aperti e aree verdi attrezzate, integrato con la viabilità esistente, che assicuri i collegamenti dei percorsi ciclopedonali esistenti e/o di progetto con il contesto agricolo circostante (sez. b);
- prevedere interventi di integrazione delle componenti residuali della rete ecologica diffusa all'interno delle fasce di sensibilità paesaggistica e del sistema urbano e periurbano degli spazi aperti anche con funzione di connessione e deframmentazione della rete ecologica;
- redigere un progetto unitario per la riqualificazione delle aree industriali dismesse e della SS75 in ambito urbano e periurbano;
- prevedere adeguate fasce di rispetto delle visuali e individuare punti panoramici e di osservazione dove realizzare aree sosta breve attrezzate.

- prevedere una "fascia di sensibilità paesaggistica", a spessore e destinazione diversi (agricola, verde pubblico) avente finalità di filtro e protezione dalle pressioni insediative. In tale fascia l'attività edilizia è soggetta a limitazioni ed è vietata la nuova edificazione;
- individuare una fascia di rispetto ambientale e paesaggistica relativa alla SS75, a spessore e destinazione diversi (agricola, verde arredo). In tale fascia l'attività edilizia è soggetta a limitazioni ed è vietata la nuova edificazione (sez. c);
- individuare la fascia di protezione delle componenti della rete ecologica diffusa, da non coltivare, e prevedere interventi di nuovi impianti - *forestazione lineare* - finalizzati al miglioramento della connettività e deframmentazione della rete ecologica (sez. d).

- individuare le aree di rispetto/protezione, ovvero di sensibilità paesaggistica, relativa ai centri e siti di interesse storico;
- redigere un progetto unitario di recupero dei centri storici e delle relative aree di sensibilità paesaggistica e di riqualificazione del sistema degli spazi aperti urbani e periurbani;
- privilegiare la funzione abitativa e i servizi ad essa connessi e valorizzare quelle di interesse turistico-ricettivo;
- mantenere e recuperare le sistemazioni agrarie tipiche e le colture storiche a seminativo arborato all'interno dello spazio rurale periurbano anche attraverso la reintroduzione delle componenti paesaggistiche identitarie;
- aggiornare il censimento esistente della rete dei percorsi storici e dei relativi manufatti funzionali e di arredo (fontanili, cippi, maestà, ...);
- recuperare funzionalmente i percorsi/sentieri a fini ambientali e d'uso compatibili;
- evitare la collocazione di cartelloni pubblicitari lungo le strade.



P
4.2

P4.2 - Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione
Le nuove configurazioni dei margini urbani, periurbani e agricoli

4.5. Sintesi dei vincoli presenti nell’area di intervento

L’analisi volta a definire il quadro normativo e i vincoli di tutela dell’area in cui si colloca l’area di intervento è stata sviluppata nei precedenti paragrafi e viene sintetizzata come segue.

La sintesi del quadro di riferimento normativo vede l’assenza di vincoli ostativi alla proposta di modifica

Di seguito si propone il riepilogo normativo di quanto precedentemente esaminate suddivise per livello amministrativo e per tipologia di norma e/o piano, delle risultanze del presente quadro normativo.

Riferimenti legislativi e piani di settore di livello nazionale e comunitario

Direttiva 92/43 CEE;

D.P.R. 08/09/1997 n°357 e s.m.i.

Siti di importanza comunitaria S.I.C e zone di protezione speciale Z.P.S.

NON PRESENTI

L. 06/12/1991 n°394,

L.R. 03/03/1995 n° 9

Piani di gestione delle aree protette e dei parchi X

NON PRESENTI

R.D.L.30/12/1923 n°3267

Vincolo idrogeologico

NON PRESENTE

D.lgs. 22/01/2004 n°42

Codice dei beni culturali e del paesaggio

ZONA DI TUTELA _INTERO TERRITORIO COMUNALE

Riferimenti legislativi e piani di settore di livello regionale

L.R.26/06/2009 n°13

Piano paesaggistico regionale (P.P.R.)

INSEDIAMENTO

CORRIDOIO DI SVILUPPO INSEDIATIVO

VALORE COMPROMESSO

Riferimenti legislativi e piani di settore di livello provinciale o di area vasta

L. 08/06/1990 n°142

L.R. 10/04/1995 n°28

Piano territoriale di coordinamento provinciale P.T.C.P. di Perugia

Piano paesaggistico provinciale

INSEDIAMENTO

AMBITO DI COMPENSAZIONE DEGLI ELEMENTI DI PAESAGGIO

DIRETTIVE DI QUALIFICAZIONE DEI PAESAGGI IN ALTA TRASFORMAZIONE

Riferimenti legislativi, previsioni urbanistiche e piani di settore di livello comunale

L.R. 21/01/2015 n°1

Piano urbanistico comunale (P.R.G.)

LINEE GUIDA PER LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO DI ASSISI

- Ambiti a dominante evoluzione paesaggistica _ Tali aree rientrano nella disciplina del CONTROLLO.
- C4 Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio _ P4.2 Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione
- Area geomorfologica pianeggiante della Valle Umbra
- Aree di elevato valore ecologico vincolante _ NON PRESENTI
- Area geomorfologica 3 _ area pianeggiante della Valle Umbra

SINTESI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Macroarea Ma 04 _ Tutto l’abitato di Santa Maria degli Angeli ricade in questa identificazione
- Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali,
- Strade urbane locali di Tipo F (via Los Angeles)
- Strade extraurbane secondarie di tipo C (via Toti)
- Impianti e siti industriali_da sottoporre a bonifica

CARTA DI SINTESI DEL SISTEMA PAESAGGISTICO

- Beni di interesse storico architettonico e culturali e relative pertinenze, tale indicazione, dal punto di vista normativo, risulta nei fatti superata
- Ambito della Centuriazione Romana, l’area ricade all’interno di tale ambito;, non si rilevano elementi puntuali di tutela presenti.

5. DESCRIZIONE DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Nei seguenti paragrafi viene fornita una descrizione del paesaggio, articolata secondo le componenti degli aspetti fisici e naturali, ovvero della situazione morfologica e naturalistica del paesaggio stesso, nella componente conseguente le trasformazioni operate dall’antropizzazione del territorio e, infine, delle presenze di manufatti e/o conformazioni attinenti i beni culturali e i siti storici.

Nello specifico si deve considerare che l’area si trova in un contesto antropizzato; quindi, fortemente connotato come elemento del paesaggio urbano; tuttavia, non va dimenticato il contesto più ampio in cui è inserito e che suggerisce un’attenta analisi con particolare riferimento agli elementi antropici e ai con visivi.

5.1. Aspetti fisici e naturali

Come emerge dalla parte descrittiva dei capitoli precedenti l’area si caratterizza per caratteristica di forte antropizzazione, NON sono pertanto riscontrabili elementi fisici naturali. Il sistema insediativo di riferimento, comprensivo dei centri di Santa Maria degli Angeli e Bastia Umbra, si trova di fatto intercluso tra la viabilità principale a sud e la linea ferroviaria a nord.

In tale ambito sono presenti modeste parti a destinazione agricola con carattere di marginalità, coltivati a seminativo. Il corso d’acqua presente verso ovest, si trova oltre il centro di Bastia Umbra e pertanto non interferente con l’area in esame.

Nell’area non sono individuabili elementi di valore ecologico e non sono presenti particolari aspetti di carattere idromorfologico.

5.2. Aspetti antropici e percettivi

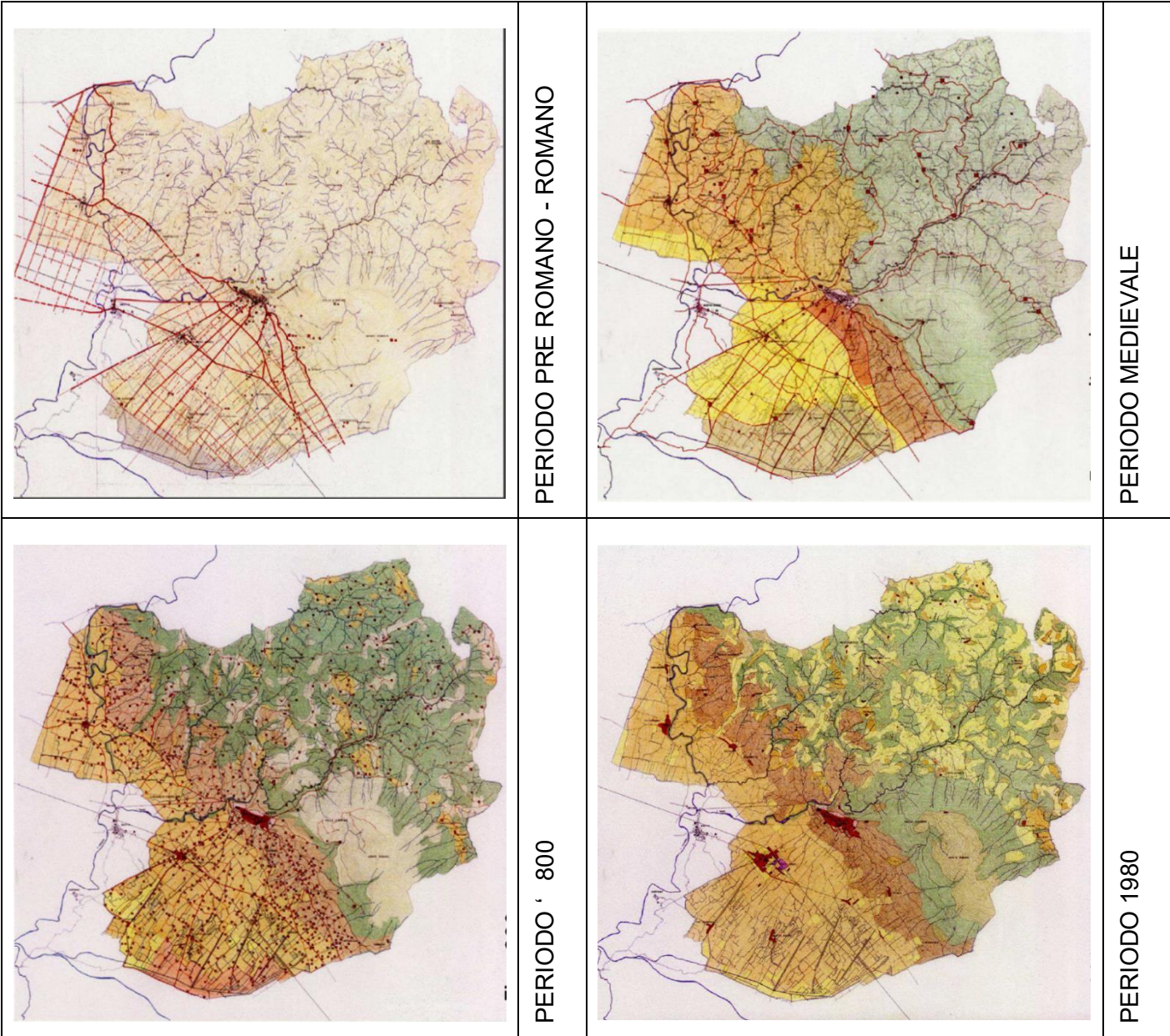
L’area si trova inserito in un contesto di pianura che vede una fase di infrastrutturazione antropica importante già dal periodo preromano e romano. Il medioevo si connota con importanti trasformazioni legate allo sviluppo del francescanesimo che determina anche nel territorio forese la nascita di insediamenti religioni e per l’accoglienza dei pellegrini.

L’importante elemento storico di riferimento per l’area di pianura è il Complesso della Basilica di Santa Maria degli Angeli. Intorno a tale insediamento si sviluppa una crescita successiva già dall’Ottocento che determina l’avvio del processo di urbanizzazione dell’area. Sono inoltre segnalati nell’area di intervento edifici appartenenti ai beni culturali. In merito si devono fare due tipi di considerazioni.

Una di carattere normativo che considera di fatto lo stato della pianificazione legittima con il Piano Attuativo di cui si propone la variante, che consentiva la demolizione di tali fabbricati in quanto probabilmente antecedente l’indicazione riportata dalla Pianificazione comunale strutturale.

La seconda rispetto agli edifici in quanto seppur presenti al 1054, come si evince dalle immagini aeree, sono sicuramente privi di valore storico architettonico, tra l’altro in parte risultano già oggi demoliti.

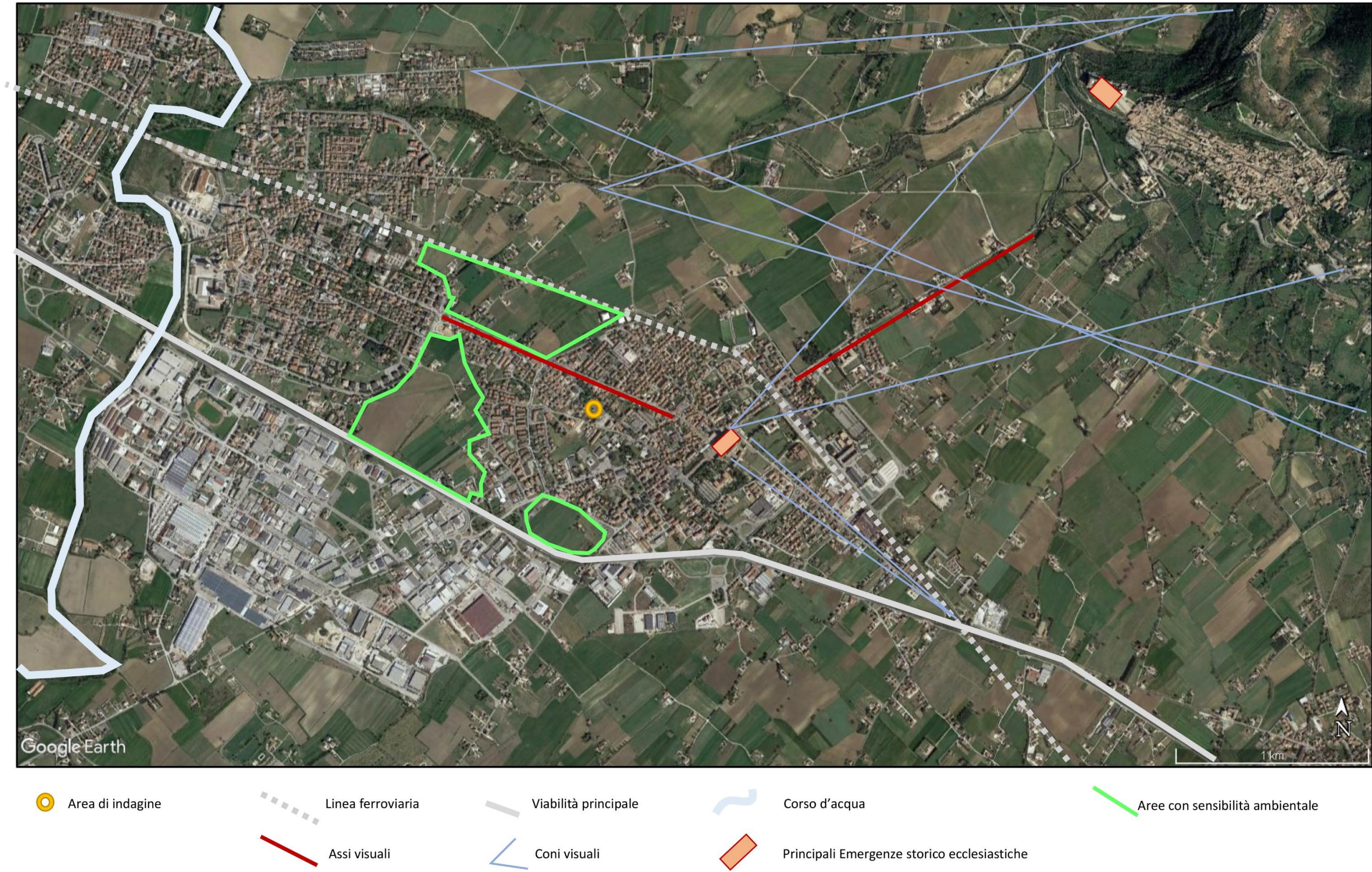
A seguito si riporta una sequenza dello sviluppo antropico del territorio come riportato nelle LINEE GUIDA PER LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO DI ASSISI.



Oggi di deve registrare che il contesto urbano ha ormai perso riferimenti degli antichi paesaggi, mentre permangono i riferimenti storici principali.

Restano comunque da salvaguardare gli elementi riportati nella pianificazione LANDMARK, CONI VISUALI e AREE AD ALTA ESPOSIZIONE PANORAMICA. COME RAPPRESENTATI NEL SEGUENTE ELABORATO, IMMAGINE 8.

IMMAGINE 8 – Rappresentazione degli elementi relativi agli aspetti di percezione del paesaggio



5.3. Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico



Immagini contesto

FOTO 7

Immagine di via Los Angeles in prossimità dell'area di indagine.



Immagini contesto

FOTO 8

Immagine di via E. Toti in prossimità dell'area di indagine.



Immagini contesto

FOTO 9

Ripresa esterna dell'area dall'attigua area a parcheggio lungo la via Leonelli, da cui si intravedono i silos di stoccaggio.



Coni visuali

FOTO 10

Immagine di via Los Angeles prima dell'abitato di Santa Maria degli Angeli, sull'asse visuale si vede la cupola della Basilica.

L'area in esame NON interferisce con questo cono visivo



Coni visuali

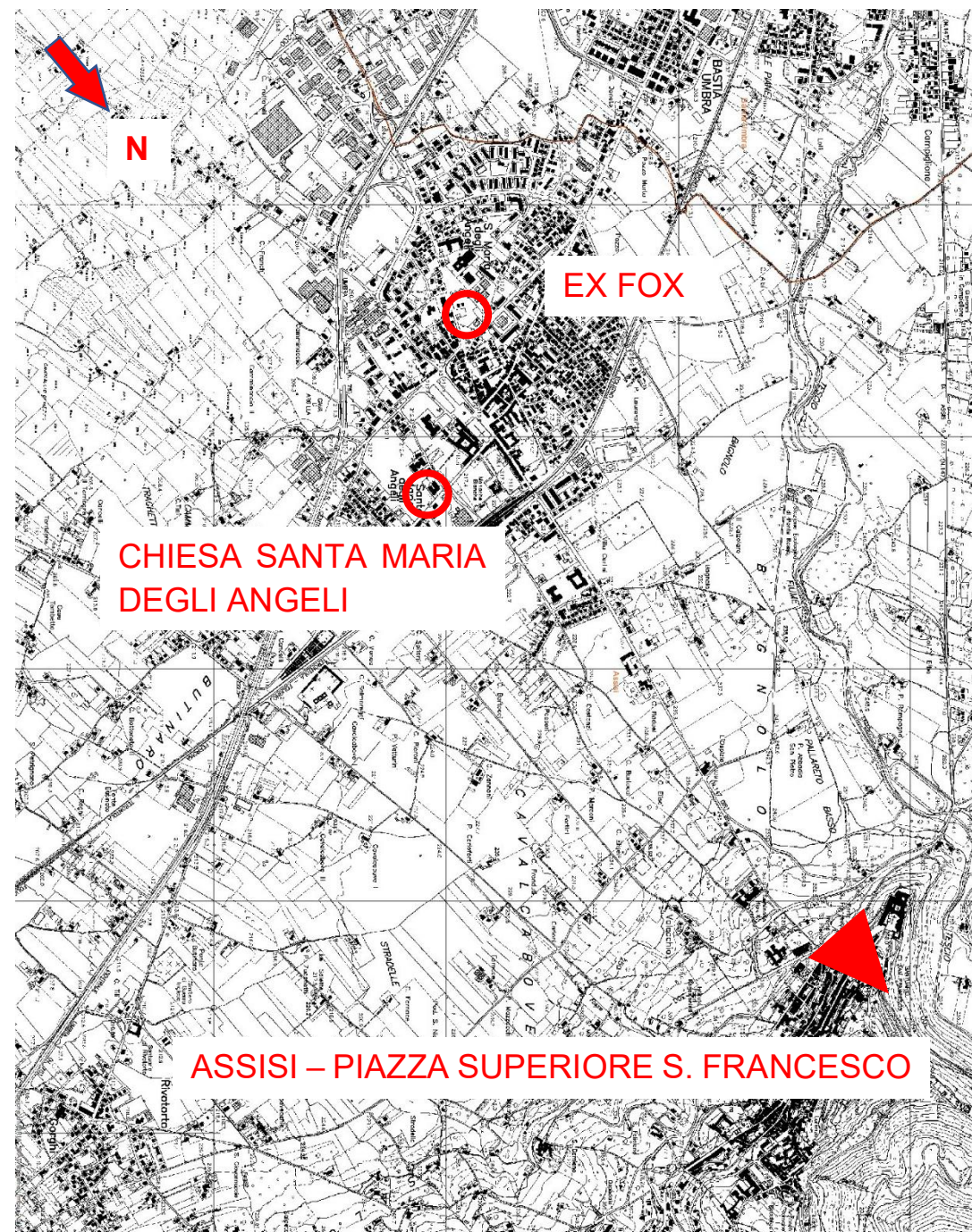
FOTO 11

Dal centro di Assisi la strada che collega Assisi con la Basilica rappresento un elemento territoriale di grande forza.

L'Area in esame NON interferisce con questo elemento di infrastrutturazione del territorio.

5.4. Intervisibilità da punti sensibili

Il principale punto di Intervisibilità tra la Città di Assisi e la pianura di Santa Maria degli Angeli verso Bastia Umbra è rappresentato dal cono visuale dalla Piazza della Basilica di San Francesco. Nelle immagini sotto riportate si evidenzia, su base CTR 1.10.000 (a sinistra) e su aerofotogrammetrico (a destra), la localizzazione del punto di visuale dalla Basilica di San Francesco, la localizzazione della Basilica di Santa Maria degli Angeli e l'area in esame, denominata Area “EX FOX”.



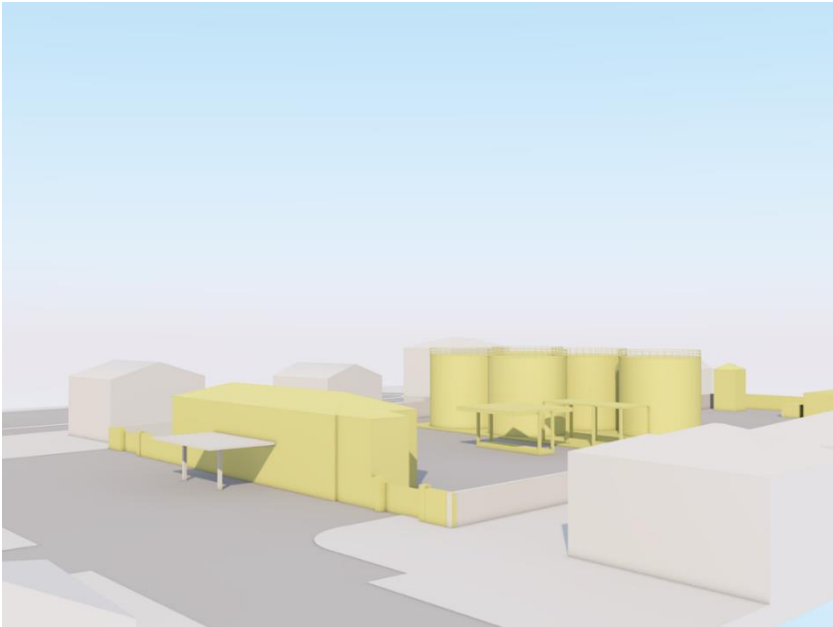
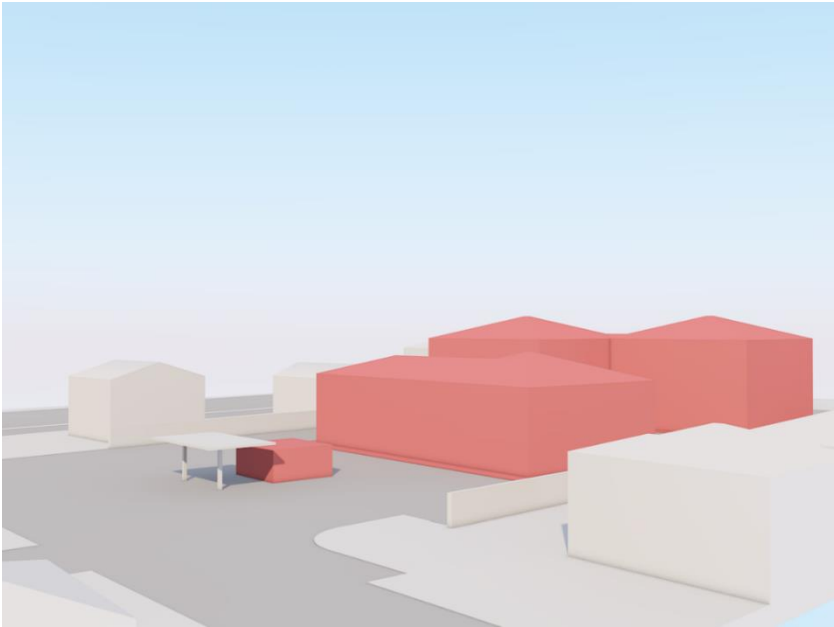
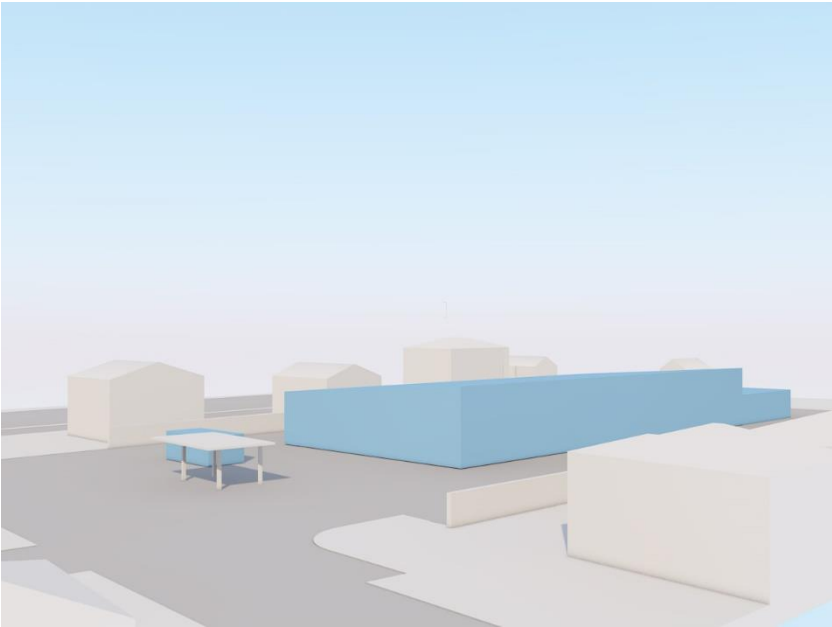
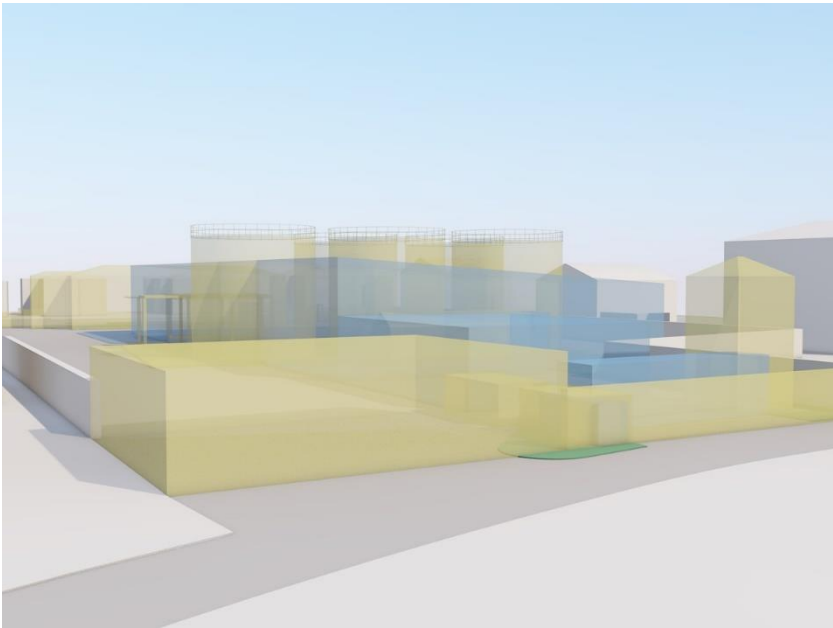
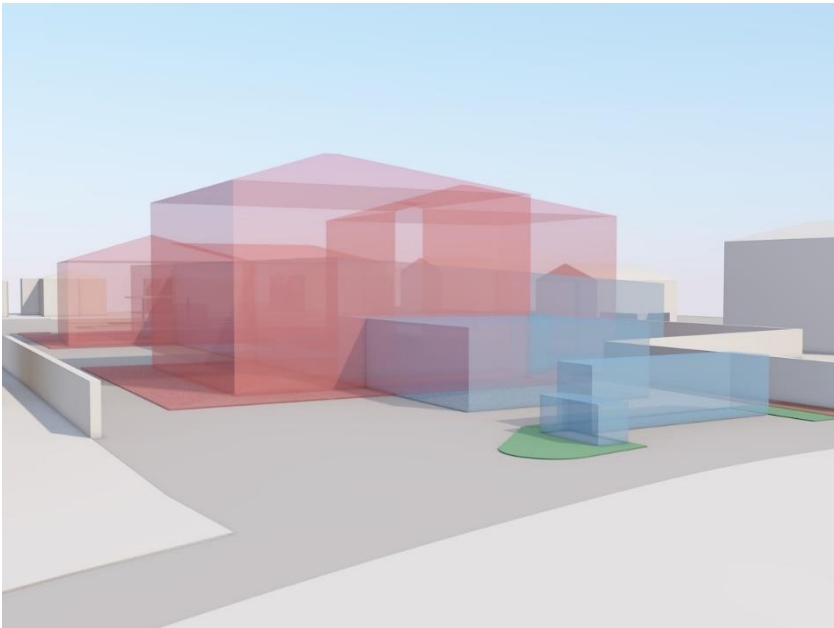
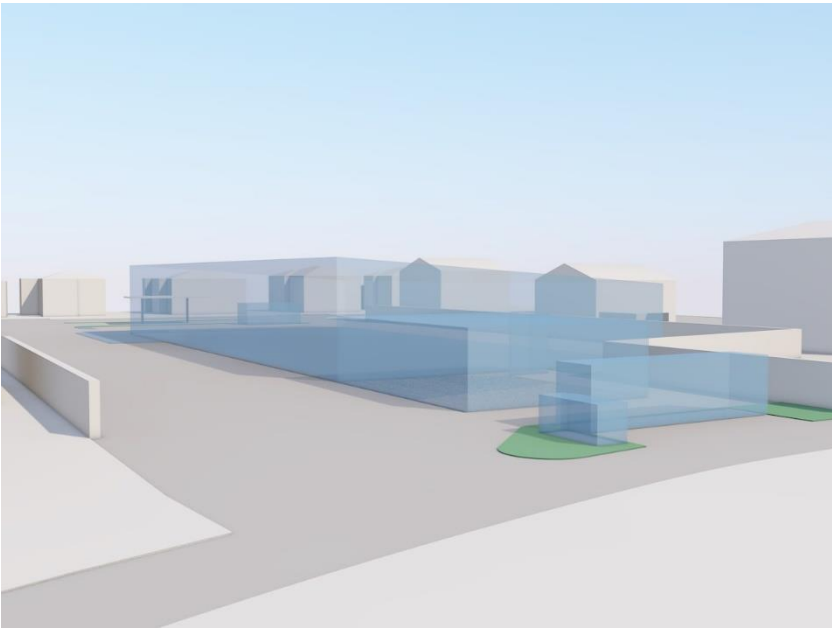
Nelle pagine successive sono riportate immagini con localizzati i punti individuati:

- Chiesa di Santa Maria degli Angeli (A)
- Edifici accanto all'area d'intervento (B e C)





5.5. Schemi planivolumetrici – Confronto sinottico

A seguito si riportano gli schemi planivolumetrici che rappresentano le situazioni illustrate in precedenza: stato di fatto, stato vigente e progetto, da cui si evince come la soluzione di progetto sia dal punto di vista della volumetria quella meno impattante, con particolare riferimento al fronte di via E. Toti.		
FRONTE DI VIA LOS ANGELES		
		
STATO DI FATTO	STATO VIGENTE	PROGETTO
FRONTE DI VIA E.TOTI		
		
CONFRONTO _ STATO DI FATTO E PROGETTO	CONFRONTO _ STATO VIGENTE E PROGETTO	PROGETTO

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

6.1. Interazioni dell’opera con gli strumenti di tutela e pianificazione

Nei precedenti paragrafi è stata sviluppata l’analisi per definire gli elementi normativi ed i vincoli anche della pianificazione territoriale e urbanistica che interessano l’area oggetto di studio. A seguito se ne riporta una sintesi:

Piano Urbanistico Regionale
- L’area ricade negli acquiferi a vulnerabilità accertata, classificata come estremamente elevata ed elevata. - L’area ricade nelle aree altamente permeabili ed è classificata come complesso dei depositi alluvionali. - Santa Maria degli Angeli presenta un collegamento ferroviario con Perugia, oggetto di un intervento di raddoppio del binario. Inoltre, è attraversata dalla linea direttissima (sistema alta velocità) e dalla viabilità primaria di interesse regionale.
Piano Paesaggistico Regionale
CARTA DELLE AREE DI TUTELA Vincolo D.lgs. 42/2004 tutto il territorio comunale di Assisi CARTA DEI VALORI INTEGRITÀ - I1 – MODIFICATO RILEVANZA - R1 - CONTENUTA ATTRIBUZIONE DI VALORE - V4 – VALORE COMPROMESSO
Rete Ecologica Regione Umbria
L’area rientra nelle barriere antropiche: aree edificate, strade, ferrovie.
PTCP della Provincia di Perugia
- L’area rientra del vincolo ministeriale di tutela paesaggistica che ricomprende tutto il territorio del Comune di Assisi. - L’area rientra negli ambiti di compensazione degli elementi di criticità paesaggistica.

Una piccola porzione dell’area (angolo sud-ovest) ricade all’interno delle aree ad alta esposizione panoramica.
PRG_ Parte Strutturale
CARTA DELLE RISORSE STORICHE ARCHITETTONICHE - L’area si trova nelle prossimità di complessi e ricomprende aggregati edilizi rurali e loro aree di pertinenza (ipotizzate). La classificazione per le parti interne al Piano Attuativo approvato non risulta operante in relazione alla avvenuta approvazione del Piano Attuativo, durante la fase di approvazione del PSC, che ne prevede già la demolizione. - Si segnala che la strada a sud è classificata come viabilità storica, precisamente come tracciato preunitario di collegamento interpodere o vicinale. - AMBITO DELLA CENTURIAZIONE ROMANA CARTA DELLE RISORSE NATURALISTICHE AMBIENTALI L’area risulta classificata come acquifero vulnerabile. SINTESI DEL SISTEMA INSEDIATIVO, quadrante sud-ovest L’area risulta come Macroarea Ma.04, classificata come tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali, ed è segnalata come impianto e sito industriale da sottoporre a bonifica.
PRG_ Parte Operativa
ASSETTO STRATEGICO DEL TERRITORIO L’area si trova a sud di un asse primario di attraversamento dove è prevista la valorizzazione dell’asse di connessione commerciale lungo via Los Angeles e via Roma. TR.g_0 - 1111 - Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili”.

La sintesi del quadro di riferimento normativo vede l’assenza di vincoli ostativi al progetto per la VARIANTE del Piano Attuativo approvato nel 2015 in variante alla parte operativa del PRG, con proposta di modifica che prevede la riduzione complessiva del carico urbanistico e la modifica di parte della destinazione d’uso della rimante capacità insediativa.

Per quanto sopra analizzato e in ragione dell'iter di approvazione precedentemente svolto, per come sintetizzato nel precedente paragrafo in premessa, il progetto risulta coerente e conforme agli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica ed ambientale.

6.2. Elementi di mitigazione

La valutazione degli elementi di mitigazione parte dalla prioritaria considerazione del contesto di intervento che risulta completamente antropizzato e gli aspetti di mitigazione riguardo almeno due elementi fondamentali di progetto.

Da un lato un corretto **inserimento nel contesto urbano di riferimento** che, a partire dallo stato di fatto, vede nel progetto stesso un intervento che migliora la qualità dell'area sia dal punto ambientale ma anche dal punto di vista del paesaggio urbano. Inoltre, come evidenziato nei paragrafi precedenti, la variante al Piano Attuativo migliora dal punto di vista della pressione insediativa anche rispetto al progetto approvato nel 2015;

L'altro aspetto rilevante riguarda **l'inserimento nel contesto territoriale paesaggistico**, in considerazione della vicinanza del complesso monumentale di Santa Maria degli Angeli e degli aspetti legati a possibili punti di Intervisibilità del complesso storico di Assisi. A riguardo il progetto sviluppa tre aspetti morfologici e di mitigazione:

1. si prevede la definizione di una altezza massima, (8.50 metri) che risulta inferiore all'esistente e a quella precedentemente assentita dal Piano 2015, riducendo così la possibilità di Intervisibilità dalla Basilica di San Francesco d'Assisi, che rimane pertanto non visibile.
2. si prevede la riduzione del volume insediato sul lato di via E.TOTI che viene indicato dalla pianificazione come ad alta esposizione panoramica”
3. si prevede l'arretramento del fronte principale rispetto a via Los Angeles con l'introduzione di alberature di mitigazione al fine di concorrere alla valorizzazione dell'asse prospettico definito dalla pianificazione comunale come “Emergenze visuali (Landmark)”

6.3. Benefici ambientali conseguenti alla realizzazione trasformazione dell'area

L'attuazione del progetto consentirà la bonifica a la riqualificazione dell'area. Si tratta di una attività di stoccaggio carburanti insediata negli anni Cinquanta, ai tempi isolata ed esterna all'abitato, e che nel tempo è stata di fatto inglobata in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale.

Si ritiene pertanto che il progetto presenti un importante beneficio di carattere ambiente auspicato anche dalla pianificazione strutturale e operativa comunale.

6.4. Valutazione delle trasformazioni paesaggistiche

A seguito di quanto presentato e documentato nei precedenti paragrafi si illustrano a seguito le valutazioni relative alle trasformazioni paesistiche previste nel nuovo Piano Attuativo di progetto articolate secondo i caratteri fisici e naturali, antropici e percettivi e a quelli storici e culturali.

6.4.1 Modifiche dei caratteri fisici e naturali

La modifica dell'area prevista dal piano coinvolge gli aspetti fisici e naturali proponendo una completa modifica dello stato dei luoghi. Si tratta, infatti, di un progetto di rigenerazione urbana che migliora la qualità di un'area che risulta oggi caratterizzata dalla presenza di una attività dismessa con forti elementi di degrado, garantendo anche la bonifica dell'area, sopra e sottosuolo, che consente un rilevante miglioramento degli aspetti ambientali.

6.4.2 Modifiche dei caratteri antropici e percettivi

La proposta di modifica, non solo rispetto allo stato di fatto, ma anche rispetto alla pianificazione attuativa approvata nel 2015, prevede una riduzione della pressione antropica dell'area con riduzione del carico insediativo, inoltre la nuova funzione risulta in grado di svolgere servizi di prossimità. Rispetto agli elementi di percezione, il progetto riduce l'altezza massima e i volumi realizzati riducendo anche l'impatto dal punto di vista percettivo, in particolare la diminuzione del volume verso via E.Toti e l'arretramento dei fronti rispetto ai due assi viari (via Los Angeles e via E. Toti) consentono un migliore inserimento nel contesto del progetto.

6.4.3 Modifiche dei caratteri storici culturali

L'area risulta interessata dalla presenza di eventi storici, tuttavia il contesto urbano in cui è inserita ne ha ormai completamente ridotta la lettura e la percezione. In ogni caso il progetto non altera in tal senso lo stato dei luoghi, infatti gli edifici storici non presentano particolari valori architettonici o culturali e la loro demolizione risulta assentita dal precedente piano; la presenza della viabilità storica, l'attuale via E. Toti, non trova riscontri in prossimità dell'area di elementi di valore e comunque il progetto del Piano Attuativo dell'area non ne modifica il tracciato; infine, per quanto concerne la zona di tutela degli elementi della centuriazione non vi sono in loco elementi oggi percepibili e in ogni caso la proposta insediativa dell'area rispetta l'orientamento del tessuto urbano che si è ormai consolidato nel tempo.

7. COMPATIBILITÀ DELL’OPERA

Il vincolo che determina la sottoposizione della trasformazione urbana alla necessità di Autorizzazione paesaggistica è determinato da quanto stabilito con **DECRETO MINISTERIALE 25/06/1954 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’intero territorio del Comune di Assisi, pubblicato sulla GU n.173/1954.**

L’area oggetto di trasformazione è collocata in un **CONTESTO DI TIPO URBANO** e dal punto di vista della morfologia in un **LUOGO DI PIANURA**. Attraverso la presente relazione si è inteso sviluppare l’analisi dei possibili impatti della nuova proposta progettuale con riferimento sia allo STATO DI FATTO che al progetto già precedentemente approvato nel 2015 definito STATO VIGENTE.

Sul precedente Piano Attutiva approvato con Delibera n.6 del 22/01/2015 si richiama quanto descritto nella delibera che recita che: con nota pervenuta tramite PEC il 31/12/2014 prot.0045657 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell’Umbria - Perugia aveva espresso parere favorevole a condizione del recepimento delle prescrizioni che a seguito indicate

- sul fronte di via Los Angeles dovrà essere ripristinata la continuità del viale alberato sulla base del sistema delle alberature ad alto fusto con nuove piantumazioni della stessa specie di esemplari esistenti;
- le altezze massime degli edifici in progetto dovranno essere considerate al colmo e fissate sulle altezze massime (misurate al colmo già stabilite per l’edificio commerciale residenziale in costruzione lungo il fronte su via Los Angeles (incrocio via quattro novembre)
- che la realizzazione delle opere di mitigazione e sistemazione a verde dovranno essere effettuate come “pronto effetto” al fine di mitigare i nuovi volumi già dal completamento dei lavori.

Pertanto, nel sottoporre a valutazione la nuova proposta progettuale, alla luce di quanto sopra richiamato e della illustrazione del progetto e delle valutazioni relative agli impatti sul paesaggio e delle relative mitigazioni, si ritiene che sia possibile attestare, con riferimento anche ad una proposta che prevede la diminuzione dei volumi rispetto al pino vigente, la compatibilità paesaggistica delle opere previste.

Modena, 13/09/2022

Il progettista incaricato
F.to digitalmente

Architetto
Lucia Bursi