

Piano Attuativo di Iniziativa Mista in Variante al PRG ai sensi della LR 31/97 Art.30 - Zona di Riutturazione "R2 Franchi" e aree limitrofe - Ditte Franchi S.P.A. e Central Park S.R.L. – APPROVAZIONE

Documento istruttorio

Iter amministrativo

Data	Prot.	Descrizione
30/03/2009		DRF n° 316 avvio procedura Assoggettabilità VAS
22/04/2009		DCC n. 35 adozione PAIM
18/02/2010	4813	Nuova soluzione progettuale PAIM
04/03/2010	6612	Integrazione elaborati con aggiornamenti
11/03/2010	7305	Integrazione elaborati con inclusione aree RFI
04/06/2010	14448	Soluzione progettuale aggiornata
16/06/2010	15561	Nota Poste Italiane
17/06/2010	15663	Richiesta calendarizzazione iter procedimentale
27/07/2010	19344	Trasmissione Rapporto preliminare ambientale VAS
17/08/2010		DGC n. 211 - linee programmatiche di indirizzo
20/08/2010		Esame Commissione Qualità Architettonica
26/08/2010	22299	Trasmissione elaborati
26/08/2010		Esame Commissione Consiliare Assetto Territorio
Agosto 2010	Vari	Comunicazioni DPR 327/01 e 241/90
30/08/2010		DCC n.42 Riadozione PAIM
22/12/2010		Determinazione Dirigenziale Regionale n.11259 (BUR n.2 del 12/01/2011)
31/12/2010	34041	Integrazioni in adeguamento
20/01/2011		DGC n.16 approvazione progetto preliminare sottopasso
10/02/2011	3594	Richiesta integrazione
17/02/2011	4191	Integrazione grafici
02/03/2011	5319	Integrazione documentazione
02/03/2011	5320	Integrazione documentazione (schemi OO UU superiori)
08/03/2011	5865	Integrazione documentazione
04/04/2011	8215	Integrazione documentazione
04/04/2011	8216	Invio nuovo progetto preliminare sottovia ferroviario Via Firenze
19/04/2011	9630	Integrazione documentazione
19/04/2011	9632	Invio grafici nuovo progetto preliminare sottovia ferroviario e parere RFI
28/04/2011		DGC n.123 Presa d'atto nuova soluzione progettuale sottovia ferroviario Via Firenze
06/05/2011	11034	Comunicazioni L.241/90
06/05/2011	11226	Integrazione documentazione
16/05/2011	12139	Comunicazione RFI
17/05/2011	12278	Comunicazioni DPR 327/01 e 241/90
17/05/2011	12351	Integrazione elaborati grafici
20/05/2011	12741	Integrazione documentazione
26/05/2011		DCC N.31esame osservazioni e adeguamento esiti VAS
17/06/2011	15257	Consegna copie elaborati
20/06/2011	15439	Invio in Provincia
21/06/2011	16488	Comunicazione avvio procedimento Provincia
22/09/2011	23886	Consegna copie elaborati
11/10/2011		Richiesta parere al settore LL.PP.
11/10/2011	25345	Richiesta parere ASL2
11/10/2011	25382	Richiesta parere Umbra Acque S.p.a.
19/10/2011	26037	Richiesta integrazione Provincia
20/10/2011	26134	Comunicazione richiesta integrazione provincia
10/10/2011	25228	Comunicazione Provincia su nuove procedure LR n.8/2011
20/10/2011		Richiesta consigliere Antonio Criscuolo copia elaborati PAIM inviati in Provincia
02/11/2011	27190	Risposta Central Parck srl alla richiesta integrazione della Provincia

02/11/2011	27191	Integrazione documentazione per Provincia
03/11/2011	27315	Invio elaborati integrativi in Provincia (relazione geologica e studio idraulico)
10/11/2011	27886	Ulteriore integrazione per Provincia (Relazione geologica)
10/11/2011	27919	Invio ulteriori elaborati integrativi in Provincia
18/11/2011	28570	Richiesta consigliere Erigo Pecci copia elaborati
24/11/2011	29049	Richiesta parere Telecom Italia
24/11/2011	29078	Richiesta parere Enel rete Gas
28/11/2011	29321	Richiesta parere ARPA Umbria
07/12/2011	30120	Richiesta accesso atti
02/12/2011	29736	Richiesta chiarimenti Umbra Acque Spa
02/12/2011	29946	Invio richiesta chiarimenti Umbra Acque Spa
09/12/2011	30135	Nota ATI2 su richiesta integrazione Umbra Acque spa
13/12/2011	30394	Invio nota ATI2
15/12/2011	26845	Parere ARPA Umbria
23/12/2011	31243	Preventivo Telecom per progettazione
16/01/2012	1094	Invio nota Telecom
16/01/2012	1096	Invio PAIM osservato a Poste Italiane Spa
24/01/2012	1859	Richiesta consigliere Antonio Criscuolo copie delibere
17/02/2012	4192	Precisazioni a Telecom Italia Spa
20/02/2012	4275	Comunicazione Provincia DGP 469/11
02/03/2012	5434	Planimetria reti Telecom
13/03/2012	6203	Invio copia DGP n.469/2011
03/04/2012	8266	Richiesta chiarimenti Provincia su procedure
23/04/2012	10014	Ulteriore copia DGP n.469/2011
10/05/2012	11412	Invio copie elaborati PAIM
11/05/2012	11558	Richiesta parere OO.UU. Soprintendenza
23/05/2012	12727	Provincia – Riscontro nostra 24/04/2012 prot.10217
19/07/2012	17787	Richiesta integrazione Soprintendenza
27/07/2012	18535	Comunicazioni e richiesta integrazioni
05/09/2012	21845	Invio copie elaborati
06/09/2012	21994	Invio integrazione alla Soprintendenza
12/10/2012	25413	Nota RFI per dismissione aree interessate dal PAIM
12/10/2012	25371	Invio ulteriore integrazione Soprintendenza
24/10/2012	26425	Ulteriore richiesta integrazione Soprintendenza
08/11/2012	27774	Invio ulteriore richiesta integrazione Soprintendenza
10/12/2012	32065	Integrazione elaborati
11/12/2012	32169	Invio integrazione Soprintendenza
23/01/2013	2199	Parere Soprintendenza
05/02/2013	3884	Nota di riscontro alla comunicazione 27/07/2012 prot.18535
06/02/2013	4045	Invio integrazione Umbra Acque S.p.a
18/02/2013	4967	Invio schema convenzione
26/02/2013	5960	Proposta Piano di monitoraggio
07/03/2013	6927	Nuova proposta Piano di monitoraggio
07/03/2013	6928	Invio copie elaborati progettuali
12/03/2013	7404	Invio ulteriore copia elaborati ASL2
18/03/2013		Invio elaborati integrativi al settore LL.PP.
21/03/2013		DGC Piano Monitoraggio Ambientale – Approvazione protocollo di intesa
21/03/2013	8313	Comunicazioni su Convenzione Programmazione Negoziata
21/03/2013	8318	Integrazione copie elaborati grafici
21/03/2013	8333	Parere Enel Rete Gas
22/03/2013		Parere settore LL.PP.
25/03/2013	8538	Parere Umbra Acque (pervenuto il 22/03/13)

Composizione progettuale

Segnatura	Sigla	Titolo/Descrizione
-----------	-------	--------------------

Adozione		
22299/10/01	D1.1	Relazione illustrativa, quadro economico finanziario, allegati
14448/10/02	D1.2	Relazione illustrativa del progetto preliminare del Parco Tematico
14448/10/03		Soluzioni per il risparmio energetico e la salvaguardia ambientale
14448/10/04	D1.4	Relazione tecnica illustrativa e prestazionale studio di pre-fattibilità sistema integrato geotermico-solare centralizzato,
14448/10/05	D2	Documentazione Fotografica
22299/10/06	D3	Norme Tecniche di Attuazione
001/10/07		Relazione geologica preliminare generale di fattibilità
22299/10/08	D5	Schema di convenzione urbanistica
002/10/09		Valutazione previsionale del clima acustico
003/10/10	D7	Calcolo valore catastale
19344/10/11		Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto Ambientale per la verifica di assoggettabilità
14448/10/12	1	Corografia di inquadramento, Individuazione dell'intervento su cartografia di PTCP
14448/10/13	2	Stralcio P.R.G. Vigente, Stralcio P.R.G. Variante
22299/10/14	3	Planimetria catastale con indicazione dei limiti di piano ed elenco catastale delle superfici interessate
14448/10/15	4	Planimetria dello stato di fatto: piano quotato
14448/10/16	5	Planimetria dello stato di fatto con indicazione dei caratteri ambientali, edilizi e infrastrutturali
14448/10/17	6	Planimetria dello stato di fatto con indicazione dei vincoli
14448/10/18	7	Profili altimetrici dello stato di fatto
22299/10/19	P1	Aree destinate a standard urbanistici, aree destinate all'acquisizione pubblica, realizzazione opere in compensazione, individuazione delle aree private, pubbliche e di uso pubblico
22299/10/20	P2	Planimetria generale di progetto e fili fissi
22299/10/21	P3	Planimetria di progetto
14448/10/22	P3.1	Progetto preliminare del Parco Tematico
22299/10/23	P4	Planimetria generale delle sistemazioni esterne
22299/10/24	P5	Profili altimetrici di progetto
22299/10/25	P6	Divisione in stralci, demolizioni
22492/10/26	P6/A	Propedeuticità degli interventi realizzati con i proventi del contributo volontario extra-onere
22299/10/27	P7	Cronoprogramma
22299/10/28	T1	Planimetria della viabilità e dei parcheggi
22299/10/29	T2	Planimetria Rete raccolta Acque Bianche
22299/10/30	T3	Planimetria Rete raccolta Acque Nere
22299/10/31	T4	Planimetria Rete distribuzione Acqua Potabile
22299/10/32	T5	Planimetria Rete distribuzione Gas
22299/10/33	T6	Planimetria Rete distribuzione Energia Elettrica MT/BT
22299/10/34	T7	Planimetria Rete Telefonica, Rete Fibre Ottiche
22299/10/35	T8	Planimetria Rete Pubblica illuminazione
004/10/36		Studio idraulico preliminare di fattibilità – Relazione
005/10/37		Studio idraulico preliminare di fattibilità – Allegato 1
006/10/38		Relazione geologica preliminare generale di fattibilità - integrazione
007/10/39		Schema Convenzione generale
integrati per esame osservazioni e esiti verifica D.Lgs. 152/06 – art.12		
12741/11/01os	D1.1	Relazione illustrativa e allegati
5865/11/03os		Soluzioni risparmio energetico e salvaguardia ambientale – Rev. DDR 11259/10
12741/11/06os	D3	Norme Tecniche di Attuazione
12351/11/10os	D7	Calcolo valore catastale
11226/11/13os	2	Stralcio P.R.G. Vigente, Stralcio P.R.G. Variante
11226/11/14os	3	Planimetria catastale con indicazione dei limiti di piano ed elenco catastale delle superfici interessate
11226/11/15os	4	Planimetria dello stato di fatto: piano quotato
12741/11/19os	P1	Aree destinate a standard urbanistici, aree destinate all'acquisizione pubblica, realizzazione opere in compensazione, individuazione delle aree private, pubbliche e di

		uso pubblico
12741/11/20os	P2	Planimetria generale di progetto e fili fissi
12741/11/21os	P3	Planimetria di progetto
12351/11/23os	P4	Planimetria generale delle sistemazioni esterne
11226/11/24os	P5	Profili altimetrici di progetto
12741/11/25os	P6	Divisione in stralci, demolizioni
12351/11/28os	T1	Planimetria della viabilità e dei parcheggi
12351/11/29÷32os	T1.1	Planimetria Rete raccolta Acque Bianche
		Planimetria Rete raccolta Acque Nere
		Rete distribuzione Acqua Potabile
		Rete distribuzione Gas
12351/11/33÷35os	T1.2	Rete distribuzione Energia Elettrica MT/BT
		Rete Telefonica
		Rete Dati
		Rete Pubblica Illuminazione
Restituito dalla Provincia		
10014/12/40		Relazione chimica preliminare
Integrazioni Soprintendenza		
32065/12/41	D8bis	Relazione paesaggistica (Novembre 2012)
Integrazioni Provincia servizio Urbanistica e PTCP		
27191/11/41		Revisione ed integrazione alla relazione geologica tecnica
27191/11/42		Studio idraulico preliminare di fattibilità (ottobre 2011)
27191/11/43		Studio idraulico preliminare di fattibilità – Tavola All.1 (ottobre 2011)
27886/11/44		Completamento alla revisione ed integrazione alla relazione geologica tecnica
Aggiornati per rilascio pareri e recepimento prescrizioni Provincia		
8318/13/01ap	D1.1bis	Relazione Illustrativa
8318/13/06ap	D3bis	Norme Tecniche di Attuazione
8318/13/19ap	P1bis	Aree destinate a standard urbanistici, aree pubbliche o destinate all'acquisizione pubblica, realizzazione opere in compensazione, individuazione delle aree private, pubbliche e di uso pubblico
8318/13/20ap	P2bis	Planimetria generale di progetto e fili fissi
6928/13/21ap	P3bis	Planimetria di progetto
6928/13/23ap	P4bis	Planimetria generale delle sistemazioni esterne
6928/13/24ap	P5bis	Profili altimetrici di progetto
8318/13/25ap	P6bis	Divisione in stralci, Demolizioni
6928/13/28ap	T1bis	Planimetria della viabilità e dei parcheggi
		Planimetria Rete raccolta Acque Bianche
		Planimetria Rete raccolta Acque Nere
		Rete distribuzione Acqua Potabile
6928/13/29÷32ap	T1.1bis	Rete distribuzione Gas
		Rete distribuzione Energia Elettrica MT/BT
		Rete Telefonica
		Rete Dati
6928/13/33÷35ap	T1.2bis	Rete Pubblica Illuminazione
3884/13/47		Soluzioni per il risparmio energetico e la salvaguardia ambientale (gennaio 2013)

Localizzazione e destinazione urbanistica

L'area interessata dall'intervento è ubicata a nord-ovest del centro storico del capoluogo, delimitata, da nord in senso orario, dalla ferrovia Foligno-Terontola, via Firenze, via del Conservificio e fiume Chiascio.

Un tratto di nuova viabilità oltrepassa il Chiascio e prosegue sino all'intersezione con via Monte Vettore nel quartiere di XXV Aprile. Ulteriore tratto interessato è quello per la costruzione del sottopasso ferroviario di via Firenze.

Il PRG vigente classifica l'area come Zona di ristrutturazione "R2 *Franchi*", Verde Pubblico Attrezzato "VA", Attrezzature e servizi pubblici "F", Parcheggio pubblico "P", Verde Pubblico "V" ferrovia con relativa fascia di rispetto e viabilità.

Il Piano interessa anche ambiti esterni all'area descritta sopra per l'eliminazione della viabilità di PRG a nord della ferrovia e in località Bastiola lungo Via S. Bartolo.

L'individuazione catastale delle aree è quella rappresentata nella Tavola 3, la quale non tiene conto del cambio di denominazione della Franchi S.p.a., di frazionamenti catastali e relativi trasferimenti di proprietà fra la Franchi e Central Park, intervenuti successivamente all'adozione.

Descrizione dell'intervento.

Il Piano attua l'area di ristrutturazione "R2" di PRG, il Verde Pubblico Attrezzato "VA" e il Verde Pubblico "V", come sopra descritte e individuate dal vigente PRG.

Il Piano è in variante al PRG, poiché, pur nel rispetto della massima edificabilità definita dallo strumento generale, distribuisce, all'interno dell'ambito di attuazione del PAIM, volumi, superfici e destinazioni senza rispettare i perimetri delle vigenti zone omogenee (R2 – VA – V – F – P – ferrovia).

In particolare è previsto l'utilizzo dei volumi derivanti dal Verde Pubblico Attrezzato "VA" per la realizzazione di un albergo, di un sistema energetico integrato e servizi pubblici e privati nel parco tematico e dei volumi derivanti dalla zona "F servizi pubblici" per la realizzazione di una residenza per anziani, Social housing e poste.

Sono interessate dal Piano le proprietà del Comune di Bastia poste all'interno dell'ambito del Piano. **Le modifiche al PRG, parte grafica, sono riportate nella Tavola 2**, mentre le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, art.16, saranno modificate come di seguito riportato, includendo nella vigente disciplina per zona di ristrutturazione R2, volumi, superfici, distanze, altezze e destinazioni ammesse delle aree limitrofe (zone V, VA, F, P).

La nuova area di ristrutturazione, come rappresentata nella tavola 2, assumerà la denominazione "R2* *Franchi*" con disciplina dettata sempre dall'art.16 delle NTA di PRG modificato come segue:

ART. 16

(zona di ristrutturazione "R2 Franchi")*

Sono ammesse le destinazioni appresso riportate nel limite delle volumetrie indicate:

- a) residenziale per un volume edificabile di mc 108.000. Si applicano le norme previste per le zone "C4" di cui all'art.8 e 11;
- b) attrezzature e servizi privati per un volume edificabile di mc 50.000. Si applicano le norme previste per zone "Fp" di cui all'art.37;
- c) attrezzature e servizi pubblici per un volume edificabile di mc 41.616. Si applicano le norme previste per le zone "F" di cui all'art.35;
- d) attività sportivo ricreative "VA" per un volume di mc 38.500. Si applicano le norme previste per le zone "VA" di cui all'art.39;

Il Piano Attuativo può derogare, per singoli lotti, altezze massime distanze e distacchi previste dalle presenti NTA per le singole zone omogenee.

Il Piano Attuativo oltre agli standard previsti per legge dovrà reperire:

- a) verde pubblico "V" per una superficie di mq 68.510. Si applicano le norme previste per zone "V" di cui all'art.38;
- b) parcheggio pubblico per una superficie di mq 13.034. Si applicano le norme previste per le zone "P" di cui all'art.36.

Vincoli

L'area è sottoposta a vincolo sismico di II grado, così come tutto il territorio comunale e ricade parzialmente all'interno della Fascia C con porzioni di Zona a rischio R2, del Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del fiume Tevere (PAI).

La nuova viabilità di collegamento con Via Monte Vettore (proseguimento della strada Rivierasca), oltrepassando con un nuovo ponte il fiume Chiascio, interseca anche le fasce A e B del PAI.

Sempre in fascia A PAI le aree a nord della ferrovia interessate dalla eliminazione della previsione di viabilità di PRG.

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.

L'area più prossima al fiume Chiascio, in corrispondenza del nuovo ponte, è tutelata quale "Area di interesse paesaggistico – tutela boschiva lett. g comma 1 art.46 D.lgs. n.490/99 di cui alle norme del PTCP, art.39, comma 7.

Insiste il vincolo di cui all'art.35 della LR 27/2000 e DPR n.753/80 circa la salvaguardia e tutela del tracciato ferroviario costituito dalla linea Foligno-Terontola.

L'area è altresì tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142, comma 1, lett.c) come modificato dal D.Lgs. 63/2008.

Vincoli e tutele sono descritti nella tavola n.6.

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) aveva esaminato il Piano nella seduta del 20/08/10 esprimendo il seguente parere anche ai sensi della LR 11/2005 art.24 comma 9:

Parere favorevole dal punto di vista ambientale in quanto trattasi di importante intervento di riqualificazione dell'area ex Franchi.

Si prende atto della visione degli elaborati Geologici di Fattibilità preliminare, aventi data Giugno 2010 e Agosto 2010 (integrazione successiva), i cui contenuti vertono sull'esame dei vincoli geologici, idrogeologici ed idraulici interessanti l'area in oggetto; le valutazioni del locale rischio idraulico sono state analizzate, inoltre, da uno specifico studio a cura del dott. Ing. Alessandro Toccaceli, i cui contenuti saranno esaminati dai competenti Uffici Idraulici della Provincia di Perugia.

Risulta indispensabile completare gli studi locali ai fini dell'analisi degli aspetti fondamentali geologico-sismici indicati dal D.M. 14/01/2008, come del resto previsto nella Integrazione del Geol. Forini datata Agosto 2010, mediante una dettagliata campagna indagini in sito, le cui caratteristiche di massima sono state rappresentate in una apposita Tavola, allegata all'Integrazione stessa.

Considerando il lungo periodo di tempo normalmente richiesto da una campagna indagini geognostiche di dettaglio, si esprime parere favorevole alla Fattibilità del piano a condizione che, ad indagini ultimate, venga prodotto ampio resoconto tecnico, ai fini della valutazione del modello geologico determinato.

ARPA Umbria (15/12/2011 prot.26845)

*Vista la documentazione presentata, si esprime **parere favorevole con le seguenti prescrizioni:***

Impatto acustico

Il Comune di Bastia Umbra con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 – Data: 29/6/2007 ha adottato il Piano di zonizzazione acustica; ad oggi tale piano non è stato approvato. L'area in esame è stata inserita in classe V per la presenza dell'opificio Officine Franchi S.p.A. Il Comune di Bastia, prima della definitiva approvazione del piano di zonizzazione, dovrà procedere ad una nuova classificazione dell'area in questione tenendo conto della nuova destinazione d'uso.

La verifica della compatibilità delle opere di cui al piano attuativo proposto, dovrà effettuarsi con i limiti assoluti di immissione previsti dalla nuova classificazione.

Energie Rinnovabili

La documentazione contiene uno studio di pre-fattibilità di un Sistema Integrato Geotermico-Solare Centralizzato. Vengono, infatti, definiti solo alcuni aspetti principali e le possibilità realizzative, all'interno dell'area di intervento del PAIM, di un sistema integrato centralizzato costituito da impianto a pannelli fotovoltaici, impianto idroelettrico, impianto di teleriscaldamento e di cogenerazione.

Gli impatti ambientali che ARPA è chiamata a valutare, derivanti dagli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sono diversi a seconda della tecnologia impiantistica; in particolare:

- *Emissioni da campi elettromagnetici (fotovoltaico, eolico, biogas, biomassa, idraulico, cogenerazione)*
- *Emissioni in atmosfera (biogas, biomasse, cogenerazione)*
- *Rumore (eolico, biogas, biomasse, idraulico, cogenerazione)*
- *Scarichi di acque reflue (biogas, biomassa)*
- *Produzione rifiuti.*

*Per quanto sopra l'ARPA esprimerà il **parere di competenza sulla base di apposito progetto adeguatamente documentato.***

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria (23/01/2013 prot.2199)

Si ritiene che, nei limiti di competenza e per gli aspetti paesaggistici coinvolti, non sussistano elementi ostativi alle previsioni di intervento di cui in oggetto valutando le opere previste (realizzazione di un nuovo tratto stradale di completamento e realizzazione di un ponte di attraversamento del fiume Chiascio) non in contrasto con i vigenti dispositivi di tutela.

*Questo Ufficio esprime pertanto **parere favorevole di compatibilità paesaggistica** del progettato intervento nel suo complesso, con riserva di apportare eventuali osservazioni e prescrizioni al fine di un corretto inserimento paesaggistico delle opere, in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, ovvero in sede di presentazione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. n. 42/2004.*

Quanto sopra, fatte salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sulla osservanza delle norme urbanistiche, sulla esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché sulla puntuale realizzazione di quanto è stato autorizzato.

Provincia di Perugia – Servizio PTCP e Urbanistica - delibera di Giunta 05/12/2011 n.469

L'Ufficio Beni Paesaggistico/Ambientali ha formulato ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 31/97, le seguenti prescrizioni:

- *l'area destinata a parco dovrà prevedere la messa a dimora di essenze ricomprese all'interno dell'abaco allegato al vigente PTCP;*
- *per la presenza dell'ambito fluviale ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 39 del vigente PTCP*

L'Ufficio Strumenti Urbanistici Generali, ai sensi dell'art.67 comma 3 della L.R 11/2005 che richiama l'applicazione dell'art.30, comma 9, della L.R 31/1997 ha osservato:

- *in sede di valutazione ambientale strategica – effettuata dai Servizi della Regione Umbria i cui esiti sono richiamati nella Determinazione Dirigenziale 22 dicembre 2010 n.11259 – è stato osservato la incongrua previsione di altezza dei fabbricati residenziali tale da inficiare, come riferisce la regione in nota, la tutela delle vedute da e verso il contesto paesaggistico all'interno del quale l'area di intervento si colloca;*
- *con riferimento all'osservazione 1¹, si ritiene necessario in sede di rilascio degli atti autorizzatori valutare il contenuto delle prescrizioni richiamate alla pag.26 della Valutazione revisionale del Clima Acustico nonché quanto previsto dalla L.R.8/2008 e R.R.1/2004.*
- *con riferimento all'osservazione 2², non si ravvisa nel contenuto dell'art.39 delle vigenti NTA di PRG la destinazione ad albergo. Ciò fa ritenere la previsione di albergo indicata in Elaborato P3 con simbolo L6a , anche in relazione al volume ammesso(vedi Elaborato P1tabella Superfici e Volumi) , una previsione non allineata con detta richiamata disciplina comunale e con ciò non conforme a questa .*
- *ai sensi del comma 13 dell'art.30 della L.R 31/97 dovrà essere acquisita la (Verifica di carattere igienico-sanitario).*
- *in sede di attuazione degli interventi si dovrà tenere conto di quanto previsto dalla D.G.R. n. 1247 del 24/10/2011 avente ad oggetto D.G.R. 27 luglio 2009, n. 1064. Criteri regionali per la gestione delle terre e rocce da scavo di cui all'art. 186 del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152. Modifiche.*
- *per quanto attiene le previsioni relative alle installazioni di impianti di energia elettrica da fonti rinnovabili l'attuazione di queste dovrà conformarsi a quanto previsto dal Regolamento Regionale 29 luglio 2011,n. 7 Disciplina regionale per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.*

Lo stesso Ufficio ai sensi del comma 10 del sopra richiamato art.30 ha **prescritto**:

- *con riferimento alle osservazioni (3)³ rese in sede di valutazione ambientale strategica effettuata dai Servizi della Regione Umbria - i cui esiti sono richiamati nella Determinazione*

¹ ACCERTATO CHE IL PAIM nella sua formulazione ...Da quanto si rileva in relazione allegata agli atti (VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO datata 03.04.2009), ha valutato gli effetti delle previsioni in relazione al clima acustico richiamando (leggi pag.26) alcune attenzioni in relazione alle destinazioni previste; **osservazione 1**: si ritiene necessario in sede di rilascio degli atti autorizzatori valutare il contenuto delle prescrizioni richiamate nella sopra richiamata valutazione.

² TENUTO CONTO...che il PAIM individua la previsione di una struttura alberghiera derivando la volumetria da quella riconducibile alla previsione vigente di PRG di VA(verde pubblico attrezzato).

Osservazione 2: A tale proposito, pur riconoscendo il richiamo normativo all'art.39 delle vigenti NTA di PRG, di fatto in questo non si ravvisa specificamente la destinazione ad albergo. Ciò fa ritenere la previsione di albergo indicata in Elaborato P3 con simbolo L6a , anche in relazione al volume ammesso(vedi Elaborato P1tabella Superfici e Volumi) , una previsione non allineata con la disciplina comunale.

³ TENUTO CONTO...che in sede di valutazione ambientale strategica – effettuata dai Servizi della Regione Umbria i cui esiti sono richiamati nella Determinazione Dirigenziale 22 dicembre 2010 n.11259 – è stato osservato la incongrua previsione di altezza dei fabbricati residenziali tale da inficiare, come riferisce la regione in nota, la tutela delle vedute da e verso il contesto paesaggistico all'interno del quale l'area di intervento si colloca ; in tale contesto, dall'accertamento effettuato da questo ufficio si osserva nella Relazione illustrativa (Elaborato D1.1,allegati n.20) la trattazione degli eventuali effetti della nuova edificazione maggiormente in relazione allo skyline rivolta verso il centro storico e non verso il contesto paesaggistico di Assisi e monte Subasio ; **Osservazione 3**: A tale proposito, pur rilevando nei fabbricati previsti (vedi Elaborato P1 Tabella Superficie e Volumi: L.1,L.5,L.6,L.7,L.8,L.9,L.11 e L.12) altezze la cui misura può complessivamente essere ricondotta a tipologie edilizie esistenti , tuttavia per il previsto fabbricato L3 denominato in tabella "residenziale Torre" si rileva una altezza la cui misura prevista (mt.27,00) potrebbe generare interferenze negative alle visuali, limitando la vista rivolta dal centro urbano consolidato e dalle

Dirigenziale 22 dicembre 2010 n.11259 – per quanto espresso nella precedente osservazione 3, si prescrive, relativamente all'altezza del fabbricato L3 denominato in tabella "residenziale torre" la riduzione dell'altezza prevista da mt.27,00 a mt.21,00.

- gli interventi da realizzare, in attuazione delle previsioni contenute nel presente PAIM, dovranno conformarsi ai contenuti della L.R.17/2008, in particolare dovrà rispettarsi quanto prescritto agli art.li 9, 10, 11, 13.
- con riferimento ai contenuti delle NTA (Elaborato D3) si richiama il riferimento e rispetto delle dotazione territoriali e funzionali previste dal R.R.25 marzo 2010, n. 7 (in particolare art.li 11,12,e,13)
- per quanto attiene le destinazioni di attività commerciali, qualora previsto di realizzare, queste dovranno attuarsi nel rispetto della limitazione imposta dall'art.lo 30, comma 3 della L.R. 31/97.
- la determinazione delle Quote di spiccato richiamata all'art.lo 6 delle NTA (Elaborato D3) dovrà tenere conto anche di quanto previsto dagli art.li 10 e 11 del R.R.3.11.2008 n.9.

con riferimento alla nota richiamata al precedente p.to (a)⁴ e trasmessa dal Dirigente del **Servizio Gestione e Controllo Ambientale** di questo Ente – nota che si allega al presente rapporto quale parte integrante e sostanziale, si prescrive:

- la ditta dopo l'approvazione della variante urbanistica da parte del Comune dovrà effettuare le comunicazioni di sito inquinato ai soggetti interessati per legge e dovrà procedere secondo le modalità e le tempistiche previste dall'art.lo 242 del D.Lgs.152/06 e s.m.i.
- la Ditta dovrà gestire le terre e rocce da scavo provenienti dalle opere di costruzione tenendo conto di quanto previsto dalla lettera e), comma 1, dell'art.lo 186 del D.Lgs 152/06 e s.m.i nonché da quanto previsto dalla D.G.R.1064/2009.

con riferimento alla nota richiamata al precedente p.to (b)⁵ e trasmessa dal Dirigente del Servizio Difesa e Gestione Idraulica della Provincia di Perugia – nota che si allega al presente rapporto quale parte integrante e sostanziale, si prescrive:

- è fatto salvo quanto riportato nel parere di competenza che si allega al presente rapporto istruttorio quale parte integrante e sostanziale.

Il predetto **Servizio Difesa e Gestione Idraulica** vista la documentazione integrativa presentata a seguito del parere rilasciato in data 26 settembre 2011 si è così espresso:

Vista la documentazione integrativa presentata si ritiene che essa risulti adeguata sotto il profilo geologico, idrogeologico, sismico e idraulico; si prende atto infatti della dichiarazione che le acque bianche e nere saranno recapitate su condotte comunali già esistenti, così come si prende atto della carta di pericolosità sismica della Regione Umbria (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica) che conferma l'area di interesse come area soggetta ad amplificazione sismica in quanto inquadrata come zona di fondovalle con presenza di terreni incoerenti (fluvio-lacustre sabbioso

vie prospicienti verso il contesto paesaggistico di Assisi e di monte Subasio. (si ritiene pertanto – anche per quanto previsto dall'art.lo 30 comma 4 L.R.27/2000 - di proporre la riduzione dell'altezza da mt.27,00 a mt.21,00)

⁴ TENUTO CONTO...che nell'elaborato Relazione Chimica preliminare, l'incaricato a valutare l'esito della indagine preliminare chimica sul sito interessato dalla presente attività industriale – ai sensi dell'art. 242 D.Lgs 152/2006 - relazione sui parametri riscontrati anche in relazione al superamento della sogli di contaminazione nel suolo;

- (a) che per quanto sopra, il Servizio Gestione e Controllo Ambientale di questa Provincia ha rimesso allo scrivente servizio il parere di competenza con nota p.i. n.68061 del 29.11.2011, che si allega al presente rapporto tecnico quale parte integrante e sostanziale;

⁵ TENUTO CONTO... (b) del parere di competenza reso sui contenuti idraulici del PAIM dal Servizio Difesa e Gestione Idraulica di questa Provincia del 26.09.2011 e del 17.11.2011 che si allegano al presente rapporto istruttorio quale parte integrante e sostanziale;

limoso). Per quanto riguarda le considerazioni sotto il profilo idraulico si rimanda al parere a firma dell'Ing. Francesco Ramacci di seguito riportato, mentre relativamente al punto 4 risulta necessario avviare eventualmente le procedure previste dalla normativa di settore e pertanto tale attività non può essere compresa in questo contesto.

Si ritiene necessario inoltre il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Ai sensi della DGR n. 377/2010 sarà necessario effettuare indagini geognostiche e sismiche di livello 3 di approfondimento nelle successive fasi progettuali.

- L'area ricade in zona a vulnerabilità degli acquiferi elevata della carta A.1.4. del PTCP e pertanto vale quanto riportato all'art. 15 comma 5a) delle NTA del PTCP.

Rispetto alle questioni di carattere idraulico si prende atto innanzitutto dell'assenza del sottopasso ferroviario che avrebbe potuto determinare la connessione idraulica tra le aree allagate con frequenza cinquantennale poste in sinistra Chiascio a monte della ferrovia e la zona di interesse del piano attuativo, perimetrata in fascia C del PAI e situata a valle della ferrovia. Conseguentemente risultano superate le relative valutazioni riportate nella Relazione Geologica a pagina 20 a firma del Geol. Antonio Forini datata ottobre 2011.

Si condividono inoltre le valutazioni di fattibilità idraulica specificate per il ponte sul Fiume Chiascio, l'opera di attraversamento quindi dovrà essere caratterizzata da spalle esterne alle sponde incise e dovrà avere la quota di intradosso posta almeno 1 m al di sopra del livello di piena duecentennale nella configurazione post operam.

Fermo restando quanto previsto dalla normativa per le costruzioni in zona sismica, l'eventuale presenza di pile in alveo dovrà essere corredata dalla valutazione dello scalzamento massimo prevedibile sulle fondazioni delle pile medesime; analoghe valutazioni andranno condotte sulle spalle e sui rilevati di approccio, con definizione delle eventuali opere di protezione necessarie.

Proprio la presenza del rilevato di approccio al ponte in sinistra idraulica, unitamente al fatto che l'area di interesse risulta perimetrata in fascia C del PAI anche a causa di una possibile "inondazione per crollo" generata dalla piena duecentennale, determina la necessità di prevedere la realizzazione dell'edificato e delle infrastrutture in condizioni di sicurezza idraulica rispetto all'evento duecentennale nella configurazione post operam, con adeguato franco di sicurezza e utilizzando i coefficienti di scabrezza definiti dal PAI. La configurazione idraulica dovrà anche tenere in conto le opere di riduzione del rischio in corso di realizzazione da parte della Provincia di Perugia, proprio a partire dal Ponte di Santa Lucia, e la presenza della passerella pedonale di attraversamento del Chiascio posta appena a valle del ponte di progetto.

Eventuali modifiche delle perimetrazioni delle fasce di pericolosità e rischio idraulico, conseguenti agli interventi oggetto di piano attuativo, dovranno seguire le procedure determinate dalla normativa vigente in materia; la verifica del non aggravio delle condizioni di rischio a monte e a valle dovrà essere propedeutica al rilascio di qualsiasi titolo abilitativi per gli edifici o per le infrastrutture.

Si evidenzia inoltre come l'eventuale presenza di piani seminterrati appare incompatibile con le condizioni di sicurezza idraulica dell'area; in alternativa dovranno essere predisposti tutti gli strumenti di autotutela sia strutturali che complementari ed integrativi ai sistemi pubblici di gestione dell'emergenza idraulica, necessari per ridurre ulteriormente il rischio. La eventuale previsione di piani seminterrati dovrà quindi essere subordinata alla adozione di idonei provvedimenti che assicurino la protezione dei locali impedendo qualsiasi connessione idraulica con le aree allagabili esterne.

Dovrà essere predisposto infine un **Piano di emergenza locale** nel quale andranno definite le procedure, le misure informative, i dispositivi di segnalazione, i ruoli e le responsabilità in caso di evento di piena del Fiume Tevere. Il piano dovrà essere concordato con il Comune di Bastia Umbra e correlato con gli strumenti di protezione civile del Comune medesimo. Copia di detto piano, che dovrà essere redatto da un tecnico abilitato e firmato dal proprietario ovvero legale rappresentante della Ditta, dovrà essere trasmessa al competente Servizio provinciale.

Rimane in essere quanto riportato nel parere espresso nel settembre 2011 con il quale si attesta che il presente parere non rappresenta garanzia di sicurezza idraulica pertanto, stante la collocazione del bene in una zona perimetrata dal PAI, il proponente accetta di convivere con i rischi individuati dalle perimetrazioni stesse, anche mediante l'attivazione di strumenti di autotutela complementari ed integrativi ai sistemi pubblici di gestione dell'emergenza idraulica:

- l'istante è consapevole che la collocazione dell'opera in una zona qualificata come a rischio idraulico espone potenzialmente l'opera stessa ai danni discendenti da un possibile evento idraulico avverso; resta in ogni caso del tutto escluso qualsiasi profilo di responsabilità in capo all'Amministrazione provinciale in relazione a tale eventuale danno derivante dall'espressione del citato parere di competenza;

-il soggetto richiedente rimane interamente ed esclusivamente responsabile della buona riuscita delle opere e dei danni alle persone, cose o animali che eventualmente dovessero verificarsi durante la costruzione e l'esercizio delle opere stesse; lo stesso deve obbligarsi inoltre a tenere sollevata e indenne l'Amministrazione provinciale da qualsiasi rapporto che il soggetto medesimo dovesse instaurare con propri collaboratori o terzi aventi causa;

il ponte e i rilevati di accesso dovranno ottenere, in fase di progetto definitivo, l'autorizzazione e/o la concessione dell'Autorità Idraulica Competente ai sensi del R.D. 523/1904 e della NTA del PAI vigente;

- sono a carico del soggetto richiedente tutte le ulteriori eventuali autorizzazioni o obblighi di legge riguardanti la realizzazione delle opere, come ad esempio in materia urbanistica, ambientale, forestale e di vigilanza sulle costruzioni.

ENEL Rete Gas (21/03/2013 prot.8333)

- Nulla osta per quanto attiene le opere previste non di ns. competenza

Al contrario, per quanto riguarda le linee di distribuzione del metano, cui viene indicato il tracciato in modo non esaustivo nella Tav. 1.1 allegata alla richiesta.

- Le informazioni riportate nel documento non risultano sufficienti per esprimere parere sul punto specifico; infatti:

1) Se la realizzazione dell'impianto sarà a cura della lottizzazione è necessario che venga sottoposto alla scrivente un progetto, con evidenza di quanto previsto nel rispetto della normativa, che ci permetta di valutare con attenzione le soluzioni tecniche adottate così da garantire, in futuro, una corretta gestione dell'impianto a garanzia di continuità e sicurezza del servizio; diversamente dovrà esserne richiesta la realizzazione alla sottoscritta, nel rispetto della Convenzione in essere così come indicato all'art. 5 comma 5.

2) Nella tavola cui sopra viene inoltre indicato l'allacciamento dell'impianto alla rete esistente; orbene la scrivente non ha ricevuto nessuna richiesta di valutazione nel merito e quindi non risulta così scontato quanto ipotizzato (qualsiasi modifica impiantistica deve preliminarmente essere sottoposta a verifica fluidodinamica.

Ricordiamo infine che comunque prima di qualsiasi allacciamento alla rete esistente, che obbligatoriamente sarà eseguito dalla scrivente previa richiesta della lottizzazione con conseguente emissione di ns. preventivo di spesa, dovranno esserci consegnati i documenti (il cui elenco è presso di noi disponibile) attestanti la corretta esecuzione nel rispetto della normativa vigente delle opere; dovrà essere inoltre redatto, e sottoscritto, il relativo verbale di presa in carico degli impianti realizzati.

USL Umbria1 – Dipartimento di prevenzione U.O.S. igiene e sanità pubblica – Distretto di Assisi (20/03/2013 prot.8123)

si esprime PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22.02.2005 n. 11 alle seguenti condizioni:

- *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.*
- *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 in modo da garantire 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.*
- *In fase di progettazione definitiva dei fabbricati sia rispettato quanto previsto dalle seguenti norme:*
 - a) *D.M. 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione" (G.U. 18/7/75 n. 190);*
 - b) *Regolamento Comunale d'Igiene del Comune di Bastia Umbra approvato con DCC n.26 del 17/04/2008;*
 - c) *Legge 9 Gennaio 1989 n. 13, come modificata dalla L.27 Febbraio 1989 n. 62, nonché quanto previsto dal D.M. 14 Giugno 1989 n. 236 in materia di eliminazione e/o superamento delle barriere architettoniche.*
- *I requisiti igienico-sanitari delle strutture da edificare, saranno valutati in fase di progetto definitivo in relazione alle destinazioni d'uso, qualora venga richiesto il parere tecnico sanitario dello scrivente Servizio.*

Umbra Acque S.P.A. (25/03/2013 prot.8538)

*In relazione alla richiesta pervenuta in data 08.02.2013 ed acquisita al protocollo generale con n. 1375, con la quale viene trasmessa la documentazione integrativa per il rilascio del parere di competenza sulla realizzazione delle reti idriche e fognarie del comparto in oggetto, con la presente Umbra Acque S.p.a. conferma quanto espresso nella precedente nota del 28.11.2011 prot.17889 ed esprime **parere favorevole** sulle opere indicate nei grafici prodotti **a condizione che vengano rispettate le prescrizioni sotto riportate.***

RETE IDRICO-POTABILE

La soluzione progettuale proposta negli elaborati tecnici è conforme a quanto previsto nel parere sopra citato ma si ritiene necessario provvedere anche alla realizzazione delle opere idriche, esterne al comparto ma funzionali alle nuove previsioni urbane, di seguito riportate.

Nuova tubazione di potenziamento dallo stacco di Campiglione da realizzarsi in PEAD PN16 DN160 sino all'innesto con la tubazione esistente di Via Roma; tale tubazione dovrà essere derivata dalla condotta in Acciaio DN150 che attualmente è posata lungo la S.R. 147 (Via Campiglione); dovrà percorrere il ponte pedonale sul fiume Tescio e tramite Via Carmelo Battaglia dovrà percorrere Via Firenze, oltrepassare il fronte del comparto interessato, onde raggiungere l'innesto con la tubazione esistente di Via Roma; naturalmente dovranno essere previsti i necessari riallacci alle utenze esistenti.

RETE FOGNARIA

Corretta l'ipotesi progettuale relativa allo spostamento del collettore pubblico misto in CLS DN1000 ma all'interno del comparto è necessario realizzare un sistema fognario di acque nere dedicato alla raccolta e smaltimento delle acque provenienti dagli edifici previsti che si allacci al collettore misto sopra citato a valle del pozzetto scolmatore prescritto nel precedente parere emesso da Umbra Acque S.p.a. .

Si precisa che lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire al più vicino corpo idrico superficiale (Fiume Chiascio), in ottemperanza alle normative vigenti, previo parere dei competenti uffici territoriali.

Settore Lavori Pubblici –parere rilasciato il 22/03/2013

Piano di Protezione Civile

Parte dell'area interessata dall'intervento insiste su zona di esondazione del Fiume Chiascio, così come individuata nella cartografia del Piano Comunale di Protezione Civile ed in Fascia C (area a rischio esondazione con tempi di ritorno di 500 anni) nelle zone di rischio individuate dal P.A.I. così come redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Pertanto si prende atto di quanto contenuto nella relazione geologica redatta nel giugno 2010 dal Geologo Dott. Antonio Forini (tav. D4) e dei pareri rilasciati dal Servizio Difesa e Gestione Idraulica della Provincia di Perugia, evidenziando in particolare quanto contenuto nel parere rilasciato in data 17.11.2011: <<...La eventuale previsione di piani seminterrati dovrà quindi essere subordinata alla azione di idonei provvedimenti che assicurino la protezione dei locali impedendo qualsiasi connessione idraulica con le aree allagabili esterne. Dovrà essere predisposto infine un Piano di emergenza locale nel quale andranno definite le procedure, le misure informative, i dispositivi di segnalazione, i ruoli e le responsabilità in caso di evento di piena del Fiume Chiascio. Il piano dovrà essere concordato con il Comune di Bastia Umbra e correlato con gli strumenti di protezione civile del Comune medesimo. Copia di detto piano, che dovrà essere redatto da un tecnico abilitato e firmato dal proprietario ovvero legale rappresentante della Ditta, dovrà essere trasmessa al competente Servizio provinciale...>>

Edifici Comunali

Si rileva l'edificazione di edifici a destinazione pubblica quali una residenza per anziani ed alcuni fabbricati da destinare a "social housing". Per quest'ultima si rileva che il Comune di Bastia Umbra si farà direttamente attuatore/realizzatore dell'opera o individuerà il soggetto attuatore mediante idonea procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art.28 bis della L.R. 11/2005; invece per quanto attiene la residenza per anziani, da informazioni reperite presso il Settore Urbanistica, questa sarà oggetto di un protocollo tra l'attuatore del PAIM e la Regione e non risulterà di competenza comunale.

Infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, smaltimento acque meteoriche, illuminazione pubblica)

Dovranno essere acquisiti e recepiti i pareri rilasciati dai rispettivi enti gestori (Umbra Acque per fognatura e acquedotto, Enel Rete Gas per il metano).

A tale proposito si rileva che Umbra Acque ha sospeso l'emissione del parere di competenza con la succitata nota del 28.11.2011 in attesa del recepimento delle prescrizioni impartite nella nota medesima. Il proponente ha provveduto a modificare i grafici, sui quali appunto Umbra Acque dovrà esprimersi: a tale proposito si rileva, in merito allo smaltimento delle acque meteoriche, che le prescrizioni impartite non hanno trovato riscontro nella nuova proposta progettuale. Per quanto concerne le modalità di esecuzione delle infrastrutture a rete dovrà essere recepito quanto contenuto nel vigente capitolato tipo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (D.G.C. n° 344/2009 e ss.mm.ii.).

Si precisa che le opere riconducibili ad allacci non potranno essere valutate quali opere di urbanizzazione da utilizzare a scomputo degli oneri.

Per quanto concerne l'illuminazione pubblica si ricorda che dovranno essere rispettate, oltre alle prescrizioni del capitolato tipo, le norme vigenti in materia di inquinamento luminoso con particolare riferimento alla L.R. n°20/2005 e successivo regolamento.

Modalità di esecuzione standard urbanistici

Dovrà essere recepito quanto contenuto nel vigente capitolato tipo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (D.G.C. n° 344/2009 e ss.mm.ii.).

Le aree pubbliche ed ad uso pubblico dovranno essere facilmente identificabili con delimitazioni fisiche. Inoltre per quanto concerne i parcheggi pubblici ed ad uso pubblico dovrà essere posta in opera idonea segnaletica orizzontale e verticale; in prossimità dei medesimi parcheggi non dovranno essere posti a dimora alberature dalle radici "superficiali".

Si ricorda che le piante da porre a dimora nelle aree di verde pubblico dovranno essere del tipo "autoctono" e scelte tra le essenze di cui all'allegato "U" del Regolamento Regionale n.7/2002 (regolamento di attuazione alla L.R. n.28/2001) e comunque concordate con il Responsabile del 3° Servizio, indipendentemente da quanto indicato negli elaborati prodotti. In generale per le alberature si segnala che quelle ad alto fusto dovranno essere poste alle distanze minime dai confini dettate dal codice civile e/o dai regolamenti comunali.

In merito alla vasta area di verde pubblico centrale, rispetto alla delimitazione del piano, si precisa che prima del rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo dovrà essere necessariamente richiesto ed acquisito il parere favorevole del responsabile del 3° servizio, producendo il progetto dettagliato di sistemazione dell'area che indichi i materiali utilizzati, gli arredi, le attrezzature ludiche ed il sistema di irrigazione con relativa adduzione.

Quanto sopra dovrà tenere conto dei risparmi energetici, della permeabilità delle superfici e delle norme che regolano la fornitura e posa in opera degli arredi e delle attrezzature ludiche.

Parco Tematico

Sebbene si rileva il carattere esclusivamente privato del parco tematico, si precisa che il medesimo non potrà avere delimitazioni fisiche tali da impedire la fruibilità libera e collettiva degli spazi verdi e dell'accesso al Fiume.

A tale proposito dovranno essere opportunamente e interamente livellate e piantumate le aree di proprietà privata comprese tra il parco tematico ed il fiume, comprese quelle adiacenti il percorso pedonale esistente.

Patrimonio

Le aree di standard pubbliche, sia in cessione che vincolate all'uso pubblico, già prima della stipula degli atti d'obbligo relativi ai singoli stralci funzionali, dovranno essere frazionate in modo tale da essere identificate con propria particella catastale e dovranno risultare libere da gravami ed ipoteche.

Le aree in cessione non potranno essere ubicate al di sopra di piani interrati o seminterrati.

Le aree private ad uso pubblico dovranno essere vincolate mediante atti regolarmente trascritti, dai quali dovranno desumersi i relativi obblighi di manutenzione, allegando all'uopo idonea garanzia (polizza fideiussoria, ecc.) ed un capitolato prestazionale che detti le specifiche modalità per l'esecuzione delle manutenzioni medesime.

*Per quanto concerne i **parcheggi adiacenti Viale della Stazione** si rileva che nella proposta progettuale una parte sia stata destinata alla cessione ed una parte invece vincolata soltanto all'uso pubblico: a tale proposito si **prescrive**, per motivi di continuità e di gestione, **che tutti i parcheggi adiacenti Viale della Stazione vengano posti in cessione gratuita all'ente**, eventualmente compensando con altre aree, il cui interesse pubblico risulta più labile e pertanto con minore attrattiva all'acquisizione al patrimonio comunale (come ad esempio parcheggi e viabilità a servizio o in prossimità degli edifici residenziali, direzionali, commerciali o turistici-ricettivi).*

A tale proposito e a carattere generale si ricorda la recente Sentenza della Corte di Cassazione sez. V n°728 del 14.02.2012: la giurisprudenza insegna, invero, che costituisce una strada pubblica quel tratto viario che non è cieco, ma assume una esplicita finalità di collegamento, essendo destinato al transito di un numero indifferenziato di persone: C.d.S., V, 7 dicembre 2010, n. 8624; che il connotato di interclusione dell'area servita esclude che vi possa sorgere un uso stradale in favore di una collettività indeterminata, e fa invece concludere per un'utilità limitata ai soli proprietari

frontisti: C.d.S., V, 18 dicembre 2006, n. 7601; che un'area privata può ritenersi assoggettata ad uso pubblico di passaggio quando l'uso avvenga ad opera di una collettività indeterminata di soggetti considerati *uti cives*, ossia quali titolari di un pubblico interesse di carattere generale, e non *uti singuli*, ossia quali soggetti che si trovano in una posizione qualificata rispetto al bene gravato; oppure quando vi sia stato, con la cosiddetta *dicatio ad patriam*, l'asservimento del bene da parte del proprietario all'uso pubblico, analogamente, di una comunità indeterminata di soggetti considerati sempre *uti cives*, di talché il bene stesso viene ad assumere caratteristiche analoghe a quelle di un bene demaniale: Cassazione civile, sez. II, 21 maggio 2001, n. 6924; che ai fini della *dicatio ad patriam* occorre pur sempre il requisito dell'idoneità intrinseca del bene a soddisfare un'esigenza comune della collettività dei consociati *uti cives*: Cass. Civ., II, 13 febbraio 2006, n. 3075. In coerenza con gli enunciati appena esposti, la giurisprudenza afferma in definitiva che, perché un'area privata possa ritenersi sottoposta ad una servitù pubblica di passaggio, è necessario, oltre all'intrinseca idoneità del bene, che l'uso avvenga ad opera di una collettività indeterminata di persone e per soddisfare un pubblico, generale interesse. Ne consegue che deve escludersi l'uso pubblico quando il passaggio venga esercitato unicamente dai proprietari di determinati fondi in dipendenza della particolare ubicazione degli stessi, o da coloro che abbiano occasione di accedere ad essi per esigenze connesse alla loro privata utilizzazione (Cass. Civ., II, 23 maggio 1995, n. 5637), oppure, infine, rispetto a strade destinate al servizio di un determinato edificio o complesso di edifici (Cass. civ., I, 22 giugno 1985, n. 3761).

In definitiva, prima della formale stipula della Convenzione Urbanistica, il Settore scrivente dovrà prendere visione del testo e degli elaborati da allegare alla medesima compreso l'elaborato riportante il regime delle aree, che dovrà tenere conto di quanto sopra riportato.

Viabilità

Per quanto concerne la viabilità dovrà essere acquisito il **parere di competenza del Corpo di Polizia Municipale**.

Per i tratti stradali e per le intersezioni, comprese le nuove rotatorie, dovranno essere recepite le "norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" dettate dal D.M. 05 novembre 20101 e ss.mm.ii. e le "norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" dettate dal D.M. 19 aprile 2006 e ss.mm.ii.

Inoltre dovrà essere prodotto un elaborato inerente la viabilità in cui vengano riportate le direzioni del traffico e la segnaletica anche in rapporto alla realizzazione progressiva degli stralci funzionali.

Attuazione e Collaudo

Poiché l'attuazione del Piano in oggetto prevede la realizzazione in n.8 stralci funzionali, si ritiene che le modifiche richieste dal precedente parere da apportare agli elaborati progettuali, possa essere eventualmente effettuata anche in sede di richiesta di titolo edilizio abilitativo, qualora non riguardi modifiche di carattere generale che coinvolgano direttamente più stralci.

Per quanto concerne la procedura di appalto delle opere di urbanizzazione in attuazione del Piano in oggetto, puntualizzato che ai fini dell'individuazione della procedura applicabile concorrono le opere di urbanizzazione relative a tutti gli stralci, nel caso in cui il suddetto importo totale superi la soglia comunitaria, si dovrà fare riferimento alle procedure previste dal D.Lgs.163/2006 e ss.mm.ii. e al relativo regolamento.

In tal caso il soggetto attuatore, oltre al rispetto della normativa vigente ed in particolare del c.d. Codice dei Contratti, dovrà in qualità di stazione appaltante individuare il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP), il quale sarà tenuto a comunicare al Responsabile del Settore LL.PP. del Comune di Bastia Umbra tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori e quindi a:

- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei

partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;

- *comunicare al Responsabile del Settore LL.PP. il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);*
- *trasmettere al Responsabile del Settore LL.PP. i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.*

Tutte le opere di urbanizzazione, anche se sotto soglia, saranno sottoposte alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale in corso d'opera di un Collaudatore che provvederà ad effettuare tutte le verifiche di competenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente; il Collaudatore verrà individuato, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati – con determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione urbanistica il soggetto attuatore si accollerà l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

Fermo restando il normale regime edilizio abilitativo di tutte le opere di urbanizzazione, si precisa che per quanto concerne la realizzazione delle rotatorie, del ponte sul Fiume Chiascio a fianco della passerella pedonale, del sottopasso in Via Firenze (di cui con atto n°123 del 28.04.2011 la Giunta Comunale aveva già preso atto della nuova soluzione progettuale da inserire nel Piano in oggetto in luogo del progetto preliminare precedentemente approvato in linea tecnica con D.G.C. n°16 del 20.01.2011) dovranno essere propedeuticamente redatti e quindi prodotti al Settore LL.PP. per la relativa presa d'atto da parte della Giunta Comunale, i progetti completi di tutte le autorizzazioni e gli elaborati previsti dalla normativa vigente in base ai livelli progettuali proposti che dovranno essere necessariamente il preliminare, il definitivo e l'esecutivo.

Espropri

Ad eccezione dei fabbricati in "social housing", le cui procedure d'esproprio verranno effettuate dal Comune di Bastia Umbra, per tutte le restanti opere sarà il soggetto proponente del Piano di Iniziativa Mista ad essere investito dell'autorità e degli oneri in carico al soggetto espropriante, con le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Igiene Urbana

Per la zona interessata è prevista l'attivazione del servizio porta a porta con mastelli.

Occorre invece prevedere, per le sole attività presenti, idonei spazi per il posizionamento dei cassonetti da minimo 770 litri, a servizio delle attività medesime da ricavare all'interno delle aree di proprietà.

Dati dimensionali dell'intervento

PRG vigente		PRG modificato		PAIM	
Descrizione	mc	Descrizione	mc	Descrizione	mc
R2-Residenziale (norme C4 – art.9 NTA)	108.000	R2* - Residenziale (norme C4 – artt.8-11 NTA)	108.000	mc (82.950 + 13.650 + 11.155 ⁽¹⁾) = 107.755 (prevista dal PAIM + esistente lotto 14) Residenziale lotti (14+1+5+3+9+11+12) = (4200+9000+3900+6600+5700+29700 +9900+13950) = 82.950 mc SUC residenziale (1400+3000+1300+2200+1900+9900+ 3300+4650)=27650 mq Commerciale: lotti (14+1+5+3+12+13) (1400+1750+1750+700+4550+3500) =13.650 mc SUC (400+500+200+500+1300+ 1000) = 3.900 mq	107.755
R2 -Servizi Privati (norme Fp – 37 NTA)	50.000	R2* – Attrezzature e Servizi Privati (norme Fp – art.37 NTA)	50.000	Commerciale lotti (1+3+5) (3000+3100+500)x3.50 = 23100 mc Direzionale lotti (1+3) (2200+1500)x3.00=11.100 mc Commerciale food lotto (4) 2500x3.50= 8.750 mc Commerciale outlet lotto (4) 2000x3.50=7.000 mc	49.950
R2 - Servizi Pubblici (norme F – art.35 NTA)	33.000	R2* – Attrezzature e Servizi Pubblici (norme F – art.35 NTA)	41.600	RSA lotto (7) 1000x3.50+3500x3.00=14000 mc Social Housing lotto(8) 6.760x3.00=20.280 mc S-pubblici lotto(15)(poste) 2006x3.50=7.021 mc	41.301
Zona F 2872x3	8.616			Albergo⁽⁴⁾ lotto(6): 750x3.50+4800x3.00 = 17.025 mc Residuo 22.750-17025=5725 mc	
Zona VA (verde pubblico attrezzato 29.730x2.5)	74.325	R2* - Attività sportivo ricreative (norme VA - art.39 NTA)	38.500	Parco tematico S pubblici lotto(13) 600x3.50=2100 mc Parco tematico S privati (escluso commerciale) lotto(13) 3.150x3.50=11025 mc 1635x3.50=5723 mc ⁽⁴⁾ Sistema energetico lotto(Lc) 750x3.50=2625 mc	38.498
Totale mc	273.941			Totale mc.	237.503
Verde pubblico V mq (65.210 + 3.300 R2)	68.510	R2* - Verde Pubblico (norme V - art.38 NTA)	68.510	(75.026-9816)+3.300 in R2* mq ⁽²⁾	68.510
Parcheggio pubblico P mq(11.884 ⁽³⁾ + 1.150 R2)	13.034	R2* - Parcheggio Pubblico (norme P - art.37 NTA)	13.034	11.884+1.150 in R2*=13.034 mq	13.034

(1) Volume esistente del lotto 14 da confermare in base a precedenti edilizi

(2) Relazione illustrativa - Allegato 1 – tavola ausiliaria del bilancio urbanistico

(3) Zona @ poste + parcheggi PdR ex Conservificio Lolli inclusi nel PAIM.

(4) Volumetria albergo ridotta in accoglimento osservazione Provincia-Servizio Urbanistica e PTCP

Calcolo e verifica delle dotazioni territoriali secondo RR n.7/2010

Residenziale Abitanti insediabili	Standard richiesti (art.11)	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
SUC 27650/33= 838 S_Housing SUC 6760/33=205 RSA 1000+3500=4500/33=136	1043x5 = 5.215 136x5= 680	1043x13 = 13.559 136x13= 1768

Nota: Le NTA di PRG art.8 consentono il reperimento di una quota massima di 8 mq. di verde pubblico nelle aree a ciò destinate dal PRG, purché contigue alle zone residenziali (838x8.00 = 6704). Avvalendosi di tale disciplina il Piano utilizza mq.6636 di verde di PRG (tavola P1bis V*).

Commerciale Superficie Utile Coperta	Standard richiesti (art.13)	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
(3000+3100+500+2500+2000)=mq 11.100 Commerciale art.9 NTA PRG mq 3900 Totale 15.000 di cui per magazzini e depositi non accessibili all'utenza mq.3750	12.375x1,5x80% = 14.850	12.375x1,5x20% = 3.713

Nota: Le norme commerciali designano le strutture di vendita in base alla Superficie di Vendita, quella riportata è la SUC ottenuta dividendo il volume ammesso dal PRG per 3,50.

Direzionale Superficie Utile Coperta	Standard richiesti (art.12 comma 1)	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
11.100/3.00=3.700	3.700 x 0,70 = 2.590	3.700 x 0,30 = 1.110
Parco tematico - Servizi Privati Mq 3150+1635	4785x0.70= 3.350	4785x0.30 = 1.436

Destinazione Turistico-produttiva (Albergo)	Standard richiesti (art.12 comma 3)	
	Parcheggi pubblici (mq) 1 posto auto ogni 2 posti letto	Verde pubblico (mq)
SUC=4800 - Posti letto = 100 Attività complementari SUC 750	50x22 = 1.100 750x0,70/2= 263	4800/30x4 = 640 750x0,30/2= 113

Altre destinazioni	Standard richiesti Art.37 NTA di PRG	
	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Parco tematico - Servizi Pubblici SUC 600 mc 2100	2100/100x2.5= 53	2100/100x4.5= 95
Sistema energetico SUC 750 mc 2625	2625/100x2.5= 66	2625/100x4.5= 118

Note:

- Sono esclusi dal calcolo delle dotazioni territoriali i volumi esistenti nel lotto 14 e quelli di poste lotto 15. Per quest'ultimo eventuali necessità aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali esistenti dovranno essere definite al momento del rilascio del titolo edilizio.
- I parcheggi pertinenziali privati (RR 7/2010 – artt. 11 e 12, commi 7 e 13, comma 8) previsti all'interno dei lotti (art.8 NTA) dimensionati nella tavola P1bis, dovranno essere verificati in sede di rilascio del titolo edilizio.

Verifica degli Standard	
Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Reperito 29.502 ≥ (5215+680+14.850+2590+3.350+1.100+263+53+66)= 28.167+1.150= Richiesto 29.317	Reperito 27.837 ≥ (13.559+1768+3713+1110+1436+640+113+95+118) = 22.552+3.300= Richiesto 25.852

Considerazioni dell'ufficio

Il PAIM zona "R2 Franchi" e aree limitrofe dopo la prima adozione dell'aprile 2009 è stato riproposto in una nuova soluzione progettuale e riadottato il 30/08/2010 con delibera di Consiglio n.42.

Dopo la fase di partecipazione, con la delibera di Consiglio 26/05/11 n. 31, sono state esaminate le osservazioni ed effettuati gli adeguamenti alle prescrizioni della determinazione dirigenziale regionale 22/12/2012 n.11259 con la quale è stata chiusa la verifica di assoggettabilità a VAS.

I limiti della variante al PRG sono indicati nella tavola 2 (segnatura 11226/11/13os) mentre l'ambito d'attuazione del Piano è quello riportato in tavola P2bis (segnatura 8318/13/20ap). Il collegamento pedonale con il centro storico (tavole P2 e P3), i perimetri del parco urbano e di quello fluviale (elaborati P3.1 e D1.2) così come altre rappresentazioni esterne ai limiti anzidetti non sono oggetto di questo PAIM.

Stessa valutazione per la localizzazione della centrale idroelettrica a valle della briglia del ponte di S. Lucia e per l'ipotizzata rete di teleriscaldamento. Tale rete, investendo viabilità pubblica esterna al PAIM, dovrà ottenere specifiche autorizzazioni anche in relazione a convenzioni già poste in essere dal Comune.

Per il sottovia ferroviario è stata presentata una soluzione progettuale della quale ha preso atto la Giunta Comunale con propria delibera 28/04/11 n.123. È appena il caso di ricordare che per la realizzazione si dovrà tenere conto della Convenzione con RFI e Regione Umbria.

Il PAIM è proposto dalla Franchi S.P.A. Industrie Meccaniche e dalla Central Park S.r.l insieme al Comune di Bastia Umbra. La Franchi S.P.A. Industrie Meccaniche con atto del 28/12/2011, ha assunto la denominazione di Meccanica Umbra S.P.A., la quale risulta ammessa a **concordato preventivo** con decreto del Tribunale di Perugia del 14/02/2012 anche relativamente ai beni compresi nel PAIM in oggetto.

Ai proprietari coinvolti che non hanno aderito al PAIM sono state inviate le comunicazioni informative come per legge, nei casi previsti, anche ai sensi del testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità, D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

Rete Ferroviaria Italiana e Poste Italiane sono stati informati sulle previsioni del PAIM con apposite comunicazioni. In particolare RFI, ha contribuito sin dall'inizio alla definizione del Piano, indicando il tracciato del limite del PAIM che segnerà anche il nuovo confine di proprietà lungo la ferrovia. Con la nota prot.12139 del 16/05/2011, RFI aveva dato il proprio benestare alla cessione delle aree interessate dal PAIM, cessione poi sollecitata come da comunicazione del 12/10/2012.

Alla società Poste Italiane è stata inviata la soluzione del PAIM *post-osservazioni* con nota del 16/01/2012, prot.1096.

Le prescrizioni della Provincia, servizio PTCP e Urbanistica, e il recepimento dei pareri sopra riportati hanno comportato la modifica di alcuni elaborati progettuali la cui numerazione è seguita dalla sigla *bis*. La composizione progettuale riportata in apertura elenca gli elaborati costituenti il PAIM secondo le varie fasi che si sono succedute. Per le stesse ragioni sono state aggiornate la tabella dei dati dimensionali e quella del calcolo degli standard.

Larga parte dei pareri acquisiti impongono approfondimenti progettuali con riserva, degli Enti coinvolti, di esprimersi definitivamente sui progetti esecutivi. Per tale ragione è stato già comunicato agli attuatori che con questo atto non sarà possibile autorizzare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.26, comma7 della stessa legge regionale.

Alcune prescrizioni che per loro natura non sono state introdotte negli elaborati progettuali del PAIM dovranno essere rispettate nelle successive fasi di redazione dei progetti esecutivi e attuazione degli interventi, fra queste, quelle in esito alla verifica di assoggettabilità a VAS.

- Il **Piano di monitoraggio ambientale** è stato definito come da protocollo di intesa con ARPA Umbria approvato dalla Giunta Comunale con delibera n.76 del 21/03/2013. Il Piano dovrà essere sottoscritto dalle parti prima della stipula della Convenzione generale.
- In fase realizzativa *dovranno essere inserite considerazioni ambientali nelle clausole riguardanti le modalità esecuzione degli appalti, favorendo l'uso di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale in fase di realizzazione del progetto, nonché l'uso di materiali riciclati aventi le stesse caratteristiche.*
- *Dovrà essere applicato quanto previsto dalla L.R. 17/2008, in particolare agli articoli 12 e 15, favorendo in tal modo l'efficiente utilizzo dell'energia solare, il risparmio energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, sia dal punto di vista termico che elettrico. Dovrà*

inoltre essere applicato quanto previsto all'art. 16 per quanto riguarda la biocompatibilità e l'uso dei materiali nei manufatti.

- Per le terre e rocce da scavo ci si dovrà attenere alla DGR n.1064/09, in particolare il punto 1.4. Nel caso di superamento dei CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) per le matrici al suolo e acque sotterranee, si dovrà ottemperare a quanto previsto dall'art.242 del D.lgs. 152/06. Inoltre dovrà essere ottenuta apposita autorizzazione ai sensi dell'art.208, comma 15 sempre del D.lgs 152/06 per eventuali demolizioni e successive lavorazioni in loco dei rifiuti da esse derivanti.
- *L'area è archeologicamente indiziata [...] i lavori implicanti scavi e movimenti di terra dovranno essere effettuati con la presenza costante di un archeologo, con spese e altri oneri a carico del committente, in stretta intesa con la Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Umbria.*

Per quanto riguarda la tracciabilità e rintracciabilità della filiera dei prodotti di alimentazione del Cogeneratore ad oli vegetali e le ipotesi alternative alla centrale idroelettrica, la cui autorizzazione è soggetta a leggi speciali, è stato dato riscontro nel documento di revisione delle soluzioni per il risparmio energetico e la salvaguardia ambientale del marzo 2011 (elaborato siglato 5865/11/03os). Più recentemente anche alla luce delle osservazioni e prescrizioni della Provincia è stato prodotto un ulteriore aggiornamento del predetto elaborato (3884/13/47). L'eventuale costruzione della centrale idroelettrica è in ogni caso subordinata alle procedure previste dalla normativa di settore da avviare come da prescrizione della Provincia.

La Provincia di Perugia, con la DGP 469/2011, ha formulato alcune osservazioni e diverse **prescrizioni a carattere vincolante**, espresse ai sensi della LR 30/97, art.30, comma 10.

Sulle osservazioni

La prima osservazione può ritenersi assorbita dalla analoga prescrizione con la quale è stata ridotta l'altezza del fabbricato "residenziale torre" in lotto L3 da 27 a 21 metri.

Delle raccomandazioni contenute nella Valutazione Previsionale del Clima Acustico si dovrà tenere conto in fase attuativa degli interventi ed in particolare nella redazione dei progetti esecutivi. Dette raccomandazioni riguardavano l'esecuzione delle Valutazioni di Impatto Acustico di attività commerciali e di servizi adottando accorgimenti per la mitigazione del rumore come l'utilizzo di sistemi per limitare la velocità degli autoveicoli e pavimentazioni stradali fonoassorbenti per contenere le emissioni di rumore da traffico.

Sulla Valutazione Previsionale del Clima Acustico si è espressa anche L'ARPA prescrivendo l'adeguamento del Piano di Classificazione Acustica in relazione alla nuova zonizzazione urbanistica. Tale prescrizione può ritenersi già recepita dall'art.6 delle NTA del Piano di Classificazione Acustica, approvato con DCC 31/01/2012 n.6. A seguito dell'approvazione del PAIM potranno essere adeguati anche gli elaborati grafici del predetto Piano di classificazione.

Sulla gestione delle terre e rocce da scavo si è già detto a commento della VAS. L'osservazione della Provincia aggiunge il riferimento alla più recente DGR n.1247 del 24/11/2011. Di questo e del RR 29/07/11 n.7 si dovrà tenere conto nell'attuazione degli interventi.

La verifica di carattere igienico-sanitario è assolta come da parere ASL sopra riportato.

In merito all'osservazione sulla struttura alberghiera, la cui previsione è ritenuta non *allineata* all'art.39 delle NTA di PRG, si può replicare evidenziando che il PAIM, similmente, prevede l'insediamento di servizi pubblici e privati nel parco tematico derivandone la volumetria sempre dal VA di PRG, ciò senza che siano stati mossi rilievi. È il caso di precisare che detti servizi, pur escludendo il commercio, (le destinazioni commerciali del parco tematico sono derivate dall'art.11 NTA PRG) possono comprendere attività quali *bar, piccole attività artigianali, ludiche e ricreative, salette polivalenti, servizi di pubblica utilità* come da art.17 – lotto 13 NTA PAIM, destinazioni non tutte perfettamente allineate con l'art.39 delle NTA di PRG.

Ad ogni buon conto, tenuto conto dell'osservazione, è stato ridotto del 25% il volume della struttura alberghiera passando da complessivi mc. 22.750 a mc.17.025.

Sulle prescrizioni

Le prescrizioni della Provincia, impartite ai sensi della LR n.31/97, art.30, comma 10, **avendo carattere vincolante, devono essere, ovviamente, tutte recepite.**

Gli elaborati denominati *bis* sono già stati aggiornati con:

- la riduzione dell'altezza da mt.27,00 a mt.21,00 del fabbricato L3 "residenziale torre";
- il rispetto delle dotazioni territoriali e funzionali previste dal R.R.25 marzo 2010, n.7 (in particolare art.li 11,12,e,13);
- la determinazione delle quote di spiccato di cui all'art6 delle NTA tenendo conto anche di quanto previsto dagli art.li 10 e 11 del R.R. 3.11.2008 n.9.

Delle altre prescrizioni si dovrà tenere conto nelle successive fasi, in particolar modo di quella che prescrive la **comunicazione di sito inquinato** da effettuare dopo l'approvazione del PAIM, secondo le modalità e le tempistiche previste dall'art. 242 del D.Lgs.152/06 e s.m.i, e di quelle del servizio **Difesa e Gestione Idraulica** fra le quali figura il **Piano di emergenza locale** da concordare con il Comune e inviare anche alla Provincia.

I promotori privati del PAIM hanno accolto la prescrizione sul rispetto delle dotazioni territoriali e funzionali previste dal RR n.7/2010 adeguando gli elaborati progettuali. Tuttavia, si tiene a precisare che la disapplicazione del RR 7/2010 non è frutto di un errore ma del convincimento che al PAIM in oggetto sia applicabile la norma transitoria di cui all'art.25, comma 2, lett.c) dello stesso regolamento, ricorrendone tutte le condizioni.

Il RR n.7/2010 ha modificato sia le quantità minime sia la disciplina giuridica delle dotazioni territoriali, lasciando la possibilità della proprietà privata con uso pubblico solo per gli standard inerenti gli insediamenti commerciali.

A tal proposito il Consiglio è chiamato a pronunciarsi sull'applicare dell'art.13 del RR n.7/2010, comma 4, per quanto attiene la possibilità di computare fra le aree a standard per destinazioni commerciali anche le aree private sistemate e urbanizzate ed adibite ad uso pubblico con relativa convenzione o atto d'obbligo con facoltà data al Comune di richiederne la cessione gratuita.

Ebbene, secondo il predetto regolamento dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune almeno le seguenti quantità:

- Parcheggio mq (29317 - 14850)=14.467
- Verde mq (25852 - 3713)= 22.139

Il PAIM, complessivamente, reperisce più standard del minimo richiesto (parcheggi +185, verde +1985) ma quelli destinati alla cessione gratuita, rappresentati nella tavola P1bis sono di superficie inferiore al minimo richiesto dal RR 7/2010.

La questione potrà essere risolta individuando, previo parere del settore LL.PP., ulteriori aree da cedere al Comune fra quelle destinate all'uso pubblico o mediante il ricorso alla monetizzazione per mancata cessione.

Ultimo cenno alla prescrizione sul rispetto della limitazione imposta dall'art. 30, comma 3, della L.R. 31/97 sulle destinazioni commerciali, solo per segnalare il parere della Regione Umbria, Servizio Urbanistica e Espropriazioni al quale si rimanda (prot.7988 del 20/03/2013).

Nell'ambito di attuazione del PAIM sono compresi parte dei parcheggi del Piano di recupero dell'*ex Conservificio Lolli*. È auspicabile che gli interventi previsti da questo PAIM avvengano dopo la consegna al Comune di queste opere o almeno a seguito di collaudo favorevole. In alternativa e previo accordo con gli attuatori di quel Piano, potranno essere quantificati e monetizzati i lavori non realizzati.

Abbattimenti o spostamenti di essenze arboree dovranno essere autorizzati come per legge, così come per lo spostamento o interrimento dell'elettrodotta esistente (tavola 5) dovrà essere concordato con l'Ente gestore/proprietario dell'infrastruttura.

Tutti gli elaborati progettuali, compresi gli schemi di convenzione, devono intendersi modificati in recepimento dei pareri e prescrizioni sopra riportati, ancorché non espressamente in essi riportato.

Social housing

Con la delibera di adozione la zona R2* Franchi - Servizi Pubblici è stata destinata ad insediamenti residenziali sociali ai sensi della LR n.11/2005, art.28 bis.

Secondo tale disciplina i lotti L8 dello stralcio 5 dovranno essere acquisiti dal Comune come previsto dal comma 3 del predetto art.28bis ed in tal senso riteniamo non possa essere accolto quanto proposto con la nota 18/02/2013, prot.4967 (schema convenzione generale art.8). Sul punto si vede anche il parere del settore LL.PP.

Nessuna riserva se per il social housing fosse stato utilizzato il volume del residenziale C4 della R2*.

Convenzione di programmazione negoziata

La Central Park con nota del 21/03/2013, prot.8313, chiede di considerare priva di alcun valore giuridico la *Convenzione di programmazione negoziata per la rilocalizzazione di impianto industriale e conseguente riqualificazione urbanistica dell'area dimessa "R2"* sottoscritta il 5/07/2005 dal Sindaco e dall'Amministratore delegato della Franchi Industrie Meccaniche. In subordine si chiede comunque di eliminare la *condizione per l'esecutività del piano* contenuta nell'art.5, punto b) della Convenzione, tenuto conto della sfavorevole congiuntura economica, delle vicende che hanno coinvolto la società Franchi e delle condizioni che, ciò nonostante, vi sono per procedere alla realizzazione degli interventi con la massima celerità.

Eventuali accertamenti della validità giuridica della Convenzione “[...] *essendone state stravolte e mai rispettate, nei tempi e nei modi, le previsioni ed essendo intervenuti fatti non dipendenti dalla volontà degli attuali proprietari ...*” si ritiene debbano essere demandati ad altri ed in altra sede.

Tuttavia trattandosi di scrittura privata, il Consiglio, qualora lo ritenga opportuno, ben potrà accogliere la proposta dalla Central Park tendente ad eliminare la condizione sospensiva dell'esecutività del Piano attuativo.

L'argomento era già stato affrontato in occasione dell'esame dell'osservazione n. 13 - prot.28033 del 21/10/2010 – Gruppo Consiliare del Partito Democratico.

Si può qui ribadire che la Convenzione di Programmazione Negoziata, così come sottoscritta nel 2005, non pone limiti all'approvazione del PAIM ma ne condiziona la sua esecutività (all'art.5 punto b) subordinandola all'impegno della Franchi S.p.a. per sé ed eventuali aventi causa *“a garantire la conservazione della attività produttiva e della conseguente occupazione del nuovo stabilimento rilocalizzato quale condizione per l'esecutività del piano attuativo di ristrutturazione dell'area urbana dismessa.”*

La destinazione produttiva del nuovo sito di Ospedalichio è subordinata alla rilocalizzazione dell'impianto industriale e al totale smantellamento dell'attività produttiva dal sito attuale con relativa completa bonifica di quest'ultimo, nei tempi e modi stabiliti dall'art. 6 lettera d) della convenzione (due anni dall'atto di approvazione del PAIM), pena il ripristino della destinazione agricola. Condizione questa che rimarrebbe inalterata così come il resto della Convenzione.

Opere di urbanizzazione e convenzione urbanistica

I rapporti fra l'Amministrazione comunale e gli attuatori saranno, per ogni stralcio, regolati da una coppia di convenzioni, una generale volta a disciplinare gli impegni fondamentali e valida per l'intero PAIM ed un'altra integrativa da sottoscrivere di volta in volta per uno o più stralci.

Con la convenzione generale l'attuatore per se e sui aventi causa assume l'obbligo di realizzare direttamente tutte le urbanizzazioni previste all'interno dell'ambito di attuazione costituite sia dalle dotazioni territoriali derivanti dall'applicazione del RR n.7/2010 sia da quelle cosiddette a valenza superiore e comunque funzionali al PAIM (sottovia ferroviario, parcheggi di PRG, strada rivierasca, nuovo ponte sul Chiascio, rotatorie varie, e verde pubblico di PRG lungo lo stesso fiume).

La convenzione generale stabilisce il termine di validità del piano, l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, la loro cessione e gli scomputi, la cronologia degli interventi ecc.. Per l'esecuzione degli interventi, invece, occorrerà sottoscrivere le convenzioni stralcio con idonee garanzie.

In considerazione della natura e importanza delle urbanizzazioni di cui sopra si ritiene possa essere autorizzato, a fronte dell'esecuzione diretta delle opere, lo scomputo del contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) ai sensi della legge regionale n.1/2004, art.23, comma 5bis. Il predetto comma 5bis aggiunto con la LR n.8 del 16/09/2011 risolve la questione dello scomputo del costo di costruzione argomentata diffusamente in sede di adozione e esame osservazioni.

È noto, che gli attuatori si sono resi disponibili alla realizzazione e cessione delle opere infrastrutturali a valenza superiore al PAIM a titolo di “**contributo di sostenibilità**” sino alla concorrenza di 60 euro/mq di SUC per le destinazioni residenziali e direzionali e 70 euro/mq di SUC per le destinazioni commerciali. Sono esclusi Poste, Albergo, RSA, Social housing, Servizi pubblici del parco tematico e sistema energetico.

Il parco urbano sul fiume Chiascio si ritiene possa essere annoverato fra lo opere di urbanizzazione secondaria come definite dalla LR n.1/2004, art. 24, comma 8, e RR n.9/2008, art.4, Per la cessione al Comune dell'area è previsto un compenso di 10 euro/mq, sempre a scomputo del contributo di costruzione. Gratuita la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie anche a valenza superiore.

Gli attuatori sono esonerati dal versamento del contributo di costruzione qualora il costo delle urbanizzazioni come sopra descritte sia maggiore della somma fra il contributo di costruzione e il contributo di sostenibilità. Al contrario, qualora tale somma sia maggiore del costo delle urbanizzazioni, l'attuatore dovrà corrispondere a conguaglio i maggiori oneri.

La comparazione è riferita all'intero PAIM e su questo andrà verificata. I “debiti o crediti” che si produrranno via via con l'attuazione di ogni singolo stralcio saranno utilizzati ai fini della verifica generale sull'intero PAIM.

Per costo delle urbanizzazioni si intende quello risultante dal computo metrico estimativo, del progetto esecutivo, redatto con l'utilizzo dell'elenco regionale dei prezzi.

Il contributo di costruzione è quello dovuto per legge in base alle tabelle regionali in vigore al momento del rilascio dei titoli edilizi.

In considerazione del previsto scomputo del contributo di costruzione, la realizzazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire a completo carico degli attuatori e nel rispetto dei pareri sopra riportati e secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/06, come modificato dal D. Lgs 152/08, (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.

Gli schemi di Convenzione del PAIM devono intendersi modificati per quanto qui riportato e nel rispetto dei pareri di cui sopra.

Si sottopone al Consiglio per l'approvazione.

Bastia Umbra 22 marzo 2013

Il responsabile del procedimento

Lucio Vantaggi

La responsabile del settore urbanistica

Arch. Francesca Lanzi