



CITTÀ DI
ASSISI

SERAPHICA CIVITAS

Comune di Assisi

Settore Gestione e Valorizzazione del Paesaggio e del Territorio

Ufficio Urbanistica, Autorizzazioni
Paesaggistiche e Progetti Strategici

Sindaco e Assessore Politiche
Urbanistiche e Paesaggistiche

Prof. Ing. Stefania Proietti

Settore Gestione e Valorizzazione
del Paesaggio e del Territorio

Dirigente

Ing. Matteo Castigliengo

Redazione:

Ufficio Urbanistica, Autorizzazioni
Paesaggistiche e Progetti Strategici

Responsabile dell'Ufficio

Arch. Alessandra Guidotti

Istruttori tecnici

Geom. Raffaele Cariani

Geom. Giuseppa Rossi

Aspetti geologici

Geol. Giorgio Leoni

Aspetti ambientali - VAS

Arch. Virna Venarucci

Aspetti archeologici

Dott. Luca Donnini

LOCALIZZAZIONE

Comune di Assisi - Santa Maria degli Angeli

OGGETTO:

**Piano Attuativo di iniziativa Pubblica
in variante al PRG-PO ex art. 53 LR 1/2015**

"Completamento della Zona Industriale di
Santa Maria degli Angeli già oggetto di P.P.E."



NOME ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PAESAGGISTICA

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	DISEGNATO	CONTR.	VISTO
0	__/__/__	Adozione	__/__/__	__/__/__	__/__/__
1	__/__/__	Approvazione	__/__/__	__/__/__	__/__/__
2	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__
3	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__
4	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__

COD. DOCUMENTO:

DATA

SCALA:

Luglio 2024

RELAZIONE GENERALE

Vista la Perdita di efficacia della previsione relativa al comparto attuativo P.P.E. Zona industriale di Santa Maria degli Angeli, proveniente da pianificazioni comunali precedenti che non hanno trovato ancora un loro definitivo compimento e che pertanto deve essere necessariamente ripianificata per le parti non attuate, l'Amministrazione Comunale, ha inteso avviare la procedura per l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al PRG-PO.

Tale operazione è sostanzialmente riconfermativa di alcune previsioni già contenute nella pianificazione previgente con l'adeguamento della disciplina per consentire una migliore aderenza ed aggiornamento agli obiettivi generali di salvaguardia della fragilità del territorio e delle strategie di rilancio economico e sociale.

La proposta di approvazione di questo piano attuativo di iniziativa pubblica riguarderà sostanzialmente la riconferma di un comparto a destinazione produttiva in un ambito consolidato già previsto dal PRG-PS, da riallineare con la previsione del PRG-PO vigente.

Il PRG Strutturale è stato approvato con D.C.C. n. 17 del 20/02/2014, mentre quello Operativo è stato approvato con D.C.C. n. 14 del 23/03/2016. Entrambi gli strumenti urbanistici citati hanno in parte confermato e in parte disatteso la pianificazione attuativa pregressa della Zona Industriale, andando a incidervi in maniera non sempre coerente. In alcuni casi si tratta di evidenti errori materiali, che verranno corretti dal progetto.

Trattandosi di una riproposizione di un ambito già precedentemente pianificato e in continuità con il disegno urbanistico, la procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui agli art. 53 e 56 della l.r. 1/2015.

In generale la giurisprudenza riconosce che:

- la scadenza del termine di validità del Piano attuativo e della relativa convenzione, non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi e decorso il sopradDETTO termine l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione ed il Piano attuativo diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione;
- resta ferma la facoltà del Comune, in caso di mancata realizzazione delle previsioni contenute nel Piano attuativo entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica delle aree;
- fino a quando, non interviene una nuova pianificazione per le parti che risultino dotate di opere di urbanizzazione funzionalmente utilizzabili, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e di modifica di quelli esistenti, permanendo comunque l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano attuativo.

Dalle verifiche condotte dal Comune risulta che all'interno del comparto sono state realizzate diverse opere di urbanizzazione e la difficoltà a concludere gli interventi è da considerarsi una ragionevole necessità di procedere, visto la significatività del tempo trascorso, ad una rivalutazione degli interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione.

Come da prassi giuridica consolidata solo in caso di intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, le previsioni dei piani urbanistici attuativi godono di efficacia "ultrattiva" in quanto, l'avvenuta esecuzione delle opere di

urbanizzazione, legittima il rilascio dei permessi di costruire per le singole costruzioni, anche dopo il decorso del decennio dalla stipula della Convenzione.

Rilevato che per la zona industriale di Santa Maria degli Angeli esiste una sostanziale differenza tra l'assolvimento degli obblighi convenzionali dei diversi comparti e considerato che le opere di urbanizzazione, risultano ad oggi realizzate solo in parte e che per queste aree, dopo il termine di efficacia della convenzione, l'Amministrazione comunale intende riassumere pienamente i propri poteri pianificatori, tenendo comunque conto delle disposizioni convenzionali e delle obbligazioni già assunte dal privato.

L'Amministrazione comunale pertanto intende riproporre la previsione con opportuni aggiornamenti.

Infatti considerato che il quadro di riferimento economico, sociale e della pianificazione è sensibilmente mutato dall'epoca di approvazione del Piano di lottizzazione, risulta necessario un generale aggiornamento dell'assetto del comparto al fine di completare questa parte di territorio urbanizzato.

Nello specifico, rispetto all'assetto pianificatorio restituito dalla proposta approvata nel 2011, la riproposizione delle previsioni di piano attuativo deve convergere al risultato dei seguenti obiettivi:

- riallineamento dei perimetri del PRG-PO e del P.A. con quello del PRG-PS;
- redistribuzione delle aree destinate a standard in funzione di valutazioni qualitative e non quantitative;
- monetizzazione delle aree standard dovute fuori comparto in favore del miglioramento di infrastrutture all'esterno del perimetro dello stralcio 1 per un importo coincidente agli oneri dovuti al fine di concludere le opere di urbanizzazione non completate;
- delocalizzazione del centro di trasferimento;
- ridefinizione delle aree a servizi pubbliche private non più adeguate alle esigenze contemporanee a fronte di un lotto edificatorio di proprietà comunale che il comune potrà valorizzare nelle forme più opportune e della monetizzazione di aree a standard non necessarie in quella collocazione;
- costituzione di un corridoio verde (in alcuni tratti pubblico e in altri privato) lungo via dei Vetturali;

L'ultima variante al P.P.E. approvata ai sensi della L.R. n.11 del 22/02/2005 Con D.C.C. n.172 del 03/11/2011, si componeva di tre Comparti come di seguito elencati:

- Comparto 1;
- Comparto 2, suddiviso nei sub-comparti 2a, 2b e 2c;
- Comparto 3, suddiviso nei sub-comparti 3a e 3b

Con questo atto il termine comparto sarà sostituito da Stralcio pertanto, valutato lo stato di attuazione del piano previgente, il piano si comporrà di diverse tipologie di stralci:

- stralci per i quali gli obblighi convenzionali sono conclusi (stralci 2 e 5)
- stralci per quali sono da sottoscrivere convenzioni al fine di concludere gli obblighi convenzionali (stralcio 1, 6)

- stralci mai convenzionati (stralci 3, 4)
- aree di frangia con valenza prevalente di mitigazione e schermatura

VICENDA STORICA

La vicenda urbanistica che ha interessato l'area industriale di Santa Maria degli Angeli ha un excursus piuttosto lungo che comincia da lontano e gli eventi più significativi da un punto di vista urbanistico ed amministrativo che hanno caratterizzato l'iter di approvazione del piano si possono sintetizzare nel seguente elenco:

- 30/03/1972 - Approvazione PRG con DM n. 1696
- 02/04/1975 – Approvazione variante con D.P.G.R n. 300
- 22/02/1985 – Approvazione Piano Attuativo con DCC n. 33
- 22/06/1995 – Approvazione Variante tematica D.P.G.R. n. 437
- 10/08/1998 – Rinnovo piano attuativo con DCC n. 112
- 15/09/1998 - Rinnovo piano attuativo con DCC n. 150
- 10/06/2002 – Approvazione Variante al P.P.E. in variante al P.R.G. D.C.C. n. 90
- 20/04/2006 - Approvazione con D. C. S. n. 98 variante di assestamento al P.P.E.
- 03/11/2011 – Approvazione Variante PPE con DCC n. 172
- 20/02/2014 – Approvazione PRG Strutturale
- 23/03/2016 – Approvazione PRG Operativo

L'ultima variante al PPE della Zona Industriale di Santa Maria degli Angeli, (ad oggi vigente) è stata approvata con D.C.C. n. 172 del 3/11/2011 e il PRG Strutturale approvato con D.C.C. n. 17 del 20/02/2014, e il PRG Operativo stato approvato con D.C.C. n. 14 del 23/03/2016 hanno in parte confermato e in parte disatteso la pianificazione pregressa della Zona Industriale a sud della SS 75

Al di là di alcuni errori che si possono considerare materiali, lo stesso PRG è intervenuto sul perimetro del PPE, escludendo o includendo aree, o disciplinando diversamente aree già comprese nel PPE ancora vigente.

Oggi vi è l'esigenza di riallineare le varie incongruenze e di chiudere definitivamente con le aree e le opere da prendere in carico.

Si ritiene pertanto utile fare un excursus cronologico del PPE di S.M.A. come di seguito.

Il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministeriale n. 1696 del 30/03/1972, prevedeva una zona industriale nella frazione di Santa Maria degli Angeli da attuare mediante strumento urbanistico attuativo.

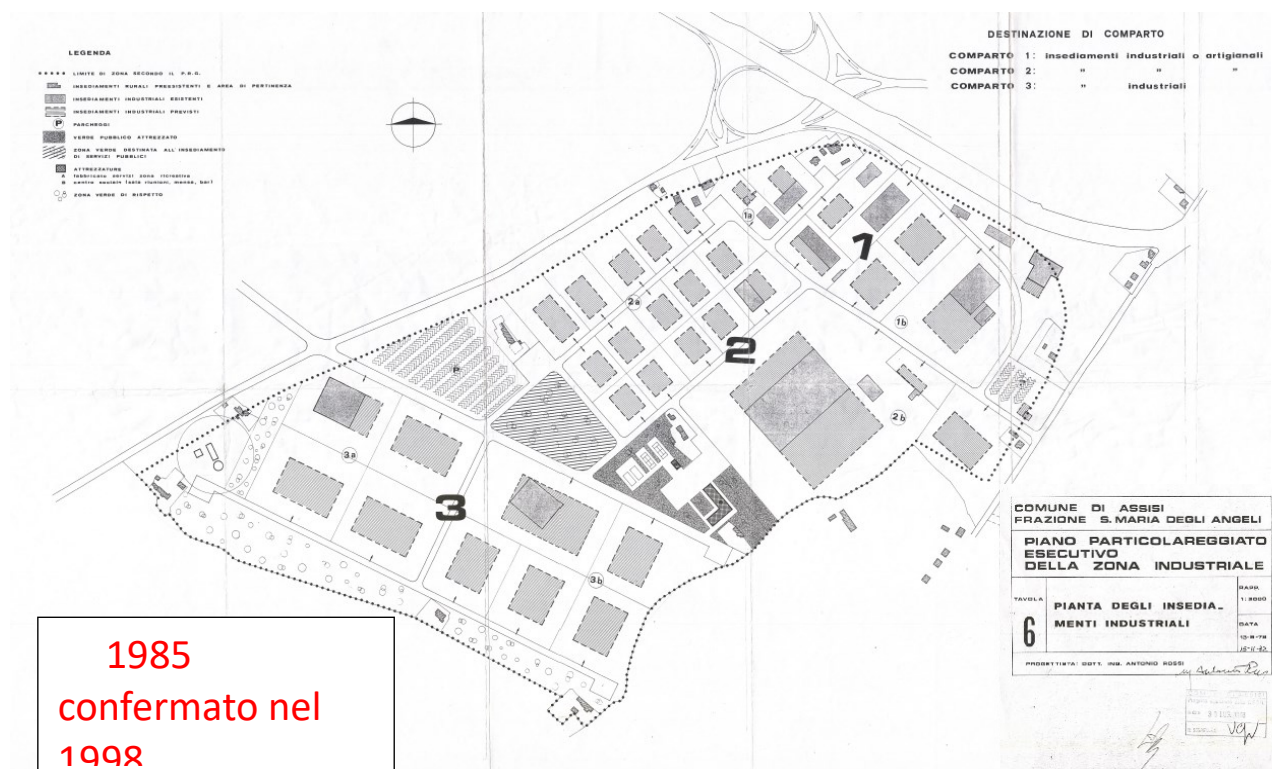
Con successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 300 del 02/04/1975 veniva approvata la variante n. 7 al P.R.G., la quale determinava un consistente ampliamento di detta zona industriale.

Con delibera n. 33 del 22/02/1985, il Consiglio Comunale approvava il piano attuativo, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della Legge Regionale n. 37 del 1980.

Con D.P.G.R. n. 437 del 22/06/1995 veniva approvata la variante tematica al PRG che individua vala zona per attività produttive oggetto di "Piani Particolareggiati già esecutivi".

Con Delibera Consiliare n. 112 del 10/08/98 e n. 150 del 15/09/1998 il Comune ha provveduto al rinnovo dello strumento urbanistico attuativo, al fine di consentire la stipula di nuove convenzioni urbanistiche e il rilascio di concessioni edilizie.

A tale riguardo va precisato che l'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del P.P.E. nell'agosto del 1998 ha inteso unicamente confermare le previsioni originarie del piano, ritenendo necessario, tuttavia, rinviare ad atti successivi lo studio e la predisposizione di una variante complessiva, che rivedesse le previsioni del P.P.E..



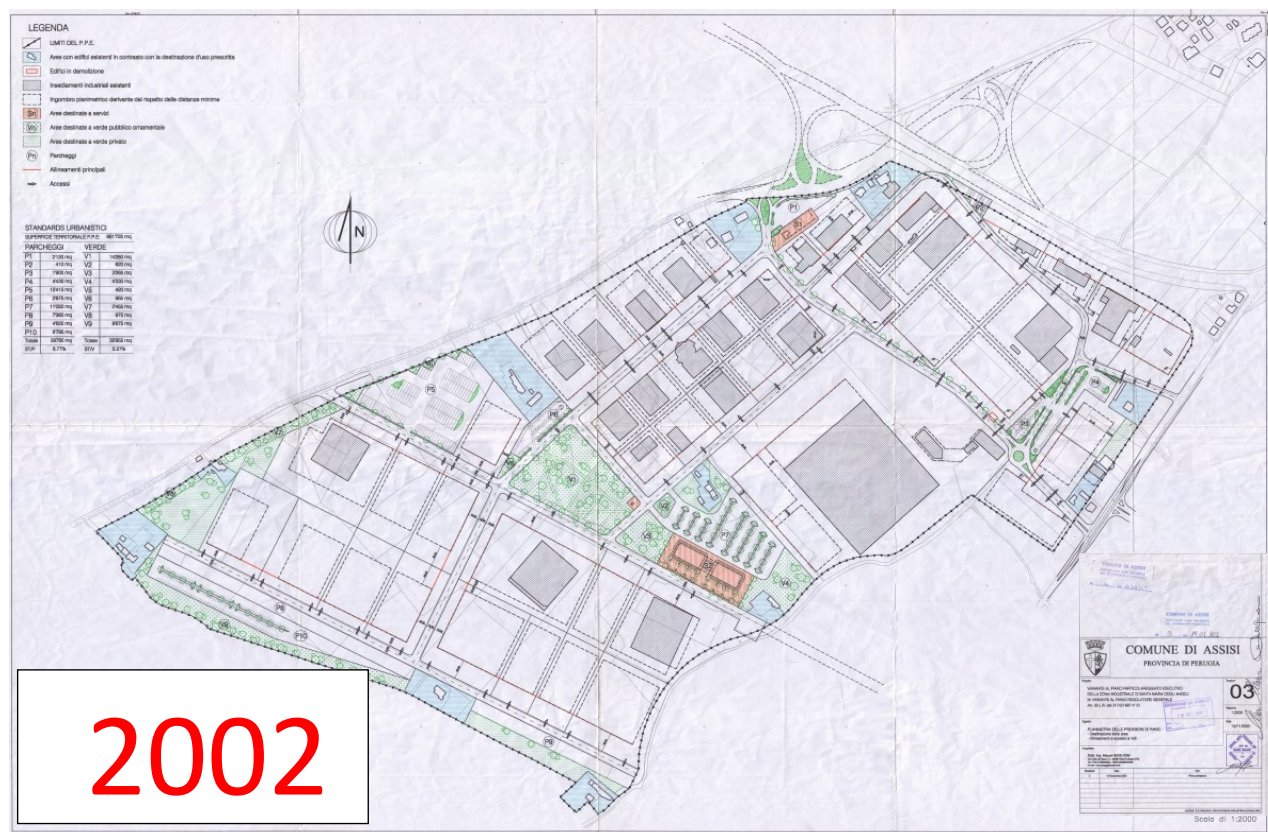
2002

Con D.C.C. n. 90 del 10/06/2002 veniva approvata la Variante al P.P.E. in variante al P.R.G. relativa alla Zona Industriale di S. Maria degli Angeli consistenti in:

1. Ridefinizione della viabilità principale e secondaria mediante:
 - a. Sistemazione dell'accesso principale alla zona industriale (vicino svincolo S.S. 75) con l'inserimento di aiuole spartitraffico che permettono l'accesso in sicurezza al previsto parcheggio e centro servizi.

- b. Sistemazione della viabilità secondaria del comparto 1 con ridefinizione delle sezioni stradali e dei raggi di curvatura.
 - c. Ridefinizione della viabilità principale di attraversamento con spostamento dell'innesto con la strada provinciale per Tordandrea rispetto alle previsioni del P.P.E. e P.R.G. vigente
2. Verifica degli standard urbanistici;
3. Ridefinizione delle aree a servizio;
4. Trasformazione del rapporto di copertura da 1/3 a 1/2 della superficie del lotto di pertinenza con l'intento di allineare la zona in oggetto con tutte le altre zone produttive di interesse locale e comprensoriale previste dalla Variante tematica per le attività produttive approvata con D.P.G.R. n. 437 del 22.06.95. In tali zone è consentita infatti la realizzazione di una superficie coperta massima fino al 50% della superficie del lotto.
5. Lievi modifiche alla perimetrazione dell'area oggetto di Piano.
6. Modifica ed integrazione delle Norme Tecniche di attuazione approvate.

Gli interventi sulla viabilità principale, la modifica del rapporto di copertura e le varianti alla perimetrazione dell'area oggetto di Piano costituiscono variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 30 L.R.31/97.



2006

Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 98 del 20/04/2006 veniva approvata la variante di assestamento al P.P.E. per la Zona Industriale di S. Maria degli Angeli consistenti in:

Ridefinizione della viabilità principale e secondaria mediante:

- Sistemazione dell'accesso principale alla zona industriale (vicino svincolo S.S. 75) con l'inserimento di una rotatoria che permette una maggiore fluidità all'intersezione e l'accesso in sicurezza al previsto parcheggio e centro servizi.
- Sistemazione della viabilità secondaria del comparto 2.
- Ridefinizione della rotatoria introdotta nella viabilità principale di attraversamento verso la strada provinciale per Tordandrea per permettere manovre più agevoli ai mezzi pesanti. Inserimento della rotatoria, già approvata in variante al P.R.G., lungo la strada Provinciale di Costano.

Ridefinizioni dei confini di lotti, standards e aree a servizi.

Ridefinizione di alcuni allineamenti;

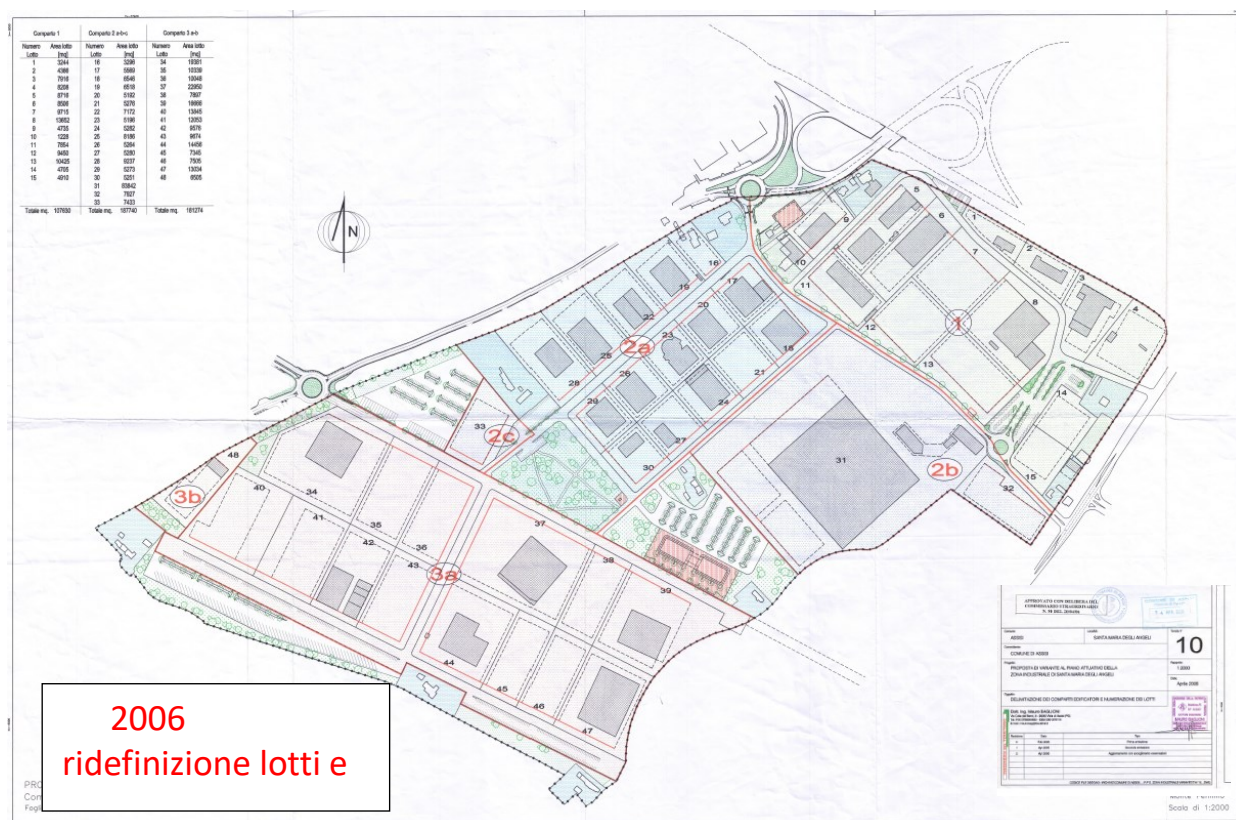
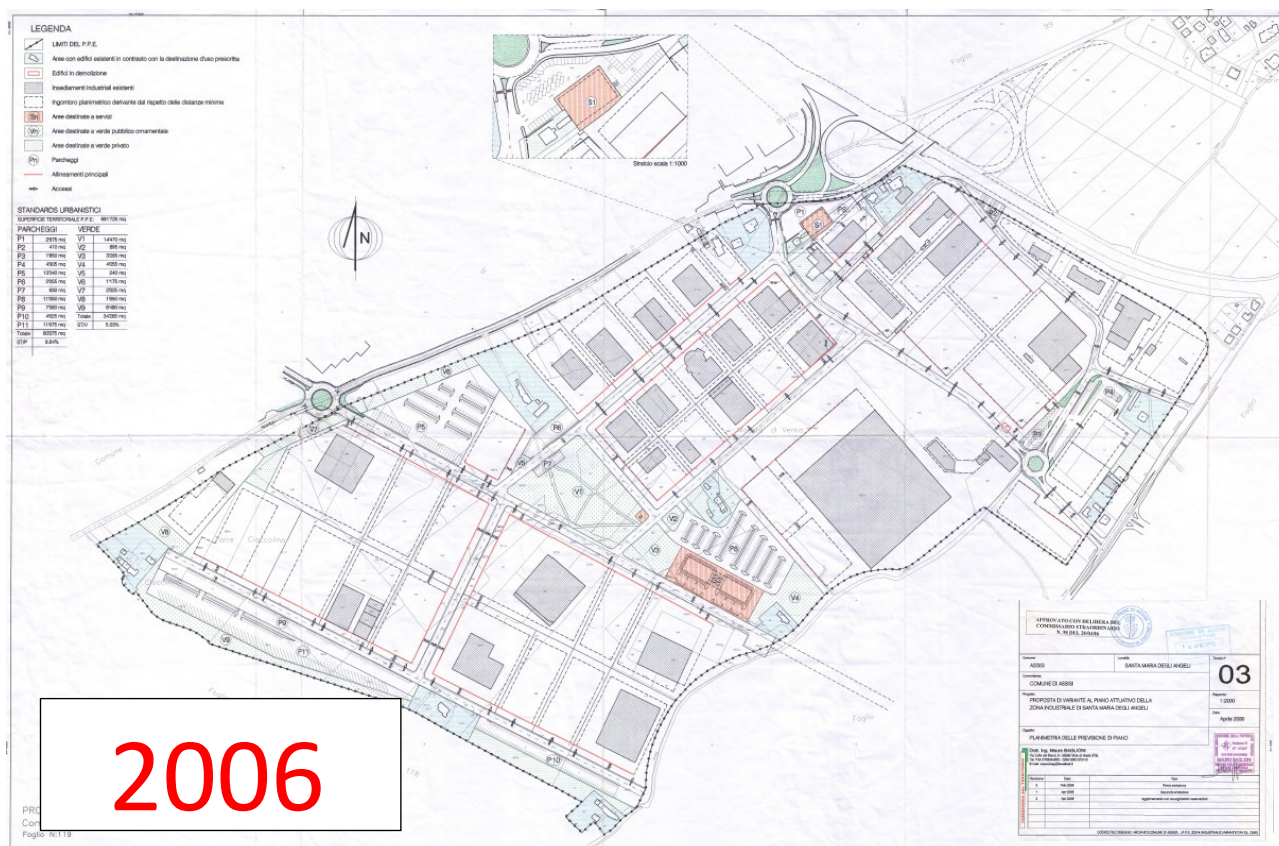
Modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione

N.B. il comparto 3 viene diviso in 3/a e 3/b, il 3/b è un nuovo lotto e viene corretta la numerazione dei lotti del 3/a.

Il P5 viene ridotto per inserimento la ridefinizione del verde pubblico (V6) e verde privato parallelo alla strada Provinciale per Tordandrea.

Nel comparto 1 viene ridefinito la zona a servizi S1, il parcheggio P1 ed introdotto il parcheggio PS a fianco della S1.

Per le viabilità vengono introdotte le due rotonde (a fianco dell'uscita della superstrada e intersezione tra sp e viab interna).



2011

Con D.C.C. n.172 del 03/11/2011 veniva approvata l'ultima variante al P.P.E. ai sensi della L.R. n.11 del 22/02/2005, attualmente vigente che riguarda una superficie territoriale interessata dal Piano è pari a 681.725 mq di cui destinati a parcheggi pubblici 68.255 mq (10,01%) e a verde pubblico 34.130 mq (5,01%).

La proposta di Variante al P.P.E. formulata, così come documentata negli elaborati tecnici, ne lascia immutati il perimetro, il numero la forma e la dimensione dei lotti, oltre alla relativa capacità edificatoria, andando ad incidere quanto agli standard ed alle aree destinate a servizi ancora da realizzare, attraverso una ridistribuzione mirata ad ottenere un miglioramento nella qualità complessiva dell'intera zona. In dettaglio la variante contiene le seguenti modifiche al

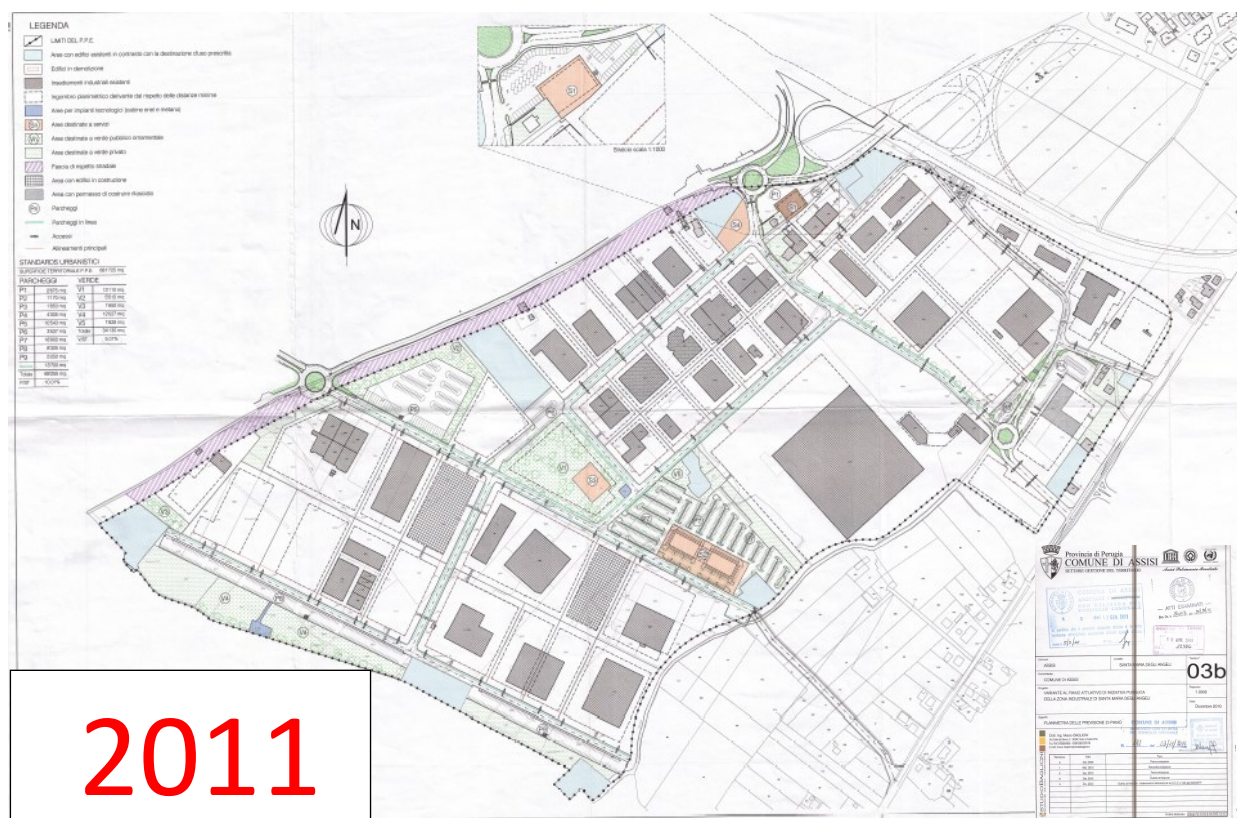
2) Ridefinizione del verde pubblico

3) Ridefinizione delle aree a servizi. La variante propone di confermare, rafforzandolo, l'asse centrale dei servizi introducendo la zona S3 su parte del verde V1 ove viene previsto un impianto sportivo polivalente coperto e pubblico di circa 1300 mq di superficie. La zona S2 viene interamente mantenuta e variata a servizi privati come quella S1, già realizzata.

4) Ridefinizione dell'allineamento relativo al solo lotto n° 31, comparto 2b, precedentemente posto ad una distanza dalla viabilità interna di 42 ml ed ora proposto a 20 ml come per il fronte stradale del comparto 2a.

5) Modifiche ed integrazioni alle NTA per introdurre la possibilità di inserimento di attività commerciali così come previsto dalla L.R. 15/2010, art. 70.

6) Integrazione/aggiornamento delle convenzioni stipulate e da stipulare prevedendo per tutti i comparti la ripartizione delle superfici per standard in base alla effettiva percentuale di superficie di ciascun comparto rispetto all'intera area del PPE.



opere
realizzate al 2011

Per comprendere al meglio le questioni pertinenti la Zona Industriale di S. Maria degli Angeli, viene di seguito riportata una breve sintesi dei pregressi urbanistici che hanno caratterizzato i diversi Stralci (ex comparti) che compongono il piano

Stralcio 1 (ex Comparto 1)

Lo stralcio 1 ha la stessa perimetrazione del Comparto 1 che sottoscrisse con il "Comune di Assisi" in data 23/07/2004" la Convenzione, a Rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci, Rep. N. 210.530, per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato Esecutivo.

Il comparto aveva obblighi relativi a:

- a) Rete fognante;
- b) Rete idrica;
- c) Pubblica illuminazione e rete elettrica;
- d) Metanodotto;
- e) Rete telefonica;
- f) Parcheggi per una superficie complessiva di circa 8.860 mq;
- g) viabilità per uno sviluppo di ml 1270 circa;

Per un costo complessivo di € 895.242,24

- h) Aree a standard esterne al comparto perché al suo interno non erano presenti previsioni di verde pubblico e sufficienti parcheggi. La quota parte di verde pubblico pari a circa mq 8.415 e di parcheggio pubblico pari a circa mq 5131 posti a carico dell'attuatore, sono localizzate all'esterno del Comparto 1, su terreni ricompresi all'interno del PPE, che tuttavia, non sono di proprietà dell'attuatore per un importo di 330.649,00 euro aumentato del 25% pari a 413.311,25 euro.

Con nota prot. 37933 del 01/09/2006 viene chiesta la presa in carico provvisoria di strade e impianti.

Con verbale di visita del 28.02.2007 l'ufficio dichiara idonee le opere di urbanizzazione eseguite sopra descritte, pertanto propone la loro presa in carico provvisoria da parte del Comune formalizzata con deliberazione comunale n. 95 del 13.04.2007.

Con verbale di visita del 07.10.2009 l'ufficio rileva che è stata installata anche la segnaletica sia verticale che orizzontale, che non sono stati riscontrati i lavori riguardanti la sistemazione delle aree a standard esterne al Comparto 1 previste in convenzione, dichiara idonee le reti tecnologiche eseguite, propone di rimandare la presa in carico, da parte del Comune, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, all'avvenuta definitiva approvazione della variante degli standard urbanistici dei comparti della Zona Industriale in fase di redazione da parte del tecnico incaricato Ing. Mauro Baglioni.

Con la sopra richiamata D.C.C. n. 172/2011 viene approvata la variante al P.P.E. che modifica il punto h) dell'art. 4 della convenzione "Comparto 1" che stabilisce, pertanto, che la quota spettante di opere fuori comparto posta a carico dell'Attuatore venga così definita:

- Verde pubblico pari a circa mq. 8.800,00 localizzata all'esterno del "Comparto 1", su terreni, ricompresi all'interno del P.P.E., individuati come V4 nella tavola 3b del piano che, tuttavia, non sono di proprietà dell'Attuatore stesso.
- Verniciatura stradale necessaria alla definizione degli stalli lungo la viabilità di propria competenza oltre a quella del Comparto 2.

Nel frattempo la convenzione modificativa non viene sottoscritta e l'avvio del procedimento di escussione della polizza non si rivela efficace in quanto con nota del 23.06.2016 la banca comunica agli uffici che suddetta polizza fidejussoria non è più operativa dovendosi considerare definitivamente priva di qualsivoglia effettività a far data dal 01.07.2014.

Questo piano si propone lo scopo di chiudere gli adempimenti dello stralcio 1 non modificando i dimensionamenti e gli allineamenti di zona. A tal fine il Consorzio 1 deve effettuare gli ultimi lavori rimasti al fine di mettere il Comune in condizione di prendere in carico la viabilità e i parcheggi già realizzati all'interno del proprio perimetro.

Per quanto riguarda le aree destinate a standard da reperire fuori comparto con il presente piano è previsto il ricorso alla possibilità di usufruire della possibilità di ricorrere alla monetizzazione della mancata cessione e realizzazione ai sensi dell'art. 88 del RR 2 /2015 e della Disciplina per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime approvato con DCC 202 del 15/12/2011. Il Regolamento Regionale prevede la possibilità di realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture anche all'esterno dei comparti. I consorziati del Comparto 1 sostituiranno pertanto gli obblighi da adempiere con l'esecuzione di interventi di manutenzione stradale.

Stralcio 2 (ex Comparto 2a)

In data 06/05/1985 è stata stipulata, fra il "Comune di Assisi" e il "Consorzio Artigiano Labor" la Convenzione, a Rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci, Rep. N. 21753.

Gli impegni previsti in convenzione sono stati ottemperati e il "Consorzio Artigiano Labor" ha cessato ogni attività il 21/12/2004 come risulta dalla nota Prot. n. 1653 del 15/01/2005.

Il presente piano riconferma pertanto la disciplina dei lotti con le stesse disposizioni del P.P.E del 2011

Stralcio 6 (ex Comparto 2b)

Con Atto d'obbligo Rep. n. 189671 del 01/08/1996 a rogito del notaio Mario Briganti, registrato in Perugia in data 05/08/1996, la società IRON S.p.a. si impegnavo "[...] a sottoscrivere, a semplice richiesta del Comune di Assisi, tutti gli atti e le convenzioni previste dalla legge o ritenute necessarie dal Comune stesso al fine di rendere effettiva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria."

Tale impegno non è stato mantenuto. Tuttavia con nota Prot. n. 66817 del 31/12/2019, la IRON S.p.a. ha inoltrato all'amministrazione una proposta di sistemazione complessiva del proprio Comparto, dimostrandosi disponibile a convenzionarsi, laddove la proposta presentata fosse di gradimento dell'Amministrazione.

Da una prima verifica tecnica compiuta dagli uffici, la proposta era risultata soddisfattiva degli interessi in gioco e corretta sotto il profilo urbanistico ed amministrativo. Sinteticamente, la proposta prevedeva una soluzione complessiva del Comparto, fornendo una maggiore plasticità localizzativa all'impresa (a invarianza di capacità edificatoria), cedendo al contempo delle aree ulteriori al Comune.

Va ricordato che con D.C.C. n. 172 del **03/11/2011**, è stata approvata la variante al PPE che prevedeva a sud dello stabilimento industriale, la trasformazione della zona denominata "S2" da zona con destinazione a servizi pubblici a zona con destinazione a servizi privati (commerciale e direzionale) della superficie pari a circa 6.300 mq e una capacità edificatoria pari a 2.500 mq di superficie coperta per ciascuno dei due livelli di solaio fuori terra (5.000 mq totali).

Pertanto venivano posti a carico della società IRON i seguenti impegni, a fronte della previsione edificatoria espressa al punto precedente sui terreni di proprietà (compensazione urbanistica):

- la realizzazione delle opere strutturali (strutture di fondazione, pilastri e copertura), del manto di copertura e delle tamponature perimetrali esterne di un edificio sportivo polifunzionale di superficie coperta non inferiore a 1100 mq (area "S3"), da cedere, a lavori compiuti, a titolo gratuito al Comune di Assisi;
- la realizzazione degli standard urbanistici a verde pubblico ("V5" 1.828 mq) e quelli a parcheggio pubblico ("P7" 16.900 mq).

Recentemente, con nota del 24/01/2022, la IRON S.p.a. ha inoltrato all'amministrazione una nuova proposta di sistemazione complessiva del proprio Comparto.

La società IRON ha fatto richiesta di una variante al PPE, limitata chiaramente al comparto di appartenenza e di proprietà, che possa ridefinire sia i contenuti progettuali delle previsioni che i rapporti convenzionali con il Comune di Assisi, come da schema di convenzione allegato alla D.C.C. n° 172 del 03.11.2011

La proposta di variante, limitata al comparto, prevedeva:

- 1) La revisione dei rapporti convenzionali riguardanti la compensazione urbanistica;
- 2) Ridefinizione progettuale delle aree destinate a standard di verde pubblico e parcheggio.

Per quanto attiene il punto 1, va rilevato che la società IRON non ha più interesse alla realizzazione dell'area "S2", essendo cambiate le condizioni generali del mercato, né l'amministrazione comunale ha più interesse alla realizzazione dell'edificio sportivo "S3" ritenendo che tale soluzione non coincide con le esigenze attuali di strutture pubbliche vista soprattutto la localizzazione della stessa all'interno di una zona industriale con problemi di fruibilità.

Come conseguenza della rinuncia da parte della proponente ai diritti edificatori sull'area, deriva la necessaria revisione dei rapporti convenzionali previsti per la compensazione urbanistica e quindi il venir meno dell'obbligo relativo alla realizzazione delle opere strutturali dell'impianto sportivo previsto sulla zona "S3".

- L'individuazione di un'area a parcheggio pubblico e verde da monetizzare;
- Il reperimento delle ulteriori aree a parcheggio, private di uso pubblico (art.86 c.5 R.R. n°02/2015), nelle zone antistanti lo stabilimento industriale, lungo via dei Mugnai.

Sinteticamente, la proposta prevede una soluzione complessiva del Comparto, fornendo una maggiore plasticità localizzativa all'impresa (a invarianza di capacità edificatoria), cedendo/monetizzando al contempo delle aree ulteriori al Comune.

Stralcio 3 (ex Comparto 2c)

È costituito da unico lotto a tutt'oggi non convenzionato. Con il presente piano vengono riconfermati gli stessi obblighi e disciplina previsti nel piano del 2011.

Stralcio 5 (ex Comparto 3°)

In data 25/06/1999 il "Consorzio Espansione Industriale" sottoscrive la Convenzione urbanistica, Rep. n. 161.342 a rogito del notaio Paolo Maria Pettinacci, con il Comune di Assisi.

Gli impegni previsti in convenzione sono stati ottemperati. Il presente piano riconferma pertanto la disciplina dei lotti con le stesse disposizioni del P.P.E del 2011

Stralcio 4 (ex Comparto 3b)

È costituito da unico lotto a tutt'oggi non convenzionato.

Il presente piano riconferma pertanto la disciplina dei lotti con le stesse disposizioni del P.P.E del 2011

Aree di frangia con valenza prevalente di mitigazione e schermatura

Sono aree che lambiscono il perimetro degli Stralci industriali ed artigianali, destinate a svolgere funzioni di mitigazione e schermatura del comparto con il paesaggio agricolo.

Tale ampliamento del perimetro, *che andrà ad assorbire delle piccole zone Re.V e Zone RE.p_n (entrambe destinate a verde privato nel PRG PO), nonché una piccolissima area destinata a residenza in completamente TB-e3, nella quale il PRG PO consente, oltre alla residenza, anche altre attività, comunque compatibili con la residenza stessa* permette di giungere ad una congruenza tra i disegni dei diversi livelli di pianificazione comunale (PRG PS - PRG PO -PA). Tale area nella parte meridionale del comparto sarà adibita a implementare le alberature con finalità di mitigazione e schermatura del lato sud est del comparto a confine con il paesaggio agricolo e a collocare attrezzature quali il centro di trasferimento. Tali aree sono state inserite nel perimetro del piano per uniformare i perimetri con quelli del PRG-PS e per non lasciare aree residuali prive una progettazione che invece vuole essere unitaria per l'intera zona industriale, ma di fatto non concorrono alla determinazione territoriale del perimetro di piano attuativo che rimane approssimativamente invariata rispetto a quella definita dal PPE. Proprio per non alterare gli obblighi convenzionali derivanti dal precedente piano è stata

infatti sostituita la determinazione della SUC da calcolare sulla base dell'indice del 50% della superficie del lotto dalla determinazione puntuale della SUC di ogni lotto calcolata sul perimetro del previgente PPE.

Così facendo pur introducendo piccole variazioni alle dimensioni dei lotti non ne è stata modificata la capacità edificatoria.

In merito agli interventi ammessi per i due fabbricati censiti dal censimento dei beni sparsi approvato con DCC n. 84/2011 e recepito dal PRG-PS, il primo descritto con la scheda 701, Foglio 119 particella 23 denominata Maestà di Verna è classificato come edilizia trasformata o alterata (ET/A) ed il secondo individuato con la scheda 702, Foglio 119 particella 51 denominata Torre Cioccolina è classificato come Edilizia tradizionale prevalentemente integra (ETPI), troverà applicazione quanto previsto con l'art. 2.4.2 delle NTA del PRG-PS vigente.

Descrizione del progetto (dati essenziali)

Come si è visto poco sopra, non tutti i "comparti" sono stati completamente attuati e, dato il decorso del tempo, si è preferito procedere a un nuovo Piano Attuativo. Gli stralci autonomi e funzionali già saturi e attuati non verranno chiamati ad altri oneri né amministrativi né realizzativi. Le convenzioni urbanistiche saranno definite stralcio per stralcio, in modo da consentire un'attuazione autonoma.

L'azione principale di progetto è di avere un piano attuativo (oramai quello del 2011 è decaduto per le parti non attuate), che vada ad occupare tutta l'area industriale e per servizi individuata dal PRG Strutturale (Ipotesi "espansiva" ex Direttiva di Giunta del gennaio 2021), modificando dunque il PRG Operativo, che non è perfettamente allineato allo strutturale, e ripianificando l'area già definita dal PPE del 2011. Ciò consentirà, come si deduce immediatamente, di avere il PRGO e il PRGS completamente allineati.

Per quanto riguarda il reperimento delle dotazioni standard nell'iter della stesura della variante per il rapporto verde parcheggio si è pensato inizialmente di passare da un canonico "10+5" a un generoso "9+6", guadagnando dunque ulteriore verde pubblico. Proseguendo con l'analisi dello status quo si è ritenuto più opportuno mantenere il mix 10+5, ricorrendo anche alla monetizzazione al fine di migliorare la qualità degli standard esistenti. Sia consentito dire infatti che i parcheggi delle Zone Industriali sono sovradimensionati molto spesso rispetto alle reali esigenze. Anche rispetto alle esigenze di picco. Si veda a questo proposito la relazione fotografica che evidenzia la desertificazione di queste strade. Mentre invece il verde è trattato in maniera residuale. Il progetto vuole pertanto puntare sulla qualificazione piuttosto che su valutazioni quantitative.

Il verde pubblico e privato di progetto viene declinato su tre registri: il primo è un verde di frangia che costituisce l'area di filtro verso le strade e verso il limite della zona industriale, generalmente coincidente con le zone RE.p_n del vigente Piano Regolatore Parte Operativa, che vengono quindi riconfermate. Un verde lineare, che in alcuni casi può ospitare la pista

ciclabile e pedonale in altri tratti. Il secondo tipo di verde è quello più consistente, da immaginare come testata di un percorso pedonale più lungo e posto nell'area mediana della zona, che idealmente intende costituire un luogo di sosta in un percorso che interessi anche Bastia Umbra. Il terzo è quello verso il limite sud della zona industriale, che funge da limite, anche ecotonale, verso lo spazio rurale. Il limite sud è quindi definito da una generosa area a verde, che ospita anche il centro di trasferimento dei rifiuti e funge da barriera verde di transizione tra la zona industriale e il territorio aperto. Reputiamo inutile replicare in questa sede, per il centro di trasferimento, l'etichetta "Zone G.D" ex art. 4.1.3 co. 1 lett. d) delle NTA del PRGO.

In effetti e in sintesi, le norme citate considerano (in modo intelligente ed elastico), le infrastrutture relative alla raccolta e smaltimento dei rifiuti come attrezzature di interesse generale, che sono state tra l'altro considerate come Dotazione Territoriale nel dimensionamento del PRG. Vengono comunque allegate per completezza in fondo a questo documento. Il Piano Attuativo non ha ripercussioni sull'azzonamento acustico, che rimane quello attuale

Per quanto riguarda gli stralci, il piano si comporrà di diverse tipologie:

- a) stralci per i quali gli obblighi convenzionali sono conclusi (stralci 2 e 5)
- b) stralci per quali sono da sottoscrivere convenzioni al fine di concludere gli obblighi convenzionali (stralcio 1,6)
- c) stralci mai convenzionati (stralci 3, 4)

Per gli stralci 1 e 6 il Piano potrà essere attuato previa convenzione con il Comune, mentre gli interventi sugli stralci di 2 e 5 si può procedere con intervento edilizio diretto salvo ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di dettaglio. Per gli stralci di cui al comma 3 e 4 gli interventi si realizzano con attuazione diretta condizionata.

A tal fine occorre precisare che lo stralcio 1 (ex Comparto 1) presenta obblighi convenzionali quasi del tutto soddisfatti per quanto riguarda le opere dentro il comparto e pertanto si mira ad arrivare alla presa in carico definitiva mentre per le aree standard da reperire esternamente si sostituisce l'obbligo di pari importo con quello della qualificazione di via dei Vetturali come da computo allegato ai sensi dell'art. 88 del RR2/2015.

Per quanto riguarda lo stralcio 6 è invece prevista la decadenza dell'obbligo di realizzazione dell'edificio a servizi pubblico S3 pari a 1300mq. Tale obbligo nasceva dalla necessità di compensare l'introduzione della possibilità di realizzare entro la propria area 5000mq su 2 piani di un edificio da adibire a servizi (S2) Con la presente variante l'area di loro proprietà viene adibita solo a standard da monetizzare.

Con questa variante pertanto rimane invariato il dimensionamento di tutti i lotti ad eccezione della eliminazione dei 1300+5000 mq di SUC da destinare a servizi pubblici e privati a favore di circa lo stesso dimensionamento da attribuire al lotto di proprietà pubblica per destinazione produttiva.

Occorre inoltre specificare che rispetto alla proposta presentata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS sono state apportate delle modifiche in recepimento delle raccomandazioni espresse con DD n. 4254 del 20/04/2023.

VOLUMETRIE, SUC E DOTAZIONI TERRITORIALI

Il piano, per le motivazioni sopraesposte, avrà una superficie complessiva di mq 738.697 mq, mentre la Superficie Territoriale complessiva degli stralci funzionali è di 648 971 mq, così ripartita:

superficie territoriale	
Layer	SUP
Stralcio 1	147 930
Stralcio 2	131 194
Stralcio 3	10 598
Stralcio 4	8 116
Stralcio 5	229 097
Stralcio 6	122 035
TOTALE	648 971

Numero Lotto	SUP LOTTO PIANO ATTUATIVO 2024
	mq
01	3 349,00
02	4 416,50
03	7 927,63
04	8 431,23
05	8 887,25
06	8 378,11
07	9 717,45
08	13 655,97
09	4 769,03
10	2 829,77
11	7 889,92
12	9 536,64
13	10 545,09
14	4 413,56
15	6 221,12
16	3 392,15
17	5 582,50
18	6 478,66
19	6 669,01
20	5 194,48
21	5 256,45
22	7 335,68
23	5 202,38
24	5 244,12

25	8 271,98
26	5 255,03
27	5 248,69
28	9 365,54
29	5 210,41
30	5 265,32
31	79 434,18
32	7 324,29
33	7 069,31
34	19 363,18
35	10 367,63
36	10 019,52
37	22 986,81
38	7 827,90
39	17 032,22
40	13 781,10
41	12 026,75
42	9 550,42
43	9 727,02
44	14 447,39
45	7 351,02
46	7 395,32
47	13 139,68
48	6 919,39
49	1 860,52
50/A	1 137,63
50/B	779,66
51	13 678,80
52	3 913,24
53	2 422,50
54	4 103,80
56	2 740,23
57	3 145,35
58	7 483,10
59	1 553,26
60	3 258,93
61	3 577,00
62	5 847,51
Totale super- ficie fondiaria	531 205,32

Come si evince dalla seguente tabella la dotazione degli standard calcolato sul perimetro del piano ad esclusione delle “aree di frangia con valenza prevalente di mitigazione e schermatura” che hanno funzione di riallineamento tra il perimetro del PRG-PO e del precedente PPE con quello del PRG-PS. Tali aree pur non essendo soggette a

obblighi convenzionali sono utili al disegno complessivo della zona industriale. Non modificando il dimensionamento attribuito ai lotti del P.A. non vengono calcolate ai fini della superficie territoriale complessiva

DOTAZIONI TERRITORIALI	
	Superficie ferritoriale del Piano (mq)
	648 971
<i>Parcheggi 10% ST Piano richiesta</i>	<i>64 897</i>
P1	2 696
P2	1 206
P3	1 747
P4	4 355
P5	9 272
P6	2 239
P7a	2 072
P7b	12 066
P7c	2 450
P8	8 501
P9	4 909
P10	1 440
P in linea	2 008
P in linea	4 191
P in linea	6 640
P totale reperiti	65 792
P reperiti/ST Piano	10,14%
P reperiti - P richiesti	895
<i>Verde 5% ST Piano richiesta</i>	<i>32 449</i>
V2	8 913
V3	2 098
V5	9 552
V13	1 024
V14	7 329
V15	3 005
V16	1 185
V totale reperiti	33 106
V reperiti/ST PPE	5,10%
V reperiti - V richiesti	657

*calcolato come are posti auto + 70% corsia di manovra

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.

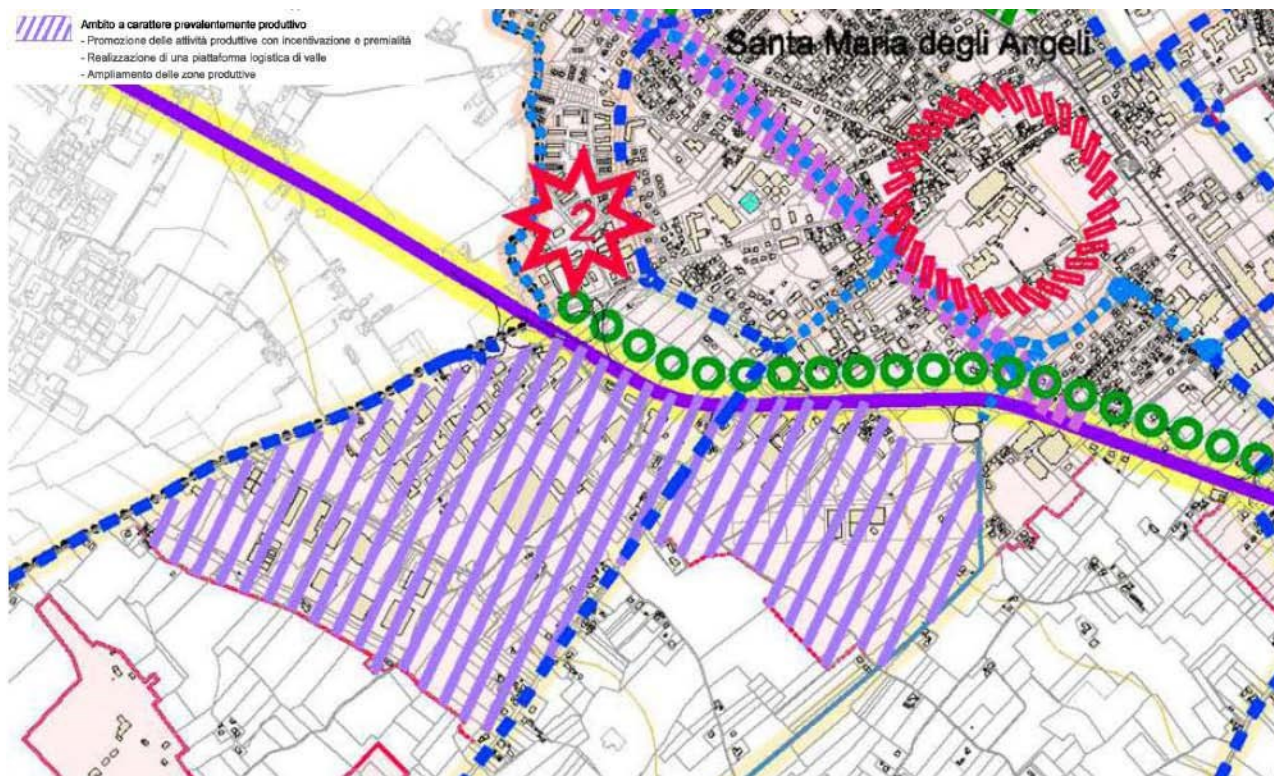
L'area oggetto di studio costituisce la zona che si sviluppa a valle della S.S. 75, nella fascia di terreno compresa tra le strade che conducono a Bettona e a Tordandrea. E' limitata ad ovest dal confine con il comune di Bastia, in corrispondenza con la strada per Bettona, ad est con la provinciale per 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

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE 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 produttiva 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.

VINCOLI

Piano Regolatore Generale:

ELABORATI DI INDIRIZZO:

- Tavola ei.03.1 – Carta di sintesi dei contesti paesaggistici
 - Contesto C4 – Contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio;
 - Paesaggio P4.2 – Paesaggio della pianura irrigua in trasformazione.
 - Sistema Paesaggistico del PTCP: Sistema di pianura e di Valle UDP 67 Valle Umbra.
- Tavola ei.03.2 – Ambiti di tutela e valorizzazione paesaggistica
 - Area Buffer del Sito Unesco.
 - Ambiti generali della tutela paesaggistica di indirizzo normativa: Ambiti a dominante della evoluzione paesaggistica.
- Tavola ei.03.3 – Ambiti di protezione panoramica:
 - ZONA BIANCA.

- Tavola el.03.4 – Ambiti delle risorse Naturalistico-Ambientali definiti del PTCP:
 - o ZONA BIANCA.

ELABORATI DI INDIRIZZO:

- Tavola ep.03.d – Carta di sintesi del sistema paesaggistico:
 - o Risorse paesaggistico ambientali – Ambiti di tutela dei beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004, art. 136, c.1 lett. C e lett. D.) intero territorio comunale vincolato con D.M. 25/05/1954
 - o Rischio territoriale – Aree a basso rischio idraulico;
 - o Beni di interesse storico architettonico e culturali e relative aree di pertinenza;
 - o Ambito della Centuriazione romana;
 - o Fascia di rispetto della viabilità di interesse storico e/o archeologico
- Tavola ep.04.b – Carta di sintesi del sistema ambientale
 - o RERU – Rete Ecologica Regionale
 - Frammenti Habitat e Connettività (ubicati nella parte sud dell'area)
 - Barriera antropica (corrispondente alla parte nord dell'area ad agli edifici esistenti al momento dell'elaborazione della carta);
 - Matrice (restante area).
 - o INDICAZIONI PER IL RIPRISTINO PER IL RIPRISTINO E LA CREAZIONE DI CORRIDOI E FRAMMENTI ECOLOGICI COMPROMESSI E PER IL MIGLIORAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA
 - Corridoi compromessi da ripristinare (localizzazione area o tracciato utile per il ripristino)
 - o INDICAZIONI PER LA DEFINIZIONE DI NEOECOSISTEMI CON VALENZA OPERATIVA/ATTUATIVA
 - Neo-ecosistemi con funzione di corridoio ecologico di margine o fascia tampone;
 - Neo-ecosistemi con funzione di deframmentazione
 - Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione
- Tavola ed.02.b – Carta delle risorse Storico-Architettoniche
 - o VIABILITÀ STORICA
 - Tracciati preunitari di collegamento principale;
 - Tracciati preunitari di collegamento interpoderale;
 - Segni della centuriazione ipotizzati
 - o MANUFATTI ISOLATI
 - Ac – Casali, poderi, fattorie c/s colombaie aggregate
 - Aree di pertinenza (ipotizzate)

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



CITTÀ DI
ASSISI
SERAPHICA CIVITAS

Comune di Assisi
Settore Gestione e Valorizzazione
del Paesaggio e del Territorio
Ufficio Urbanistica, Autorizzazioni
Paesaggistiche e Progetti Strategici

Sindaco e Assessore Politiche
Urbanistiche e Paesaggistiche
Prof. Ing. Stefania Proietti
Settore Gestione e Valorizzazione
del Paesaggio e del Territorio
Dirigente
Ing. Matteo Castigliego

Redazione:
Ufficio Urbanistica, Autorizzazioni
Paesaggistiche e Progetti Strategici
Responsabile dell'Ufficio
Arch. Alessandra Guidotti
Istruttori tecnici
Geom. Raffaele Cariani
Geom. Giuseppa Rossi

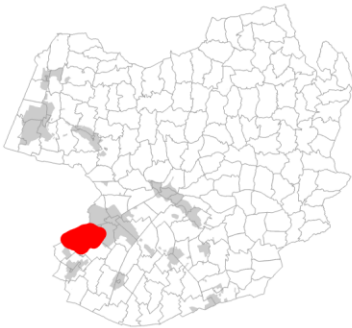
LOCALIZZAZIONE

Comune di Assisi - Santa Maria degli Angeli

Aspetti geologici
Geol. Giorgio Leoni
Aspetti ambientali - VAS
Arch. Virna Venarucci
Aspetti archeologici
Dott. Luca Donnini

OGGETTO:

Piano Attuativo di iniziativa Pubblica
in variante al PRG-PO ex art. 53 LR 1/2015
"Completamento della Zona Industriale di
Santa Maria degli Angeli già oggetto di P.P.E."



NOME ELABORATO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	DISEGNATO	CONTR.	VISTO
0	__/__/__	Adozione	__/__/__	__/__/__	__/__/__
1	__/__/__	Approvazione	__/__/__	__/__/__	__/__/__
2	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__
3	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__
4	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__

COD. DOCUMENTO:

—

DATA

Luglio 2024

SCALA:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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

Sommario

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

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.

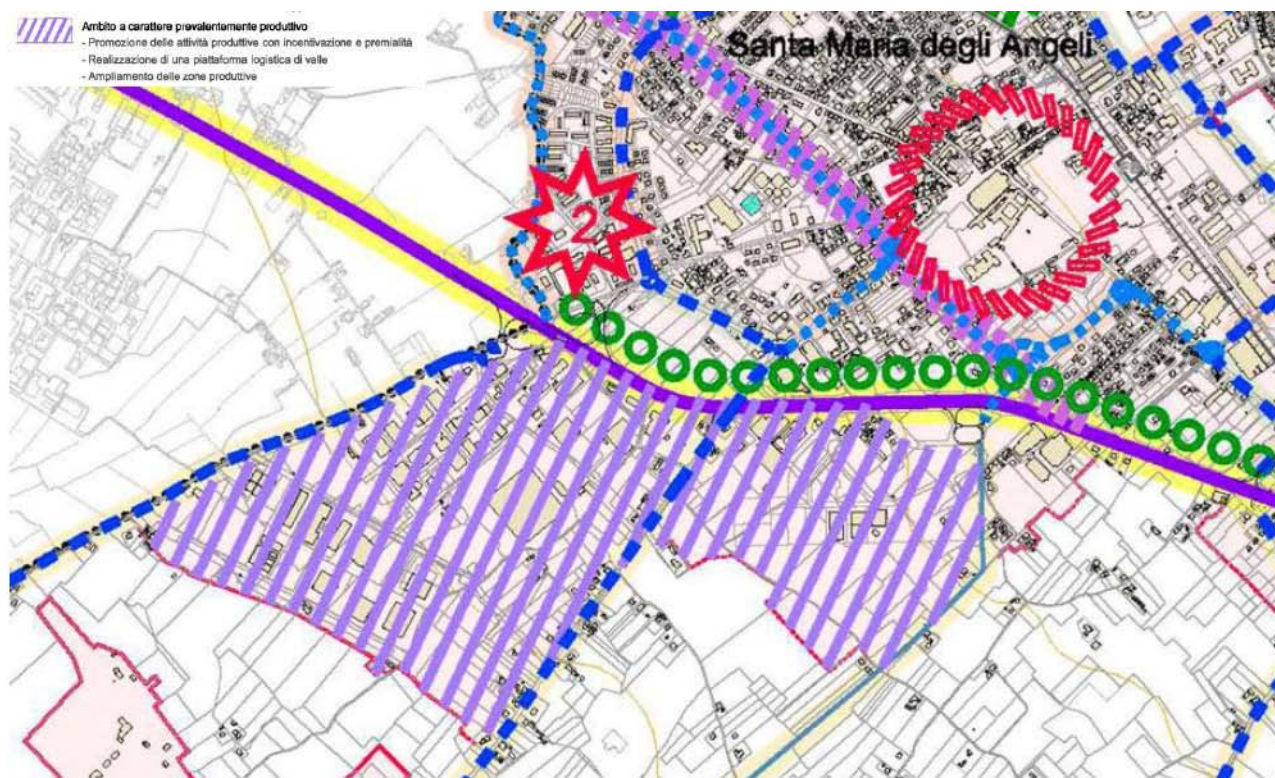
L'area oggetto di studio costituisce la zona che si sviluppa a valle della S.S. 75, nella fascia di terreno compresa tra le strade che conducono a Bettona e a Tordandrea. E' limitata ad ovest dal confine con il comune di Bastia, in corrispondenza con la strada per Bettona, ad est con la provinciale per 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

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 produttiva con incentivazione e premialità nonché l'ampliamento della zona produttiva.



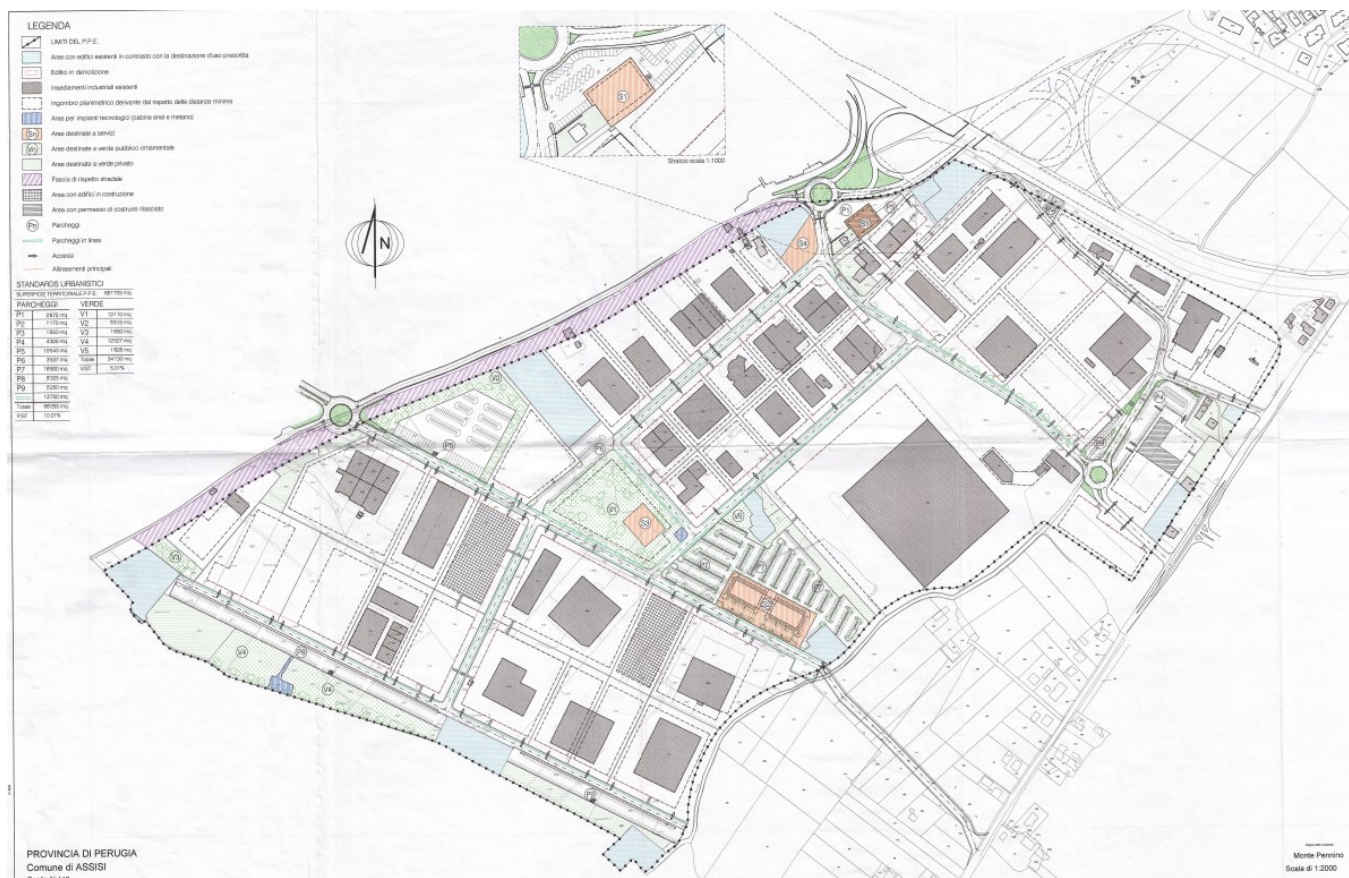
Con l'approvazione dell'ultimo Piano Regolatore Parte Operativa, approvato ai sensi dell'art. 31 della L.R. 1 del 21/01/2015 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016, viene sostanzialmente confermato l'ambito a carattere prevalentemente produttivo dell'area nella quale viene evidenziato 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 del PPE approvato con d.c.c. n.172 del 03/11/2011 non più vigente



PPE - planimetria delle previsioni di piano

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

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

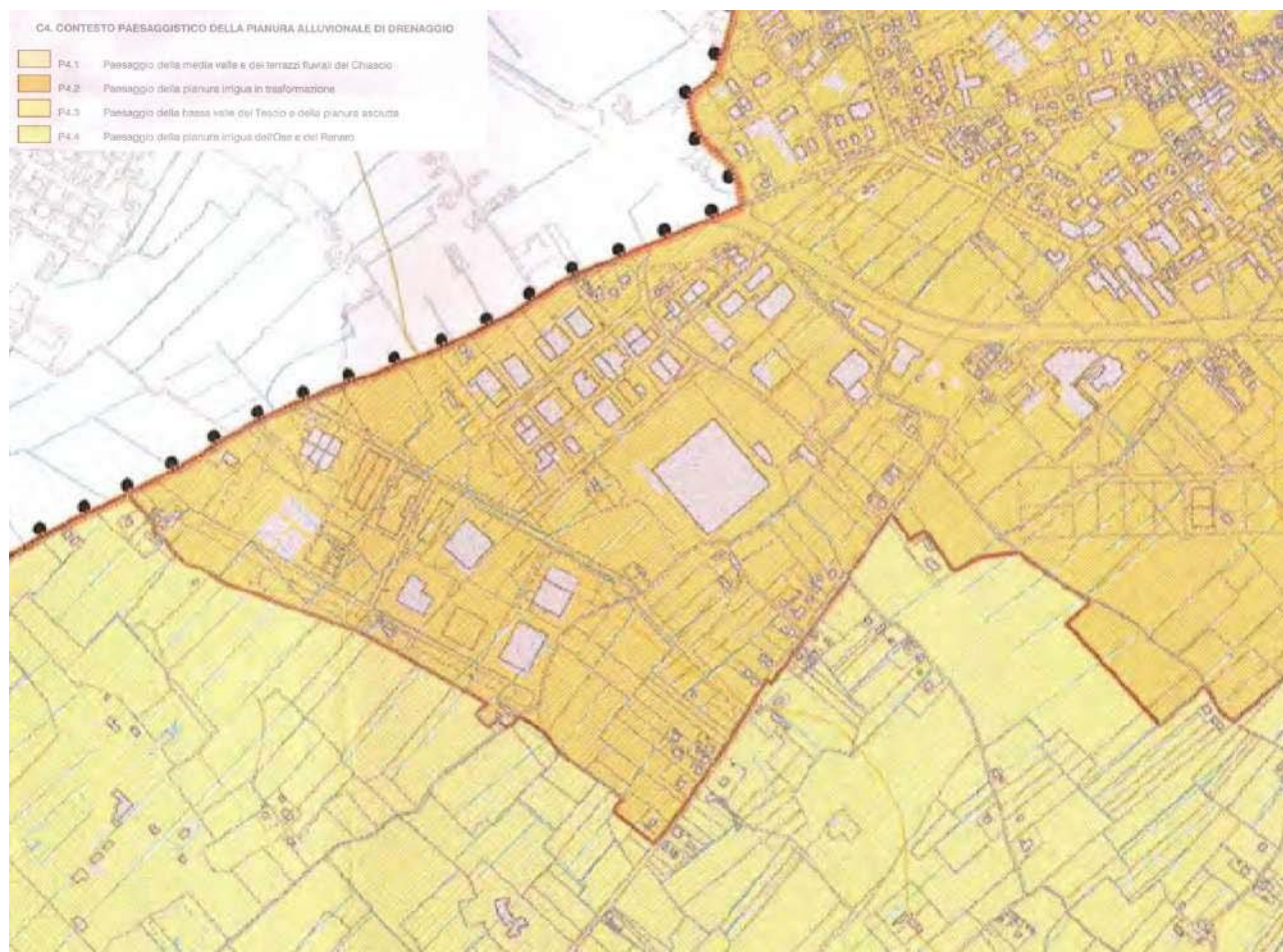


Individuazione aree di intervento su base catastale

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 n° 1150 e dell'art. 30, comma 3, lettere a) ed) della Legge Regionale 21.10.1997 n° 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 consiliare 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 con 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



P. 12 di 38 P. 13 di 38 P. 14 di 38 P. 15 di 38 P. 16 di 38 P. 17 di 38 P. 18 di 38 P. 19 di 38 P. 20 di 38 P. 21 di 38 P. 22 di 38 P. 23 di 38 P. 24 di 38 P. 25 di 38 P. 26 di 38 P. 27 di 38 P. 28 di 38 P. 29 di 38 P. 30 di 38 P. 31 di 38 P. 32 di 38 P. 33 di 38

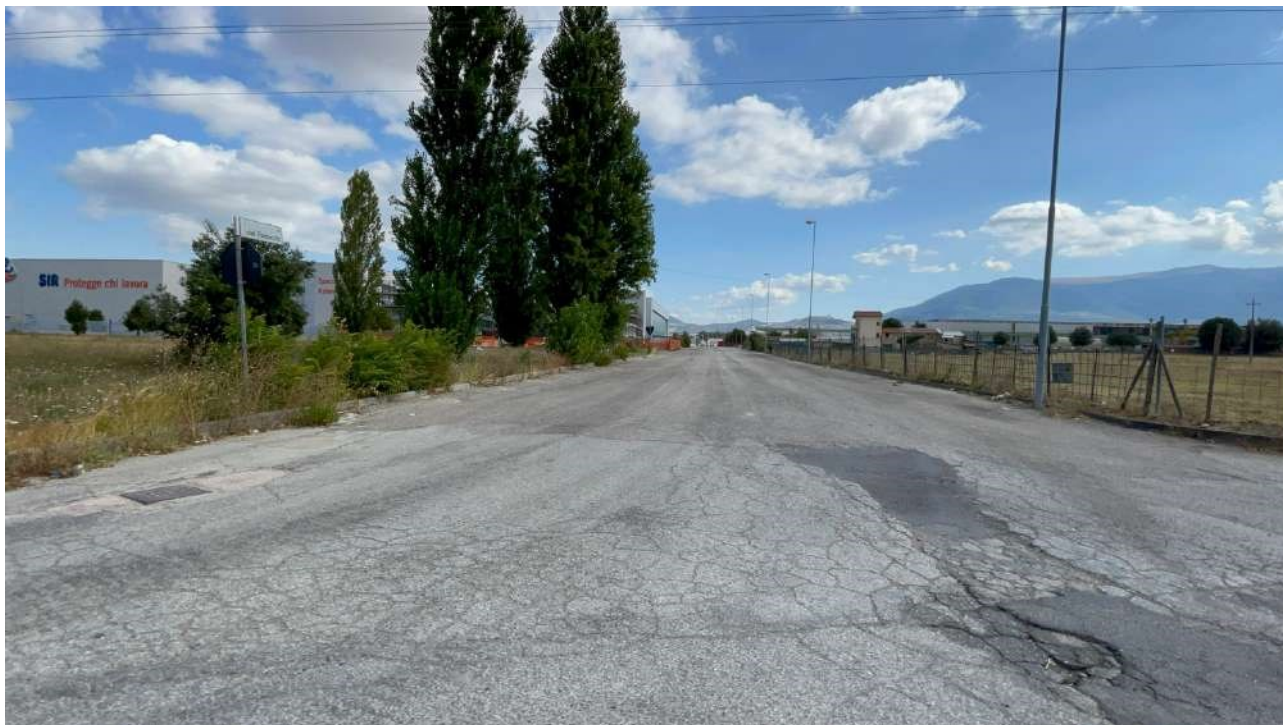










































11. PROVVEDIMENTI MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.)

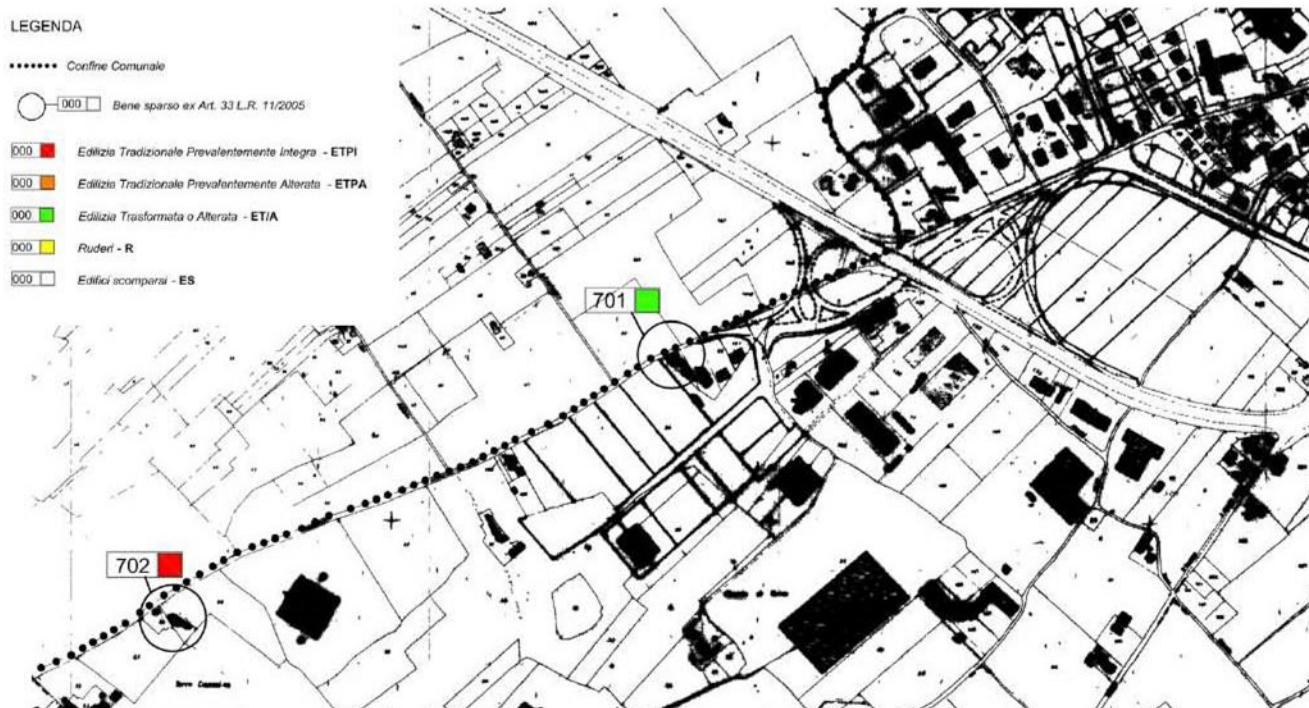
L'intero territorio comunale di Assisi è sottoposto a tutela paesistica ex *Legis* n. 1497 del 29 giugno 1939 con Decreto Ministeriale 25 giugno 1954 e con Decreto Legislativo nr. 42, del 22 gennaio 2004, articolo 136, comma 1, lettera c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico 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).



14. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Come si evince 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 saturata 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 anche se concorre in parte al completamento delle dotazioni territoriali richieste dalla normativa tuttavia costituisce un'area di filtro tra il contesto urbano e il territorio aperto. 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

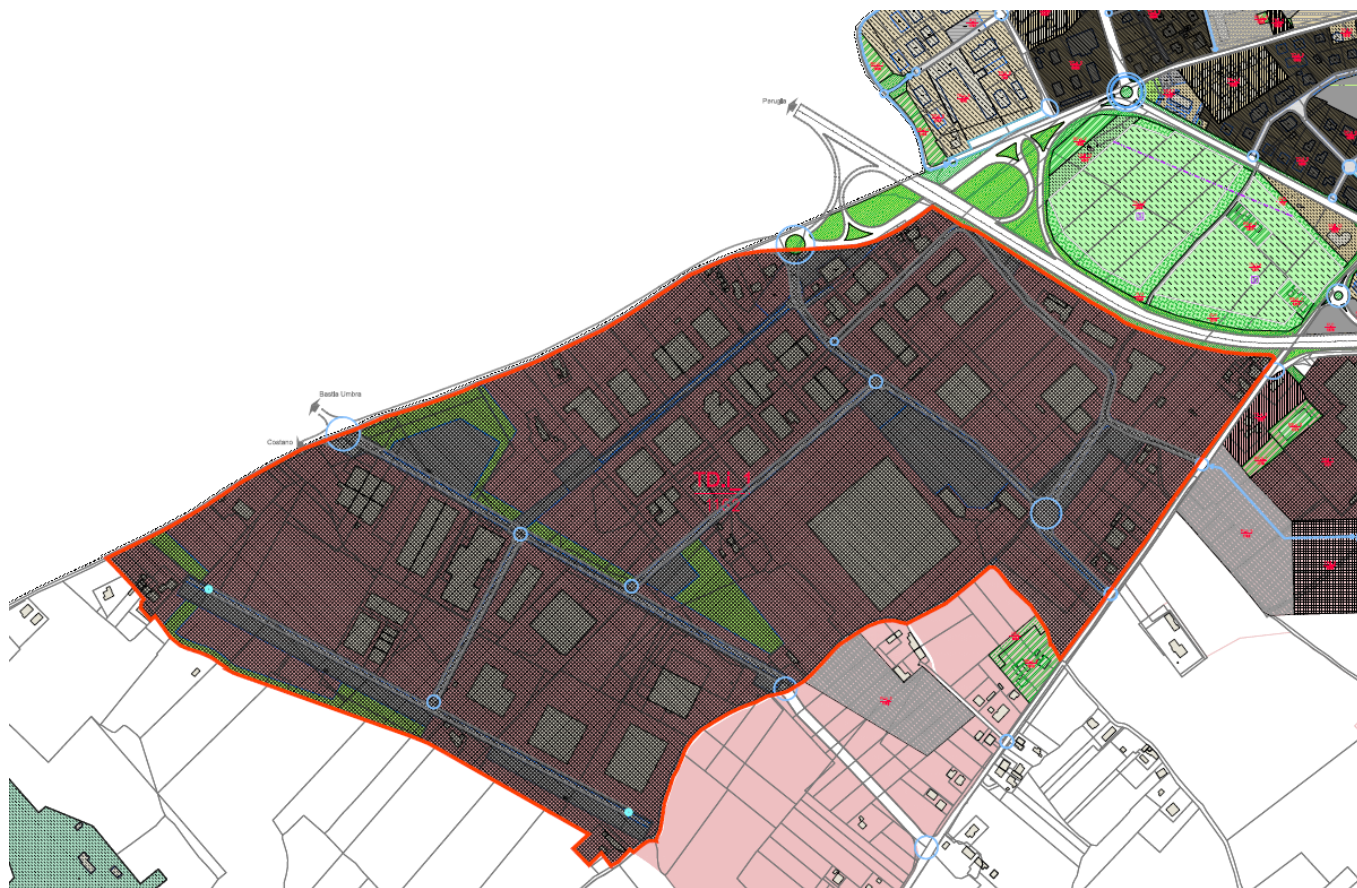
paesaggio che tenga conto, oltre che dei fabbisogni economici e sociali, anche delle caratteristiche che le popolazioni locali aspirano a veder riconosciute per il loro ambiente di vita.

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 espunti e pertanto nessuna modifica sostanziale interverrà in ordine all'attuale assetto.



Nuove previsioni di PRG-PO



Nuove previsioni di Piano attuativo

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.