

Piano Attuativo di Iniziativa Mista in Variante al PRG ai sensi della LR 31/97, art.30 – zona di espansione attività produttive, turistiche, commerciali, artigianali D1 - ex PIC e aree limitrofe - Ditta Coop Centro Italia società cooperativa e Comune di Bastia Umbra – Approvazione

Documento istruttorio

Iter amministrativo

Data	Prot.	Descrizione
Proposta progettuale 2008		
29/10/2008	29588	Richiesta parere su applicazione DGR 707/08
10/11/2008	30745	Parere Regione Umbria Servizio Risorse Idriche e Rischio Idraulico su DGR 707/08
19/11/2008		DGC n.296 indirizzi su applicazione DGR 707/08
20/11/2008	31797	Parere Provincia Perugia Servizio Difesa e gestione idraulica su DGR 707/08
01/12/2008	32830	Parere Autorità di Bacino fiume Tevere su DGR 707/08
29/12/2008		DCC n.108 di adozione
Nuova proposta progettuale		
16/12/2010	32957	Richiesta parere preliminare
27/01/2011		Esame Commissione Qualità Architettura e Paesaggio
04/03/2011	5542	Comunicazioni su proposta preliminare
28/11/2011	29271	Inviti altre proprietà alla illustrazione Piano
16/05/2012	11933	Comunicazione Coop nomi soggetti interlocutori
05/06/2012	13950	Presentazione Piano Attuativo
31/07/2012	18855	Comunicazioni su contenuti Piano
13/11/2012	28264	Integrazione documentale
04/12/2012		Esame Commissione Qualità Architettura e Paesaggio
11/03/2013	262	Determinazione n. 262/2013 avvio procedimento di verifica assoggettabilità a VAS
17/04/2013	10496	Integrazione documentale
06/05/2013	11771	Agenzia Entrate - Relazione di stima
18/12/2013	30222	Nuova soluzione Piano Attuativo
22/01/2014	1837	Richiesta informazioni su stato lavori messa in sicurezza idraulica aree esondazione
14/02/2014	4280	Integrazione e sostituzione elaborati progettuali
20/02/2014	vari	Comunicazioni ex legge 241/90 e DPR 327/01, art.11 proprietari non aderenti
06/02/2014	3132	Nota Provincia su lavori messa in sicurezza idraulica aree esondazione
11/03/2014		Esame Commissione Qualità Architettura e Paesaggio
19/03/2014	6776	Integrazione schema convenzione urbanistica
20/03/2014		Decreto n.9 applicazione DGR 707/08
26/03/2014		Adozione per PAIM – DCC n.25
18/04/2014	9613	Avvio procedura verifica assoggettabilità a VAS
26/05/2014	12814	Nota Regione Umbria su Verifica Assoggettabilità
27/05/2014	12828	Invio nota Regione su VAS al promotore del PAIM
27/05/2014	12951	Nota di precisazioni su VAS
01/07/2014	15661	Integrazioni VAS
10/07/2014	16483	Integrazioni VAS
18/07/2017	17267	Invio all'Autorità competente integrazioni VAS
25/07/2014	17681	Convocazione conferenza istruttorie VAS – 20/08/14
06/08/2014	18476	Integrazione relazione Indagine ambientale - CQAeP
19/08/2014	19320	Parere VAS Regione Umbria, Servizio Urbanistica Centri storici e Espropriazioni
10/09/2014	21384	Integrazione Relazione tecnico illustrativa su Rapporto Ambientale preliminare
11/09/2014	21510	Invio all'autorità Competente dell'integrazione al Rapporto ambientale preliminare
01/12/2014	28979	Trasmissione Determinazione dirigenziale regionale 28/11/2014 n.9847 esito

verifica assoggettabilità a VAS		
08/06/2015	14618	Trasmissione elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni VAS, in formato digitale
23/06/2015	16386	Trasmissione elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni VAS, in formato cartaceo
23/07/2015	19550	Integrazione e sostituzione elaborati
24/07/2015	19687	Integrazione elaborati progettuali
03/08/2015		DCC n. 60 adeguamento prescrizioni VAS
05/10/2015	28021	Richiesta parere ai sensi art. 29 comma 2 L.R. 1/2015
01/09/2015	23272	Richiesta parere USL
20/10/2015	20594	Parere dell'ARPA
24/12/2015	36403	Parere tecnico USL
05/01/2016	217	Trasmissione alla Regione della variante
05/01/2016	2	Determina della Dirigenziale
07/06/2016	15706	Richiesta copie per pareri
29/06/2016		Parere Tecnico "Telecom Italia"
07/09/2016	25369	Parere Tecnico "E-Distribuzione"
20/06/2017	18009	Trasmissione copie
04/08/2017	22701	Richiesta parere Soprintendenza
31/10/2017	31786	Parere di compatibilità paesaggistica
23/08/2017		Richiesta Settore Polizia e Attività Produttive
13/02/2018		Parere Settore Polizia e Attività Produttive
24/08/2017	23912	Richiesta parere ANAS
12/02/2018	4765	Parere Anas
24/08/2017	23914	Richiesta parere Umbra Acque
23/11/2017	34649	Parere Umbra Acque
24/08/2017	23910	Richiesta parere 2I Rete Gas
20/11/2017	34122	Parere 2I Rete Gas
24/08/2017	23905	Richiesta parere Agenzia del Demanio
05/09/2017	25011	Parere Agenzia del Demanio
10/10/2017	29145	Richiesta parere Servizio Idriche e Rischio Idraulico
06/12/2017		Determina Dirigenziale n. 13118
23/08/2017		Richiesta parere LLPP
22/05/2018	15874	Richiesta parere art.89 DPR 380/2001
28/05/2018		Parere LLPP
07/06/2018	17732	Parere ai sensi art. 89 del DPR 380/01
09/08/2018		Decreto segretariale n. 85
22/11/2018	36914	integrazione
04/12/2018	halley	Convalida parere LLPP
04/10/2018	31163	Richiesta di attivazione dell'istituto della convalida
08/10/2018	31316	Richiesta convalida
12/11/2018	35642	Convalida della Regione
18/12/2018		Nuovo parere LLPP
22/01/2019	2291	Comunicazioni ex art. 16 del DPR 327/2001 Mignini&Petrini spa
22/01/2019	2293	Comunicazioni ex art. 16 del DPR 327/2001101 Media di Pericoli Luca e Moretti Diego snc
22/01/2019	2292	Comunicazioni ex art. 16 del DPR 327/2001Meccanica Umbra spa e Liquidatori della Meccanica Umbra spa
23/01/2019	2375	Comunicazioni ex art. 16 del DPR 327/2001Meccanica Umbra spa e Liquidatori della Meccanica Umbra spa rinvio per mancato indirizzo
25/01/2019	2679	Integrazione (dopo l'incontro avuto con il settore LLPP)
19/02/2019	5642	Richiesta di accesso atti Mignini&Petrini spa
21/02/2019	5985	Osservazione Mignini & Petrini spa
21/02/2019	6158	Trasmissione osservazione
25/02/2019	6397	Osservazione 1101 Media di Pericoli Luca e Moretti Diego snc
25/02/2019	6328	Trasmissione osservazione
28/02/2019	7012	Controdeduzioni alle osservazioni art. 16 del DPR 327/2001

07/03/2019	7844	Controdeduzioni alle osservazioni art. 16 del DPR 327/2001
07/03/2019		Nota trasmessa halley dal Settore LLPP

Composizione progettuale

Data	Segnatura	Sigla	Titolo/Descrizione
20/06/2017	18009/17/01	R	Relazione Illustrativa
20/06/2017	18009/17/02	NTA	Norme Tecniche di Attuazione
20/06/2017	18009/17/03	F	Documentazione fotografica
22/06/2018	36914/18/04	CME	Computo metrico estimativo
20/06/2017	18009/17/05	PRG	Stato Attuale PRG vigente: foto aerea, estratto catastale, estratto PRG
14/05/2018	14830/18/06	PRG- VAR01	Progetto Urbanistico PRG in variante: estratto PRG vigente, individuazione ambito D1 e viabilità, variante al PRG
23/06/2015	16386/15/07	PRG – VAR 02	Progetto Urbanistico PRG in variante: valutazione metrica aree di verde pubblico
25/01/2019	2679/19/08	PP	Progetto Urbanistico Piano particellare delle proprietà entro l'ambito D1 di progetto
25/01/2019	2679/19/09	PP1	Progetto Urbanistico Piano particellare: Visure catastali entro ambito D1 di progetto
22/11/2018	36914/18/10	PP2	Progetto Urbanistico Individuazione proprietà comunali in ambito D1 di PRG vigente Individuazione aree oggetto di permuta
23/06/2015	16386/15/11	SA01	Stato Attuale Rilievo planoaltimetrico
23/06/2015	16386/15/12	SA02	Stato Attuale Profili longitudinali e trasversali
23/06/2015	16386/15/13	SA03	Stato Attuale Prospetti edifici esistenti
23/04/2018	12857/18/14	PU01	Progetto Urbanistico Planimetria generale
20/06/2017	18009/17/15	PU02	Progetto Urbanistico Planovolumetrico
20/06/2017	18009/17/16	PU03	Progetto Urbanistico Profili longitudinali e trasversali
20/06/2017	18009/17/17	PU04	Progetto Urbanistico Tipi edilizi: piante, prospetti e sezioni
20/06/2017	18009/17/18	PU05	Progetto Urbanistico Viste tridimensionali
20/06/2017	18009/17/19	PU06	Progetto Urbanistico Pianta coperture e sistemazioni esterne
22/11/2018	36914/18/20	PU07	Progetto Urbanistico Regime dei suoli a fine intervento
20/06/2017	18009/17/21	PU08	Progetto Urbanistico Parcheggi e sistemazione dei verdi
23/06/2015	16386/15/22	PU09	Progetto Urbanistico Rete acquedotto e metanodotto: linee esistenti e di progetto particolari costruttivi
23/06/2015	16386/15/23	PU10	Progetto Urbanistico Rete elettrica, di pubblica illuminazione e telefonica: linee esistenti e di progetto particolari costruttivi
23/06/2015	16386/15/24	PU11	Progetto Urbanistico Fognatura acque bianche e nere: linee esistenti e di progetto particolari costruttivi
23/06/2015	16386/15/25	PU12	Progetto Urbanistico Planimetria generale – studio delle condizioni di insolazione degli insediamenti e degli edifici

23/06/2015	16386/15/26	AV01	Progetto di assetto viario Sovrapposizione stato attuale e progetto
23/06/2015	16386/15/27	AV02	Progetto di assetto viario Tracciamenti stradali
23/06/2015	16386/15/28	AV03	Progetto di assetto viario Profili
23/06/2015	16386/15/29	AV04	Progetto di assetto viario Particolari
20/06/2017	18009/17/30	SU01	Progetto Urbanistico Determinazione degli standard urbanistici
18/12/2013	30222/13/31		Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e studio di microzonazione sismica
14/02/2014	4280/14/32		Specifiche analisi di risposta sismica locale – Modellazione sismica livello 3
14/02/2014	4280/14/33		Campagna geofisica per la determinazione della risposta locale con modellazione di livello 3
06/08/2014	18476/14/34	RI	Indagine ambientale conoscitiva
23/06/2015	16386/15/35		Relazione di clima acustico – Valutazione di impatto acustico –
20/06/2017	18009/17/36	R PA	Relazione Paesaggistica
18/12/2013	30222/13/37		Rapporto ambientale preliminare - VAS
10/09/2014	21384/14/38		Rapporto ambientale preliminare - VAS integrazione
23/06/2015	16386/15/39	RI	Relazione idraulica
28/03/2019	10761/19/40		Schema convenzione urbanistica
23/07/2015	19559/15/41		Dichiarazione conformità LR 1/15
20/06/2017	18009/17/42	OU01	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Parcheggi sistemazione esterna e del verde
20/06/2017	18009/17/43	OU02	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Rete metanodotto
22/11/2018	36914/18/44	OU03	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Rete acquedotto
20/06/2017	18009/17/45	OU04	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Rete irrigazione
20/06/2017	18009/17/46	OU05	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Rete elettrica
22/11/2018	36914/18/47	OU06	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Pubblica illuminazione
20/06/2017	18009/17/48	OU07	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Rete telefonica
20/06/2017	18009/17/49	OU08	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Fognature acque bianche
20/06/2017	18009/17/50	OU09	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Fognature acque bianche
20/06/2017	18009/17/51	OU10	Progetto definitivo opere di urbanizzazione scaricatore di piena
20/06/2017	18009/17/52	OU11	Progetto definitivo opere di urbanizzazione scaricatore di piena
20/06/2017	18009/17/53	OU12	Progetto definitivo opere di urbanizzazione fognature acque nere
20/06/2017	18009/17/54	OU13	Progetto definitivo opere di urbanizzazione progetto assetto viario
23/04/2018	12857/18/55	OU14	Progetto definitivo opere di urbanizzazione progetto assetto viario
20/06/2017	18009/17/56	OU15	Progetto definitivo opere di urbanizzazione progetto assetto viario
22/11/2018	36914/18/57	OU16	Progetto definitivo opere di urbanizzazione scaricatore di piena
30/01/2018	3224/18/58	OU17	Progetto definitivo opere di urbanizzazione viabilità
20/06/2017	18009/17/59	OU18	Progetto definitivo opere di urbanizzazione fuori comparto
20/06/2017	18009/17/60	OU18a	Progetto definitivo opere di urbanizzazione fuori comparto
22/11/2018	36814/18/60 bis	OU18b	Progetto definitivo opere di urbanizzazione fuori comparto
20/06/2017	18009/17/61	RS -FABN	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Relazione Tecnica
20/06/2017	18009/17/62	RS -RA	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Relazione Tecnica
20/06/2017	18009/17/63	RS -RM	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Relazione Tecnica
20/06/2017	18009/17/64	RS -RE	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Relazione Tecnica
20/06/2017	18009/17/65	RS -RT	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Relazione Tecnica
20/06/2017	18009/17/66	RS -ILL	Progetto definitivo opere di urbanizzazione Relazione Tecnica
22/11/18	18009/17/67	PAI	PAI D. segretariale n. 58/2018

Localizzazione, previsioni urbanistiche e descrizione dell'intervento

L'area interessata dall'intervento si colloca fra l'insediamento industriale del gruppo ex-Petrini e la SS 75 centrale umbra in prossimità dell'uscita Bastia sud.

Alcune modifiche alla viabilità e alla forma geometrica delle zone omogenee sono in variante al PRG includendo nell'ambito del PAIM anche aree a sud della SS 75, lungo via del Lavoro. In variante al PRG anche la modifica dell'art.23 delle NTA.

Il Piano è volto all'attuazione della zona omogenea "D1" di espansione attività produttive, turistiche, commerciali, artigianali e coinvolge limitrofe aree per attrezzature e servizi pubblici, verde pubblico, viabilità e relative fasce di rispetto, l'individuazione catastale è rappresentata nella Tavola PP, segnatura 2679/19/08.

La viabilità di PRG è in gran parte confermata nei tracciati esistenti fanno eccezione la nuova bretella posta a nord del comparto in attuazione e un nuovo disegno per la rotatoria all'intersezione fra via Gramsci, via Moncioveta, via del Lavoro e la Rivierasca. La zona D1 e il verde pubblico di PRG assumono nuove geometrie *mantenendo inalterate capacità edificatoria e superficie del comparto D1 che sono stabiliti dal PRG in 29.000 mq.*

La superficie destinata a verde pubblico di PRG è invece incrementata come mostra la tavola PRG-VAR02 segnatura 16386/15/07.

Circa le Norme Tecniche di Attuazione del PRG è previsto la modifica dell'art. 23 come di seguito (cancellate; aggiunte):

Art.23

(zona D1)

...omissis...

~~*Attività commerciali e di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi ecc.) sono consentite nel limite del 50% della superficie coperta ammessa del lotto e a condizione che siano reperiti gli standard di cui alla legge regionale n.31/97 e successive modifiche ed integrazioni.*~~

~~*Le attività di intrattenimento come sopra descritte non possono eccedere il 20% della superficie coperta del lotto.*~~

Attività di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi ecc.), ristorative e direzionali sono ammesse nel limite del 20% della superficie coperta ammessa del lotto e previo reperimento delle dotazioni territoriali come per legge.

...omissis...

In particolare prevista la demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'attuale zona D1 di PRG.

Sono interessate dal Piano alcune aree di proprietà del Comune di Bastia Umbra all'interno dell'ambito di Piano.

Vincoli

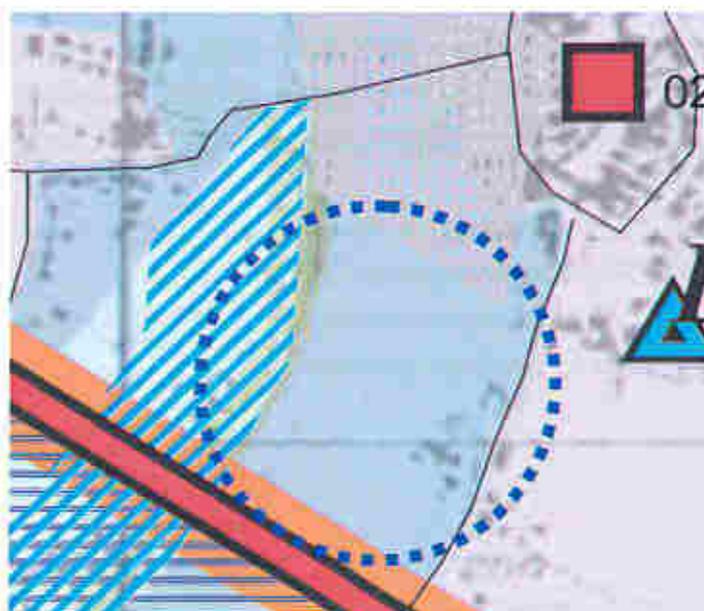
Tutto il territorio comunale è classificato con grado di sismicità S=9 ai sensi delle legge 64/1974 (Zona sismica 2 ai sensi della D.G.R. 1111/2012), e nella VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI (l.r. 27/00 tav. 45). L'area oggetto del Piano è inclusa completamente nella fascia C e in area a rischio di tipo R2 disposto dal decreto n. 85 del 9 agosto 2018 ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 comma 5 e ss. delle NTA che ha disposto l'aggiornamento della pianificazione di assetto idrogeologico mediante la declassificazione di parte di fascia A e B a fascia C e la riclassificazione delle aree a rischio R4 e R3 in aree a rischio R2.

Il PTCP, Repertorio delle componenti paesaggistiche, ambientali, infrastrutturali ed insediative di definizione comunale, classifica l'area d'intervento come *Zona di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale* di cui all'art.39 comma 4, lett.b) delle norme.

In tali zone le limitazioni contenute nello stesso art.39 comma 4, lett. a) costituiscono "direttive" ai sensi dell'art.5. Sebbene la rappresentazione cartografica non consenta una agevole lettura, per l'area più prossima al fiume Chiascio, sembra potersi ravvisare anche la tutela per "Aree di interesse paesaggistico - tutela boschiva lett.g) comma 1 art.146 D.lgs. n.490/99" di cui alle norme del PTCP, art.39, comma 7.

Il testo del D.lgs n.42/04, art.142, ed in particolare del comma 2, lett. b), così come riformulato dal D.lgs 26/03/08 n.63, depone per la presenza della tutela paesaggistica sul fiume Chiascio, almeno nel tratto interessato

dall'intervento, sebbene l'area nel 1985 fosse inclusa nei Piani Pluriennali di Attuazione.



-  Aree di interesse paesaggistico - tutela boschiva lett. (g) comma 1 art.146 D.lgs. 490/99
-  Aree di interesse paesaggistico - tutela montana lett. (d) comma 1 art.146 D.lgs. 490/99
-  Aree di interesse paesaggistico - fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri lett. (b,c) comma 1 art.146 D.lgs 490/99
-  Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale

Pareri preventivi:

Parere Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, integrata ai sensi della LR 1/2004 art.4 comma 4, lett.c) nella seduta del 11/03/2014 esaminando il PAIM ha espresso *parere favorevole e chiede un maggiore inserimento dell'area verde posta tra la S.S. 75 e la via Rivierasca nell'ambito delle previsioni di Piano, a*

partire dalla eliminazione e/o diminuzione della schermatura di essenze arboree previste lungo il perimetro dell'area a confine con la via Rivasca, e magari prevedendo un maggior rimboschimento negli "angoli morti" dell'area (all'altezza della rotatoria piccola e dell'edificio n.3 di Piano).

[.....]

Visti gli elaborati prodotti si esprime parere favorevole dal punto di vista geologico/geotecnico e sismico.

Visto il parere espresso dalla Regione Umbria in data 07/11/2008, ammesso a prot. del Comune di Bastia Umbra n.0030745.

Visto il parere espresso dalla Provincia di Perugia – Area Ambiente e Territorio del 17/11/2008, ammesso a prot. del Comune di Bastia Umbra n.0031797;

Visto il parere espresso dall'Autorità di bacino del fiume Tevere, ammesso a prot. del Comune di Bastia Umbra n.0032830.

Si esprime parere favorevole dal punto di vista idraulico in riferimento alla D.G.R. 707/2008, a condizione che siano rispettate le prescrizioni presenti nell'art. 2, lett. A, B, C, D, e E, che in tale parere si considerano interamente trascritte.

Dal punto di vista ambientale si prescrive la redazione di un Piano di caratterizzazione atto a verificare la presenza di inquinanti all'interno dei terreni oggetto di Piano e della falda sottostante.

L'area "Moncioveta" è stata oggetto di un Piano di caratterizzazione eseguito per conto dei Comuni di Bastia Umbra e di Assisi che ha individuato la presenza di inquinanti all'interno della falda.

Lo studio dovrà dettagliare la situazione ambientale in funzione della destinazione d'uso e in relazione alle terre e rocce da scavo.

L'integrazione dovrà essere prodotta prima della definitiva approvazione del Piano.

Con nota pec 35642 del 12/11/18 il Servizio geologico della regione ha convalidato, ai sensi dell'art 21 nonies, comma 2 della L. 241/90, il parere emesso dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio del 11/03/14 sopra riportato.

Parere di cui all'art. 89 del DPR 380/01

Il Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico della Regione con nota del 7 giugno 2018 prot. 17732, esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante urbanistica.

Il medesimo Servizio con nota del 12/11/2018 prot. 35642 ha convalidato ai sensi dell'art. 21 nonies, comma 2 della L.241/90, il parere emesso dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio del 11/03/14.

Il Progetto

Il PAIM definisce l'assetto urbanistico di una zona posta lungo la principale via di accesso al capoluogo provenendo dalla SS 75 centrale umbra.

È in variante al PRG per la revisione della viabilità di contorno del comparto e per una modifica dell'art.23 delle NTA dello stesso PRG inerente le destinazioni d'uso ammissibili.

Riguardo, invece, la viabilità, la variante al PRG si è resa necessaria per rivederne i tracciati adattandoli a quelli esistenti e ormai consolidati e per modificare la geometria e le straordinarie dimensioni dell'intersezione a rotatoria fra via Gramsci, via del Lavoro, via Moncioveta e la strada Rivierasca.

A nord del comparto c'è la previsione della bretella di collegamento fra via Moncioveta e la strada Rivierasca.

Il comparto D1 in variante è ridisegnato allontanando l'area edificabile dal fiume Chiascio per collocarla in prossimità di via Moncioveta - via del Lavoro. La nuova rotatoria che sostituirà l'attuale impianto semaforico.

La variante al PRG, ammissibile ai sensi della LR 1/15, art. 32 modifica la sagoma del comparto D1 mantenendo invariate superficie e rapporto di copertura.

Il Piano prevede la costruzione di un complesso architettonico formato dagli *edifici 1 e 2*, collocato nel nucleo centrale del piano e dell'*edificio 3* posto a sud della Rivierasca.

Il Piano attuativo prevede che l'*edificio 1* sia destinato ad accogliere attività commerciali, mentre l'*edificio 2* oltre ad esercizi commerciali, potrà accogliere piccole attività artigianali, bar o in alternativa anche servizi pubblici. L'*edificio 3* è destinato alla ristorazione.

Le superfici indicate nei grafici non sono prescrittive, restando vincolante la SUC massima e i limiti di massimo ingombro di cui alla tavola PU02 segnatura (18009/17/15) e NTA art.6 comma2 segnatura (18009/17/02).

L'art.13 delle NTA del Piano disciplina l'arredo di spazi esterni e l'installazione di elementi a carattere pubblicitario. Il tutto è comunque subordinato al rispetto di Regolamenti comunali e regionali e alle normative di settore. Stesso discorso per la realizzazione di impianti fotovoltaici regolata da specifica disciplina.

Decreto segretariale n. 85 del 9 agosto 2018

Ai sensi dell'art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI è stato proposto l'aggiornamento della pianificazione di assetto idrogeologico mediante la declassificazione di parte di fascia A e B a fascia C e la riclassificazione delle aree a rischio R4 e R3 in aree a rischio di tipo R2 nelle aree allagabili della zona Industriale Centro Fiere del Comune di Bastia Umbra in corrispondenza del fiume Chiascio, conformemente alla cartografia allegata al citato decreto, che aggiorna e sostituisce le corrispondenti tavole precedentemente allegate al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico vigente, approvato con D.PP.C.M. 10 novembre 2006 e successivamente aggiornato con DPCM 10 aprile 2013.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Considerati i contenuti e natura del PAIM, sulla base della normativa regionale in materia si è ritenuto di dover effettuare una **verifica di assoggettabilità ai sensi del**

D.Lgs. 152/06 art.12 e LR 12/2010, art.9. Il procedimento si è concluso con Determina dirigenziale n. 9847 del 28/11/2014 disponendo la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il Piano attuativo di iniziativa mista in Variante al PRG.

Vincoli espropriativi

La COOP Centro Italia dispone della quasi totalità delle aree comprese nel comparto D1 fanno eccezione porzioni minori possedute dal Comune di Bastia Umbra oggetto di permuta e cessione di diritti edificatori come si dirà più avanti.

Esterne al comparto D1 ma comprese nel perimetro del PAIM vi sono alcune aree necessarie per la realizzazione di opere di viabilità (tavola PP – 2679/19/08) di proprietà di soggetti diversi dall'attuatore privato del Piano. Il soggetto attuatore COOP Centro Italia, si è reso disponibile ad assumere gli oneri derivanti da eventuali procedimenti espropriativi che si rendessero necessari per l'acquisizione delle predette aree.

A seguito sono state trasmesse le note a firma del Responsabile Servizio Espropri e del Responsabile del Procedimento prot. 2292 del 22/01/2019 e prot. 2375 del 23/01/2019 a cui sono susseguite due osservazioni che di seguito si riportano per estratto:

1) prot. n. 5985 del 21/02/2019 (oss. Mignini & Petrini spa):

- ✓ *".....Per quanto riguarda la particella oggetto di esproprio individuata al CT del Comune di Bastia Umbra al fg. 9 p.lla 979, da un primo controllo catastale (visura ordinaria e storicas) non risulta essere intestata a nessun proprietario e classificata come Ente Urbano. L'ipotetica appartenenza alla società Petrini S.p.A. (quale ultimo intestatario catastale) dovrà essere opportunatamente confermata. A tal fine si chiede la necessità di voler procedere ad un approfondimento d'archivio da parte del soggetto promotore del PAIM onde poter ricostruire l'origine effettiva del soagetto intestatario."*
- ✓ *"...Per quanto riguarda la particella individuata al CF del Comune di Bastia Umbra al fg. 9 p.lla 2731/p (superficie di mq 33 circa – intestata catastalmente alla Mignini & Petrini S.p.A.) avendo riscontrato nella Tav. PU01 che la necessità di esproprio è funzionale alla realizzazione di un percorso ciclabile in adiacenza della strada comunale, nulla osta a tale procedura a condizione che la prevista demolizione del palo di alimentazione della MT attualmente presente all'interno di tale spazio, venga sostituito con idoneo manufatto interrato che accolga la linea in MT e garantisca continuità di energia elettrica sia per le attività produttive oggi presenti (ex-Petrini e molino Spigadoro) sia per l'insediamento di quelle future inserite nel Piano di riqualificazione in corso di verifica istruttoria presso gli uffici comunali."*

2) prot. 6397 del 25/02/2019 (oss. 101 Media di Pericoli Luca e Moretti Diego snc).

- ✓ *".....La nostra ditta 101 Media è una ditta di servizi pubblicitari che lavora principalmente con impianti pubblicitari di proprietà che installiamo su terreni privati di nostra proprietà (o in alcuni casi in affitto). Il terreno di Via Gramsci è stato da noi acquistato (a carissimo prezzo) proprio per installare dei cartelli pubblicitari (ora ci sono due cartelli, prima erano tre ma uno lo abbiamo dovuto togliere perché una modifica del regolamento ha imposto distanze più elevate tra un impianto e l'altro). Pertanto la nostra premura è che, anche a seguito della realizzazione della rotatoria ed*

alla conseguente modifica della viabilità, noi possiamo mantenere 2 cartelli pubblicitari come è attualmente, perché se per qualche ragione non potessimo riposizionare in maniera adeguata il cartello che rimane più vicino all'area della rotatoria, per noi sarebbe un danno enorme per la nostra attività. Quindi le nostre eventuali obiezioni alla procedura non sono tanto legate al mq oggetto di esproprio ma quanto alle conseguenze che tale operazione ha sulla nostra attività"

Con nota del 28/02/2019 prot. n. 7012 e del 07/03/2019 prot. 7844 il proponente il PAIM ha replicato rispettivamente alle osservazioni comunicando quanto segue:

1 OSSERVAZIONI MIGNINI & PETRINI s.p.a.:

- *Punto A: la particella oggetto di esproprio individuata al CT del Comune di Bastia Umbra al Fg. 9 p.lla 979 risulta essere intestata a nessun proprietario e classificata come Ente Urbano. Come concordato con il settore L.L.P.P. del Comune di Bastia si è proceduto ad indicare nel Piano Particellare delle aree oggetto di PAIM l'ultimo proprietario disponibile individuato in atti (vedi allegato "foglio 9-part 979-catastale ed ipotecaria")-*
- *Punto B: l'opera infrastrutturale di interramento della linea aerea MT esistente, concordata con ENEL s.p.a., prevede l'alimentazione delle nuove cabine di trasformazione necessarie al nuovo insediamento previsto nell'area oggetto di PAIM e il mantenimento in esercizio dell'alimentazione elettrica esistente che termina nel palo presente all'interno dell'area di proprietà della MIGNINI & PETRINI s.p.a.*

2 OSSERVAZIONI 101 MEDIA s.n.c.:

- *Come indicato nell'elaborato grafico allegato "individuazione degli impianti pubblicitari 101 MEDIA snc" l'esproprio dell'area necessario alla realizzazione della viabilità di progetto, non riguarda alcun impianto pubblicitario presente nella proprietà di 101 MEDIA s.n.c individuata al CT foglio 17 part. 996. Inoltre l'eventuale nuova geometria stradale non risulta interferire con l'impianto pubblicitario presente nella particella 2783.*

Per quanto riguarda l'osservazione di 101 Media di Pericoli Luca e Moretti Diego snc si segnala che l'art. 18 del vigente regolamento per la disciplina delle insegne e dei mezzi pubblicitari prevede la rimozione per pubblico interesse di "mezzi pubblicitari" che di seguito viene riportato:

ART. 18 ANTICIPATA RIMOZIONE

1. *Nel caso di rimozione dei mezzi pubblicitari, ordinata dall'Amministrazione comunale per sopravvenuti motivi di pubblico interesse prima della scadenza del termine stabilito nell'atto di autorizzazione, il titolare di essa non avrà diritto ad alcun rimborso delle imposte versate.*
2. *Spetta all'interessato provvedere a rimuovere i mezzi pubblicitari entro la data che sarà precisata nell'ordine di rimozione.*
3. *La rimozione dovrà riguardare anche gli eventuali sostegni o supporti e comprendere il ripristino alla forma preesistente della sede del manufatto.*
4. *Ove l'interessato non ottemperi all'ordine di rimozione dei mezzi pubblicitari nei termini stabiliti, lo stesso verrà considerato abusivo ad ogni effetto e saranno adottati i provvedimenti di cui al successivo articolo.*

Il Responsabile del Servizio Espropri con nota Halley del 07/03/2019 ha espresso parere favorevole alle controdeduzioni prodotte dall'Arch. Anacleto Cleri per conto di Coop Centro Italia precisando con nota del 03/04/2019 che nella nota prot.7012 del 28.02.2019 si conferma che dagli elenchi catastali (C.T.) la particella iscritta al foglio 9 n.979 risulta classificata come ente urbano e al catasto fabbricati non risulta intestata ad alcun proprietario. Dalle successive indagini ipocatastali è risultato che l'ultimo atto trascritto risulta essere la cancellazione totale di ipoteca effettuata dalla Petrini S.p.A. Pertanto si desume che la proprietà sia riconducibile alla Petrini S.p.A., come da documentazione allegata – Nota prot. 7844 del 07.03.2019.

Dimensioni del Piano

Edificio	Area di sedime (As)	Superficie utile coperta(Suc)	Destinazioni previste dal Piano Attuativo			
			Superficie di vendita	Locali non accessibili al pubblico	Bar - Ristorazione	Artigianale
1	3.500	3.745	2.500	1.245		/
2	2.475	3.275	2.060	265	230(80+150)	(650+70)=720
3	600	600			600	
Totale	6.575	7.620	4.560	1.510	830	720

Calcolo e verifica delle dotazioni territoriali secondo RR n.2/2015 (SU01 segnatura 18009/17/30).

Commerciale Superficie Utile Coperta	Dotazioni richieste (art.87)	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Edificio1 (2500) = mq 2500	(151+30+64+10)=255 mq	(2500+2060)*20%=912 mq
Edificio2 (2060) = mq 2060		
SUC di vendita totale 4560 mq		

Direzionale, ristorativa, servizi Superficie Utile Coperta	Dotazioni richieste (art.86 comma 1)	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Edificio2 (150+80) = mq 230	830 x 0,70 = 581	830 x 0,30 = 249
Edificio3= 600		
SUC totale 830		

Artigianale Superficie fondiaria (equivalente)	Dotazioni richieste (art.86 comma 2)	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Edificio 2 = 650+70 = mq 720	1080x10%=108	1080x5%=54
720/(2/3)=1080		

Verifica delle dotazioni territoriali	
Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Reperito Tav.SU01 mq. 4403,08	Reperito Tav. SU01 mq.3634,51
≥	≥
Richiesto mq (3506,25+689,00) = 4.195,25	Richiesto mq. (912+249+54) = 1215

Parcheggi pertinenziali privati Superficie utile coperta	Dotazioni richieste (art. 86 comma 7 e art. 87 comma 8)	
	1 mq / 3 mq di SUC	
SUC (2500+2290+650+600)=6040	Reperiti Tav. SU/01 mq 4,039,82≥ Richiesti mq. 6040/3=2.013	

Il PRG come modificato con il PAIM prevede un rapporto di massima copertura fondiaria di 2/3, della quale il 50% destinabile a commercio e il 20% a intrattenimento, ristorativo, direzionale.

Considerato che all'interno del comparto insiste un tratto di strada (Rivierasca) stimata in mq.523, la superficie fondiaria derivante dalle previsioni insediative del Piano può essere calcolata nel modo seguente:

Superficie territoriale	Urbanizzazioni (strade + verde)	Superficie fondiaria
29.000	(4.195,25+1215+523)=5933,25	(29.000-5933,25)=23.066,75

Per quanto sopra il **rapporto di massima copertura fondiaria** definito in base alle destinazioni previste dal Piano come sopra descritte è il seguente: mq.**23.066,75 x 2/3 = 15.377,83**

Copertura fondiaria ammessa	Prevista dal PAIM
Totale 15.377,83 <ul style="list-style-type: none"> • Commercio (50%) = 7.688,91 • Ristorativo ecc. (20%) = 3.075,56 	Totale 6.575 <ul style="list-style-type: none"> • Commercio (3500+(2475-150))=5.825 • Ristorativo (600+150)=750

Le NTA del PAIM consentono un ventaglio di possibilità per superfici e destinazioni che possono discostarsi da quanto sopra riportato. In tali casi la **verifica delle dotazioni territoriali** dovrà essere ripetuta in sede di titolo abilitativo. Stesso discorso per i parcheggi pertinenziali privati.

Pareri post adozione

USL Umbria 1 (prot. 36403 del 24/12/2015)

".....si esprime PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 28 L.R. 21/01/2015 n. 1 con le seguenti condizioni:

- Sia assicurato l'approvvigionamento idro-potabile; il trasporto di acqua potabile dovrà essere effettuato mediante condotti chiusi nei quali l'acqua dovrà defluire in pressione, che garantiscano stabilmente la protezione igienica e termica dell'acqua stessa. Il tracciato dei condotti dovrà svilupparsi il più possibile all'esterno della zona interessata dagli insediamenti esistenti e da realizzarsi e in particolare dalle reti fognarie. Le diramazioni agli utenti dovranno essere munite di apparecchiatura automatica (valvola di non ritorno) atta ad impedire il ritorno dell'acqua già consegnata, a causa di eventuale abbassamento di pressione in rete.
- Le condotte fognarie previste in progetto siano collegate al collettore comunale già esistente ed avente recapito finale all'impianto di depurazione comunale, che dovrà essere in grado di ricevere l'ulteriore carico. Le canalizzazioni e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nelle previste condizioni di esercizio.

- L'impermeabilità del sistema fognario deve essere attestata da appositi certificati di collaudo.
- In fase di progettazione definitiva dei fabbricati sia rispettato quanto previsto dalle seguenti norme:
 1. Regolamento d'igiene del Comune di Bastia Umbra approvato con DCC n. 26 del 17/04/2008;
 2. Legge 9 Gennaio 1989 n. 13, come modificata dalla L.27 Febbraio 1989 n. 62, nonché quanto previsto dal DM 14 giugno 1989 n. 236 in materia di eliminazione e/o superamento delle barriere architettoniche.

Servizio Urbanistico (prot. n. 217 del 05/01/2016)

"...Il Dirigente D E T E R M I N A:

1. di prendere atto di quanto sopra riportato e di esprimere parere favorevole alla variante al P.R.G. del Comune di Bastia Umbra adottata con D.C.C. n. 25 del 26/03/2014 e n. 60 del 03/08/2015;
2. di dichiarare che l'atto è immediatamente efficace."

Soprintendenza (prot. 31786 del 31/10/17)

".....Esprime parere favorevole di compatibilità paesaggistica del progettato intervento; il parere è subordinato al recepimento delle prescrizioni che di seguito si riportano:

- In considerazione che, come riportato nella relazione illustrativa, "relativamente alla contestualità degli interventi di realizzazione delle strutture commerciali e di ristorazione rispetto alla pista ciclopedonale e gli altri interventi di mitigazione previsti nel rapporto ambientale preliminare si rinvia a quanto definito in convenzione urbanistica", si sottolinea la necessità che tali interventi, unitamente a quelli di ampliamento della zona a verde adiacente il fiume Chiascio, di riqualificazione della fascia ripariale, nonché del parco fluviale e del percorso pedonale ricavato sull'argine del fiume, vengano definiti nel rispetto dei principi di salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti, con specifico progetto da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D Lgs n. 42/2004, precisando che nella convenzione non potranno essere inserite opere, ricadenti in ambito di tutela paesaggistica, escluse o in contrasto con il presente parere.

Si precisa inoltre che:

- Il presente parere è emesso con esclusivo riferimento alle opere di urbanizzazioni ricadenti all'interno dell'area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) lo stesso non condiziona né sostituisce le valutazioni e le autorizzazioni da rilasciarsi ai sensi dell'art. 146 D Lgs n. 42/2004 a seguito di accertamento della della compatibilità paesaggistica per le diverse opere previste."

2i Rete Gas (prot.34122 del 20/11/2017)

“....., confermiamo il ns. nulla osta agli interventi.

Ci preme comunque sottolineare che, dall'esame della documentazione di cui al Vs. riferimento, abbiamo verificato che nell'aree limitrofe interessate dai lavori previsti, sono presenti attraversamenti e pose longitudinali di condotte gas metano relative l'impianto di distribuzione nel Comune di Bastia Umbra; tali lavori andranno sicuramente ad interferire con i ns. impianti.

Ne consegue che al fine di garantire la massima sicurezza con largo anticipo prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere concordato con la nostra Società un sopralluogo congiunto con i Vs. tecnici al fine di indicare l'esatta posizione delle ns. condotte e le conseguenti Vs. azioni in corrispondenza della stessa, fermo restando che, comunque, qualsiasi interferenza dovrà essere trattata nel rispetto della normativa vigente.

Vi confermiamo, infine, che ogni richiesta di fornitura o spostamento impianti interferenti, verrà presa in esame previa Vs. richiesta ed i relativi costi saranno a carico del richiedente.

Servizio Risorse idriche e rischio idraulico

Determinazione Dirigenziale n. 13118 del 06/12/2017 “.....per l'autorizzazione ai fini idraulici con concessione per l'occupazione di area demaniale, per la realizzazione di un opera di scarico di acque bianche sul corso d'acqua demaniale denominato Fiume Chiascio ai sensi degli art. 57, 96, 97, 98 e 99 TU n. 523 del 25 luglio 1904 con prescrizioni.....”

Umbra acque (prot.34649 del 23/11/2017)

Rete idrico-potabile

Il punto di allaccio previsto risulta corretto in estensione alla linea esistente in PEAD PN 16 DE110, si rappresenta che il sistema di alimentazione fa riferimento al serbatoio "Colderba" con pressione di esercizio nella zona di allaccio non superiore a 4 bar.

Nella relazione tecnica acquedotto non sono evidenziate richieste particolari ai fini anti-incendio ma appare opportuno sottolineare che per tali impianti non possa essere garantito un approvvigionamento in diretta ma debba essere prevista in fase progettuale la posa in opera di idonee vasche di accumulo da reintegrare con utenze extradomestiche. Le modalità di posa descritte nella relazione appaiono corrette si avvisa però essere realizzata sulla corsia di marcia e non sugli spazi destinati a parcheggio, spostando contestualmente i previsti vani di alloggiamento contatori in posizione di diretto affaccio sulla strada.Lo stesso stacco da Via Rivierasca verso i fabbricati principali dovrà essere realizzato per intero nella corsia bitumata.

La condotta idrica di progetto a monte dei gruppi contatori, una volta terminati i lavori di costruzione, dovrà essere oggetto di collaudo la cui documentazione dovrà essere trasmessa alla scrivente che provvederà poi alla potabilizzazione.Le opere di allacciamento della rete idrica principale su via Gramsci inters Olaf e quelle di allaccio alle future utenze, saranno realizzate dalla scrivente in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato secondo le previsioni di cui alla Deliberazione n. 4 A.T. O. n. 1 UMBRIA del 06/02/2009 subordinatamente a specifiche richieste di allacciop da formulare nel rispetto del regolamento in vigore.

Rete idrico-potabile

Acque Reflue: la soluzione progettuale prevede due allacci sulle altrettante condotte dorsali in gestione alla scrivente che risulta accettabile subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di seguito esplicitate. Tutte le acque reflue provenienti dagli edifici, dovranno essere immesse nelle dorsali pubbliche con tubazioni private da porre in opera a perfetta tenuta. Le acque reflue, prima dell'inserimento nei collettori dovranno essere trattate attraverso fossa Imhoff realizzata a perfetta tenuta, di adeguata capienza in funzione degli abitanti equivalenti e dotata di idonei pozzetti di ispezione e campionamento. Il recapito alla pubblica fognatura dovrà avvenire quindi, pozzetto di ispezione dotato di chiusino in ghisa d400 tipo "Rexess" o equivalente, ad un livello superiore all'estradosso del collettore pubblico evitando, nel punto di collegamento l'innesto ad angolo retto adottando, nel rispetto delle vigenti norme tecniche per gli impianti fognari, tutti gli accorgimenti tecnici e le precauzioni necessarie atte ad evitare in qualsiasi momento inconvenienti e/o rigurgiti fognari dalle infrastrutture comunali nelle fognature private. Per un migliore deflusso dei reflui si suggerisce di intercettare gli scarichi fognari a livello del piano di campagna in maniera da avere l'giusta pendenza e quota di immissione nella fognatura. Tutte le autorizzazioni private e/on pubbliche necessarie per l'esecuzione dei lavori o per l'utilizzo di reti fognarie e manufatti non comunali dovranno essere richieste ed acquisite direttamente dal richiedente sollevando Umbra Acque SpA da qualunque onere attuale e futuro. Si prescrive che siano posate in opera su entrambe gli allacci valvole antirigurgito preso atto che i collettori pubblici oggetto sono soggetti a sovrappressione in caso di eventi meteorici eccezionali. Qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'articolo 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti "A-B-C-D-E" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "F" lettera "b" e lettera "c" dello D.G.R. 717/2013, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di reflu, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Alla luce di ciò qualora sia prevista una tipologia di reflu diversa dal domestico si prescrive la realizzazione per ogni "settore produttivo" (per esempio macelleria, forno, bagni, frigo) di condotta dedicata dotata di Imhoff e degrassatore, tutte potranno convogliare in unico pozzetto di recapito a monte dell'allaccio sul collettore pubblico che consenta però di effettuare campionamento per singola linea, pertanto tale pozzetto dovrà garantire una differenza di quota tra lo scorrimento degli arrivi e quello di cacciata di almeno 30 cm.

Acque Meteoriche: le acque meteoriche, come rappresentato negli elaborati tecnici e nella relazione saranno indirizzate alla fognatura comunale dedicata od a scaricatori di piena, pertanto il parere relativamente a tale regimazione, raccolta e smaltimento dovrà essere espresso dagli organi/uffici od amministrazioni competenti cui spetta anche l'accertamento del bacino di competenza sgrondante nell'infrastruttura proposta, il controllo dei diametri posti in opera e la verifica di capacità di deflusso del ricettore. Si sottolinea comunque che nessun incremento di reflu meteorico debba interessare le infrastrutture miste in gestione alla scrivente, ancorché vi sia previsione di dotarle di scaricatori di piena o scolmatori. Relativamente alla realizzazione della

linea di scolo \varnothing 800 e del relativo scaricatore di piena si esprime il proprio nulla osta, rappresentando che il calcolo idraulico e tutte le verifiche connesse al dimensionamento sono in carico al soggetto attuatore.

INFRASTRUTTURE A RETE PUBBLICHE- Eventuali infrastrutture (tubazioni, manufatti, impianti, ecc.)acquedotti e fognarie pubbliche insistenti nell'area di intervento dovranno essere spostate o ricostruite, qualora se ne ravvisi la necessità, in sede idonea che verrà stabilita da Umbra Acque S.p.A.. Da ogni infrastruttura pubblica, anche relativa a progettazioni preliminari definitive od esecutive della scrivente, dovrà essere lasciata libera una fascia di rispetto e servitù, aumentabile in base alla profondità ed alla dimensione delle opere comunali (reti idriche e fognarie) esistenti minima di m 6,00 (3,00+3,00 dall'asse delle condotte), ove dovranno essere mantenute le quote attuali del terreno, in cui non potranno essere realizzati né scavi o riporti di terreno, né recinzioni, né manufatti, né pavimentazioni, né opere murarie di nessun genere, né piantagioni di alto fusto o colture pregiate che possono ostacolare in qualsiasi modo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture acquedottistiche e fognarie comunali piuttosto che impedire o recare intralcio al libero accesso alla stessa al personale od ai mezzi d'opera della Società scrivente, per le necessarie verifiche di competenza. Possibili interventi (spostamenti, ricostruzioni, ecc) sulle reti idriche e fognarie pubbliche dovranno essere segnalati immediatamente ad Umbra Acque S.p.A., Società incaricata dall'A.T.I. N. 1 e 2 Umbria (Ambito Territoriale Integrato) come ente gestore delle infrastrutture comunali. La scrivente provvederà ad eseguire tutti i lavori necessari interessanti le condotte idriche e fognarie comunali, le relative fasce di rispetto e/o servitù. Tutte le spese occorrenti per la salvaguardia delle opere acquedottistiche e fognarie pubbliche saranno poste a carico della ditta richiedente. Qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'articolo 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti "A-B-C-D-E" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "F" lettera "b" e lettera "c" della D.G.R. 717/2013, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e qualità del refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.

OPERE DI RILIEVO PREVISTE NELL'AREA DI INTERVENTO- Si porta a conoscenza che la scrivente ha elaborato una progettazione di massima di una condotta di scolo che andrà a collegare la fognatura mista insistente su Via Gramsci all'alveo del fiume Chiascio al fine di alleggerire il carico meteorico delle infrastrutture esistenti che colleghino parte dei reflui della zona centrale dell'abitato comunale. La condotta di sezione indicativa \varnothing 1200 ha un percorso previsto su via Gramsci inserendosi su via Rivierasca transitando al disotto della prevista rotatoria stradale per poi uscire dal tracciato stradale e raggiungere perpendicolarmente il fiume.

In considerazione di tutto quanto sopra rappresentato e visti gli art. 157 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e l'art. n. 26 del Disciplinare Convenzionale per l'Organizzazione del Servizio Idrico Integrato, si comunica:

- Il proprio Parere Favorevole per la Rete Idrica e per la Fognatura Acque nere condizionato al rispetto delle prescrizioni impartite in narrativa della prete e nelle precedenti note richiamate;

- Relativamente alla sola infrastruttura idrica il proprio nulla-osta tecnico alla presa in consegna della rete (sino ai punti di consegna riconducibili ai gruppi contatori) una volta ultimati i lavori ed espletate le operazioni di collaudo;
- Relativamente invece allo smaltimento fognario delle acque reflue proposto nelle opere di urbanizzazione, si comunica il **parere favorevole al recapito nell'infrastruttura pubblica esistente**. Si rappresenta comunque che i rami di collegamento tra gli edifici 1-2-3 e le dorsali pubbliche esistenti rimarranno di proprietà privata essendo a esclusivo servizio delle costruzioni in progetto.

Regione Umbria Servizio Risorse idriche e rischio idraulico

Con nota del 18/12/2017 prot. n. 37457 è pervenuta autorizzazione ai fini idraulici con occupazione di area demaniale per la realizzazione di uno scarico sul corso d'acqua demaniale denominato Fiume Chiascio con D.D. della Regione Umbria n. 13118 del 06/12/2017.

ANAS (prot. 4765 del 12/02/18)

".....Il Piano Regolatore in variante dovrà prevedere una fascia di rispetto lungo la SS.75 "Centrale Umbra", Strada Extraurbana Principale di tipo B, ad una distanza minima pari a 20 m dal confine di pertinenza stradale (proprietà demaniale). All'interno di tale fascia di rispetto non potrà essere edificato alcun manufatto e, pertanto, come previsto dalle tavole di progetto, si conferma lo spostamento della cabina elettrica al di fuori di tale area. La costruzione di parcheggi scoperti e viabilità previsti dal progetto all'interno della fascia di rispetto, che è possibile consentire come previsto dalla Circolare Ministeriale 5980 del 30/12/10 è subordinata alla presentazione presso questa area compartimentale di apposito atto di sottomissione notarile, debitamente registrato. Si conferma in ultimo la precedente prescrizione di non prevedere modifiche delle rampe dello svincolo di Bastia Umbra Sud di competenza di ANAS S.p.A.

Settore Polizia e Attività Produttive (13/02/18)

"esprime parere favorevole, alle condizioni rappresentate nella documentazione progettuale, rientrando le opere in progetto nelle previsioni di cui al D. Lgs 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e all'art. 46 del DPR 495/92 (Regolamento di esecuzione del Nuovo C.d.S.)".

Settore LLPP (18 dicembre 2018)

"..... i sottoscritti Responsabili di Servizio- Settore LL.PP., ognuno in merito alle proprie competenze, confermano il parere favorevole già espresso in data 28/05/2018. In riferimento alla documentazione progettuale trasmessa per il recepimento delle condizioni e prescrizioni espresse nel su citato parere dell'Ufficio scrivente, si comunica quanto segue:

Piano di Protezione Civile

In considerazione di quanto espresso nel precedente parere del 28/05/2018, si prende atto di quanto dichiarato dal Soggetto Attuatore privato e della documentazione

integrativa trasmessa ed agli atti di quest'Ufficio dal 04/12/2018 secondo cui a seguito degli interventi di difesa idraulica posti in opera dalla Provincia di Perugia e al decreto segretariale n. 58 del 12/06/2018 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere l'area oggetto del PAIM in questione è stata ripermetrata con riduzione del rischio idraulico da R4 (fascia A) a R2 (fascia C) (tavola PAI) pertanto, ai sensi della delibera della Giunta Regionale n. 707/2008: "nel caso in cui a seguito dell'intervento di difesa idraulica l'area resti perimetrata come fascia C, il soggetto richiedente accetta di convivere con il rischio residuo anche mediante l'attivazione di eventuali strumenti di autotutela complementari e integrativi ai sistemi previsti nel piano di protezione civile comunale", non sussiste più l'obbligo a carico del proponente privato di adeguare il piano di emergenza locale relativo al rischio idraulico della zone oggetto d'intervento.

Infrastrutture a rete

Fermo restando quanto prescritto nel precedente parere del 28/05/2018, si prende atto di quanto dichiarato dal Soggetto Attuatore privato e della documentazione integrativa trasmessa ed agli atti di quest'Ufficio dal 04/12/2018 secondo cui:

- ✓ Le modalità di esecuzione delle infrastrutture a rete rispetteranno quanto contenuto nel vigente capitolo tipo (DGR n° 344/2009 e ss. mm.ii) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, e che soltanto le dorsali principali saranno prese in carico dall'Amministrazione Pubblica mentre tutte le opere riconducibili ad allacci resteranno di competenza dell'attuatore privato e/o dei suoi aventi causa.
- ✓ Le Fognature (acque bianche e nere) progettate (tavola OU03-Rev. Nov. 2018) sono adeguate a quanto concordato con l'ente gestore "Umbra Acque" e recepiscono quanto in precedenza prescritto. In riferimento allo smaltimento delle acque meteoriche si prende atto del fatto che le stesse verranno recapitate nel collettore esistente (chiavicotto delle meteoriche) predisposto dalla Provincia di Perugia durante la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica (tavole OU08, OU09), inoltre in merito allo scaricatore di piena si prende atto della DD Regionale Umbria n. 13118 del 06/12/2017 con la quale è stato autorizzato ai fini idraulici per la realizzazione di scarico sul Fiume Chiascio. In merito al dimensionamento dello scaricatore, vista l'impossibilità per l'attuatore di calcolare il reale bacino colante e di utenza dell'impianto fognario esistente, si concorda nella previsione di realizzare le nuove tubature dello scaricatore della stessa sezione della tubazione della fognatura acque miste esistente. Sarà comunque cura dello stesso privato ottenere tutte le eventuali autorizzazioni dagli organi competenti in merito allo smaltimento su corsi d'acqua superficiali e/o al suolo. In merito alla necessità della presa in carico a fine intervento dello scolmatore ed all'apposizione della servitù per la gestione dello stesso a favore del Comune, il soggetto privato comunica il proprio assenso rimandando a specifico concordamento successivo. Considerato che Umbra Acque s.p.a. sta progettando uno scolmatore di piena lungo via Gramsci e recapito finale al fiume Chiascio, è necessario che il soggetto attuatore si raccordi con loro al fine di verificare e risolvere eventuali interferenze.

- ✓ L'Acquedotto, come indicato anche al punto precedente, aderisce in tutto a quanto prescritto dall'ente gestore "Umbra Acque".
- ✓ Per quanto concerne il Metanodotto, si prende atto che il progetto prevede quanto richiesto dal gestore "2i rete gas" e di come Soggetto Attuatore privato si farà carico dei costi di realizzazione dell'opera nel rispetto delle modalità prescritte dall'ente stesso o che in alternativa affiderà la realizzazione dell'opera di urbanizzazione direttamente al gestore "2i rete gas", confermando comunque la necessità di un sopralluogo congiunto tra tecnici comunali, i tecnici del gestore ed i tecnici incaricati dal proponente privato, da concordare con largo anticipo rispetto all'inizio dei lavori, per definire l'esatta ubicazione delle condotte.
- ✓ In riferimento alla nuova progettazione della Pubblica Illuminazione (tavola OU06-Rev. Nov. 2018) si prende atto dell'adeguamento del progetto a quanto previsto dal capitolato tipo, dal Piano Regolatore per l'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.) e a quanto richiesto e prescritto dallo scrivente in data 28 maggio 2018 in merito alla separazione delle utenze tra viabilità pubblica e aree private di uso pubblico.

Modalità di esecuzione viabilità e standard urbanistici

Vista la documentazione integrativa trasmessa a quest'Ufficio in data 04/12/2018 si prende atto di quanto dichiarato nella nota di controdeduzione al parere espresso da quest'Ufficio in data 28/05/2018 relativamente al percorso ciclo-pedonale di via Moncioveta che il soggetto attuatore realizzerà in conformità a quanto previsto dal capitolato tipo (D.G.C. n° 344/2009 e ss.mm.ii.) e lo stesso avrà pendenze che varia dal 2% fino ad un massimo del 5% in corrispondenza del tratto di percorso parallelo al nuovo accesso carrabile su via Moncioveta (in quanto la lunghezza del tratto stesso è di 46 m circa ed il dislivello è di 2,3 m). In riferimento a quanto rilevato per i n. 2 pozzi artesiani e per la rete di irrigazione delle aree verdi private o private di uso pubblico, come prescritto anche nel parere di "Umbra Acque" prot. n. 27885/17 del 22/11/2017, il privato dovrà provvedere all'allaccio all'acquedotto pubblico del solo impianto di irrigazione delle aree di verde pubblico; di conseguenza nell'elaborato OU04-RETE IRRIGAZIONE si specifica che solamente il settore S5 (vedi riquadro settori di irrigazione di progetto) dell'impianto stesso sarà servito da acquedotto pubblico. Relativamente alla garanzia fidejussoria per opere di urbanizzazione, il Soggetto Proponente privato prende atto della necessità di provvedere allo svincolo della polizza solo dopo la verifica dell'avvenuto attecchimento delle alberature e quindi ritiene necessario prevedere in Convenzione lo svincolo parziale delle somme.

Patrimonio

Fermo restando quanto prescritto in data 28/05/2018, si prende atto delle modifiche apportate alla progettazione del PAIM (tavole PP2 e PU07- Rev.Nov. 2018) circa l'impossibilità di acquisire al patrimonio Comunale l'area utile all'accesso all'abitazione privata esistente non facente parte del PAIM in oggetto.

Collaudo

In riferimento alla necessità di provvedere alla nomina del Collaudatore si prende atto di quanto dichiarato dal soggetto privato in merito alla sua disponibilità all'inserimento nella Convenzione Urbanistica dell'onere a carico dello stesso del pagamento delle competenze professionali in favore del professionista che sarà incaricato dall'amministrazione Comunale.

Espropri

Richiamato il precedente parer del Settore scrivente datato 28/05/2018 e preso atto di quanto dichiarato dal Soggetto Attuatore privato e della documentazione integrativa trasmessa in data 04/12/2018, si ribadisce che dovranno essere posti a carico del Soggetto Attuatore privato la redazione (cura e spese dello stesso) della "parte tecnica" (relazioni di stima, frazionamenti, atti ed immissioni in possesso e quant'altro necessario alla procedura espropriativa), nonché tutti gli oneri inerenti i procedimenti espropriativi (indennità, spese di registrazione, ecc.). Ferme le comunicazioni già inviate da parte del Settore Urbanistica, si ribadisce la necessità effettuare la partecipazione al procedimento di dichiarazione di pubblica utilità delle opere di che trattasi, ai sensi del DPR 327/2001 e ss.mm.ii. e della L.R. 1/2015, considerato, altresì, che, ai sensi dell'art. 16 co. 10 del citato DPR 327/2001 "il proprietario e ogni altro interessato possono formulare le osservazioni al responsabile del procedimento, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione o dalla pubblicazione dell'avviso". Il servizio espropri è a disposizione per l'espletamento di tali comunicazioni alle Ditte interessate.

Igiene Urbana

Stante quanto dichiarato nella nota integrativa si prende atto di quanto rappresentato nell'elaborato SU01 di PAIM dove sono state individuate n. 4 "AREE ECOLOGICHE" a servizio delle attività previste e si rimanda al successivo livello progettuale il dettaglio del loro dimensionamento. Comunque qualora le Aree Ecologiche saranno poste in superfici private i cassonetti dovranno essere esposti in area pubblica nei giorni di ritiro previsti, mentre qualora le stesse saranno previste direttamente su aree private ad uso pubblico, queste dovranno essere facilmente raggiungibili dagli operatori ecologici. Tutte le aree dovranno essere adeguatamente schermate.

Rotatoria Via Rivierasca (esclusa dal PAIM)

In riferimento all'opera in questione ed al parere espresso in precedenza si prende atto di quanto comunicato dal soggetto attuatore privato secondo cui *"...lo scrivente ritiene che l'intervento, essendo ricompreso tra le opere oggetto di impegno Convenzionale alla realizzazione a proprio onere, l'opera sarà ricompresa nelle attività di appalto per opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia. Quindi, come già evidenziato nello schemas di Convenzione e analogamente a quanto stabilito per le altre opere di urbanizzazione del PAIM, il Soggetto Attuatore, si impegna alla redazione del progetto definitivo ed esecutivo, utile al compimento dell'iter tecnico-amministrativo (vedi art. 5 comma 9 della Convenzione). Si farà carico dei costi di realizzazione e di collaudo dell'opera stessa, si impegnerà entro 60 giorni dalla stipula della Convenzione, alla presentazione del progetto definitivo utile all'ottenimento dei pareri necessari e all'approvazione del progetto stesso. Successivamente all'approvazione del progetto, ed in seguito a*

specifica richiesta dell'Amministrazione, il Soggetto Attuatore, procederà entro ulteriori 60 giorni alla presentazione del progetto esecutivo da redigere in conformità alle eventuali prescrizioni espresse dal settore LL.PP.. L'Amministrazione provvederà ad acquisire in via diretta tutti i pareri necessari all'approvazione del progetto stesso". Per quanto sopra, si conferma quanto espresso nel ns. parere del 28/05/2018, ritenendo che l'iter tecnico-amministrativo, comprendente anche la relativa variante urbanistica, debba essere seguita dal Settore Urbanistica a cui comunque il Settore scrivente, per quanto di competenza, fornirà tutta la necessaria collaborazione.

Considerazioni dell'Ufficio Urbanistica.

La cessione al privato attuatore dei diritti edificatori afferenti le aree di proprietà del Comune di Bastia Umbra comprese nel comparto D1 e la permuta delle aree sono dettagliate negli elaborati tavola PP2 (segnatura 36914/18/10) e tavola P07 (segnatura 36914/18/20). Il tutto secondo il Regolamento dei Contratti, art.52, comma1, lett.f) e in base alla relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Territorio, in atti prot.11771 del 06/05/2013.

La proposta contenuta nello schema di convenzione urbanistica prevede che il controvalore spettante al Comune resti nella disponibilità dell'attuatore, il quale, in cambio di questo e dello scomputo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, assumerebbe l'onere di realizzare alcune opere di interesse generale, aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali minime di cui al RR 2/2015, quali la rotatoria e i relativi raccordi stradali, la bretella a nord del comparto D1, la fontana e il percorso ciclopedonale.

L'autorizzare a scomputare il contributo di costruzione si fonda sui contenuti della legge regionale n.1/2015, art.130, comma 6 e di conseguenza la realizzazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D.Lgs 50/16 (Codice dei Contratti Pubblici) con particolare riferimento alle procedure di affidamento, fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. n.380/01 art.16, comma 2bis circa le opere di urbanizzazione primaria.

L'attuatore intende anche mantenere la proprietà delle dotazioni territoriali che dovrebbero essere realizzate cedute gratuitamente al Comune. La conseguente monetizzazione secondo i valori della DCC 3 del 23/01/2017 non sarà versata al Comune ma trattenuta e utilizzata sempre per la realizzazione delle opere come descritto in convenzione ai sensi art. 88 del R.R. n. 2/15.

Il valore delle opere che saranno realizzate dovrà essere desunto dal computo metrico redatto sulla base del progetto esecutivo e su tale valore, sarà basata anche la garanzia fideiussoria mentre per la determinazione degli oneri dovuti si farà riferimento alle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio. Lo schema di convenzione urbanistica, (segnatura 10761/19/40) come pure il computo metrico estimativo (segnatura 36914/18/04) riportano il calcolo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n°10/77 e s.m.i. redatto secondo le tabelle parametriche comunali vigenti al momento dell'adozione del presente piano.

Il suddetto calcolo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n°10/77 e s.m.i., come pure le somme dovute per la monetizzazione, sono da intendersi indicativi,

dovendo essere verificati, anche al fine degli scomputi, solo con quelli vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi. E' in ogni caso dovuta all'amministrazione comunale la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali.

Dal punto di vista ambientale la Commissione qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 11/03/2014 esaminando il PAIM aveva espresso parere favorevole ma allo stesso tempo aveva prescritto la redazione di un Piano di caratterizzazione atto a verificare la presenza di inquinanti all'interno dei terreni oggetto di Piano e della falda sottostante (area *Moncioveta*). Nella Conferenza dei Servizi del 16 settembre 2016 il cui verbale è stato approvato con D.D. Regionale n. 9021/201, il sito Moncioveta non è risultato sede di sorgente di contaminazione, ritenuto pertanto non necessario procedere con un'analisi di rischio, bensì con D.D. Regionale n. 2354 del 13/03/2017 si è stabilito di inserire il sito Moncioveta nel redigendo Piano previsto dall'art. 239 comma 3 del DLgs. 152/06 da parte dell'Arpa Umbria, attualmente ancora in fase di elaborazione.

Successivamente alla delibera di approvazione del Piano, il soggetto attuatore, si farà carico dell'adeguamento del progetto definitivo delle OO.PP. presentato secondo le eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni indicate dagli uffici tecnici del Comune di Bastia al fine di adeguare lo stesso al successivo livello di progettazione esecutiva e procedere all'ulteriore approvazione della Giunta Comunale. Inoltre il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione sarà condizionato anche al completamento delle procedure di esproprio delle aree oggetto di PAIM.

Dopo l'approvazione, la variante al PRG, introdotta con il PAIM, dovrà essere coordinata con il Piano di classificazione acustica.

In merito all'occupazione di area demaniale per la realizzazione di uno scarico sul corso d'acqua demaniale denominato Fiume Chiascio i doveri connessi alla sottoscrizione dell'atto di concessione sono posti a carico del soggetto attuatore.

Sono fatte salve le autorizzazioni a carattere commerciale necessarie per l'esercizio delle attività.

L'Ufficio non ha altre considerazioni da fare, per cui si sottopone al Consiglio per l'eventuale approvazione.

Bastia Umbra 04 aprile 2019

Il Responsabile del Servizio
Ing. Sara Cortona



Il Responsabile del Settore
Arch. Francesca Lanzi

