



IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa Privata del comparto C3 - Torgiano Capoluogo art. 24 comma 16 l.r. 11/2005 e ss.mm.ii. Adozione.

Proponente: MA.FE. S.r.l.

D O C U M E N T O I S T R U T T O R I O

PREMESSO CHE:

- in data 09/05/2013 prot. n. 3595 e successive integrazioni la soc. MA.FE. Srl con sede in via Tuderte 43/H Marsciano ha inoltrato richiesta di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata riguardante la sistemazione urbanistica del comparto "C3" (art. 24 bis NTA PO) posto nel capoluogo su terreni distinti al catasto al foglio 28 particelle 971-972-973-707-2346-2347;

- a seguito dell'acquisizione del parere favorevole, condizionato della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio espresso nelle sedute del 25/06/2013 e 26/07/2013, il piano è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 21/08/2013;

- che a seguito di supplemento istruttorio dell'attuale Responsabile Ufficio Urbanistica si è proceduto con la DGC n.54 del 27/03/2014 ad annullare d'ufficio ai sensi dell'art. 21 nonies della L. 241/90 la citata deliberazione di adozione n. 106/2013;

Preso atto della necessità di procedere ad una nuova adozione da parte del Consiglio Comunale in conformità ai commi 8 e 16 dell'art. 24 della citata L.R. 11/05.

Ciò premesso:

VISTA la proposta di piano attuativo di iniziativa privata inoltrato in data 09/05/2013 prot.n.3595 dalla MA.FE. S.r.l. con sede in Marsciano via tuderte 43/h, a firma del procuratore speciale Ciuchi Franco, giusta procura dell'Amministratore unico Cardoni Loredana del 23/5/2007 che prevede la sistemazione urbanistica del comparto C3 (art. 24 bis NTA PO) in Torgiano capoluogo.

PRESO ATTO che il Piano attuativo in oggetto, come previsto dal PRG PO vigente, condiziona altresì l'Attuazione del comparto alla realizzazione di alcune opere aggiuntive poste fuori comparto che sono elencate nel comma 4 dell'art. 24 bis delle NTA del PRG PO approvato di seguito riportate:

L'intervento è soggetto a piano attuativo di lottizzazione la cui convenzione dovrà disciplinare entità, tempistica e modalità di attuazione delle seguenti opere:

- a. realizzazione di un campo di calcio a otto con manto sintetico e pubblica illuminazione*
- b. realizzazione di un pozzo per l'irrigazione del campo sportivo e delle aree verdi pubbliche*
- c. recupero e riqualificazione delle facciate del palazzetto sportivo comunale*



COMUNE DI TORGIANO
Provincia di Perugia

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

d. rifacimento pavimentazione stradale parcheggio esistente e pertinenze aree sportive

VISTA la proposta di piano Attuativo presentata dalla società MA.FE. Srl. e gli elaborati allegati a firma dell'Arch. Fausto Cetrini con studio in Perugia di seguito elencati:

Vax catastale - estratto PRG - vista satellitare foto area - planimetria scala stato attuale	Tavola 1
Planimetria di progetto – calcolo superfici,	Tavola 2
Planimetria generale	Tavola 2/a
Planimetria esterna (area verde) – sezioni del terreno vista 3D	Tavola 3
tracciato fognario	Tavola 4
Irraggiamento solare	Tavola 5
Sezioni strada	Tavola 6
Relazione tecnica N.T.A. - relazione architettonica relazione L.R.N. 17/2008 – documentazione fotografica	Tavola 7
Opere pubbliche campo da calcio (progetto e computo)	Tavola "A"
Opere pubbliche parcheggio (progetto e computo)	Tavola "B"
Opere pubbliche realizzazione pozzo (progetto e computo)	Tavola "C"
Opere pubbliche manutenzione straordinaria palazzetto dello sport	Tavola "D"
Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Gianfranco Corbucci;	
Progetto illuminazione pubblica;	
- Schema planimetrico QS1	
- Computo metrico impianto elettrico	
- Schema unifilare quadri elettrici QS1	
- Relazione tecnica P.I. Andrea Bubù	
Valutazione previsionale di clima acustico – relazione tecnica;	
Opere di urbanizzazione interne al comparto – computo metrico;	
Realizzazione aree verdi interne al comparto – computo metrico;	
Dichiarazione di conformità del piano attuativo CETRINI FAUSTO;	
Schema di convenzione;	

RIBADITO che il piano attuativo di iniziativa privata proposto dalla soc. MA.FE srl riguarda una zona classificata da PRG vigente quale area C3, (art. 24 bis NTA PO) posta in Torgiano ed individuata al N.C.T. del Comune di Torgiano dalle particelle catastali n. 971-972-973-707-2346-2347 del foglio 28, a cui è assegnata una potenzialità edificatoria di mq. 648,80

Nel dettaglio la proposta di piano attuativo prevede:

- L'attivazione del comparto di cui sopra con la creazione di cinque lotti a destinazione residenziale, per una potenzialità edificatoria pari ad una SUC di mq 648,80 (mc.2811) e coerente quindi con il limite previsto dal PRG PO;
- che gli edifici in progetto saranno in ogni caso realizzati entro una area di massimo ingombro identificata nelle tavole di progetto;
- che tale area di massimo ingombro degli edifici è posta a ml 5,00 di distanza dai confini e dalle strade in luogo dei 6,50 previsti dalle NTA vigenti e che tale non conformità comporta



COMUNE DI TORGIANO
Provincia di Perugia

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

necessariamente l'adozione del suddetto piano in variante al PRG PO ai sensi dell'art. 24 comma 16 L.R. 11/05;

- la realizzazione di un tratto di viabilità ciclopedonale, che consentirà il collegamento di via Traversa di Assisi con gli impianti sportivi;
- che stante la dotazione degli spazi esistenti di quartiere per la sosta veicolare all'uopo demandati non è prevista la realizzazione di spazi di sosta pubblici che saranno in ogni caso opportunamente monetizzati per un totale di 7 posti auto (5,5 x 2,5 ml);
- che lo standard a verde pubblico, la cui superficie minima è pari a mq 162 e quella in progetto è pari a 234 mq, è garantito in aree a verde di arredo opportunamente attrezzato ai sensi dell'art. 32 bis delle NTA del PRG PO e piantumato con essenze ad alto fusto autoctone;
- che lo smaltimento fognario sarà realizzato con condotte separate per le acque bianche e nere secondo le prescrizioni dell'ente gestore e dovranno essere opportunamente convogliate rispettivamente nella rete delle acque bianche comunali e nella rete esistente mista in conformità all'elaborato grafico denominato tavola 4 "tracciato fognario";

si evidenzia inoltre che la proposta di Piano attuativo comprensiva degli elaborati allegati

- ha già acquisito in data 25/06/13 e 26/07/2013 parere favorevole con condizioni della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio, a cui si rimanda nel dettaglio;
- non comporta impatti significativi sull'ambiente e che quindi non è necessario, così come previsto dall'art.3 della Legge Regionale 12/2010 e s.m.i, assoggettare l'adozione del Piano ai procedimenti di verifica della V.A.S.;
- che per la realizzazione di quanto previsto dal piano in oggetto è necessario realizzare opere di urbanizzazione primaria ed il reperimento di aree per standards urbanistici al servizio del comparto residenziale nonché realizzazione di opere aggiuntive fuori comparto e che è quindi necessario stipulare apposito atto di convenzione che disciplini i rapporti tra i soggetti richiedenti e l'Amministrazione Comunale, garantendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il reperimento degli standards sopra citati con apposite garanzie finanziarie;
- che ulteriori polizze fideiussorie dovranno essere accese per garantire la realizzazione delle opere aggiuntive di cui al comma 4 dell'art. 24 bis delle NTA del PRG PO richiamati in narrativa;
- che il costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il comparto ammontano ad € 38.716,59+ € 4.272,68 (sistemazione del verde pubblico attrezzato) + € 14.076,54 (impianto pubblica illuminazione) per un totale di € 57.065,81, stabilito in base al computo metrico e stima redatto, sulla scorta del prezzario regionale vigente, dal progettista arch. Fausto Cetrini;
- che il costo delle opere da realizzare fuori comparto e previste dalla normativa del PRG vigente, stabilite in base ai computi metrici e stima redatti dal progettista sulla scorta del prezzario regionale vigente ammontano a:
 - a) realizzazione campo da calcio (riferimento Tav. A) € 125.480,41;
 - b) sistemazione parcheggio (riferimento Tav. B) € 45.814,82;
 - c) recupero e riqualificazione facciata palazzetto (riferimento Tav. D) € 37.245,15;
 - d) realizzazione pozzo (riferimento Tav. C) € 14.694,83

Pertanto vista la proposta di Piano Attuativo e ritenuto di dover procedere alla sua adozione in variante al PRG PO ai sensi del comma 16 art. 24 della L.R. 11/2005

visti



COMUNE DI TORGIANO
Provincia di Perugia

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

- il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del
- la dichiarazione di conformità di cui alla DGR 6 febbraio 2012 n. 98 allegato "I";
 - la L.R. 8/2011;
 - la L.R. 17/2008 in materia di recupero acque piovane ed utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;
 - lo schema di convenzione urbanistica volto a disciplinare le modalità di attuazione, manutenzione e cessione delle aree destinate a dotazioni territoriali funzionali nonché la realizzazione delle opere aggiuntive fuori comparto previste dalle NTA di PRG
 - lo Statuto dell'Ente;
 - il D.Lgs. 267/2000;
 - il regolamento edilizio comunale approvato con D.P.G.R. n. 545 del 23/11/1989;
 - il Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 34 del 12/07/2003 e successive varianti;
 - il vigente PRG Parte Strutturale adottato con DCC n. 41 del 21/10/2013;
 - il provvedimento del Sindaco n. 4 del 13/01/2014
 - Visto l'allegato parere favorevole di Regolarità Tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.n.267/200 in data 28/03/2014 dal Responsabile dell' Area Urbanistica e Suape geom. Bruno Rosignoli;
 - Visto l'allegato parere favorevole di Regolarità Contabile espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267/200 in data 28/03/2014 dal Responsabile dell'Area Finanziaria e Tributi rag. Ivana Faina;

per quanto sopra esposto

P R O P O N E D I D E L I B E R A R E

- 1) di fare proprio il documento istruttorio allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione sotto la lett.A) redatto in data 28/03/2014 dal Responsabile dell'Area Urbanistica e Suape;
- 2) di prendere atto che in forza delle disposizioni di cui all'art.39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (G.U. n. 80 del 5 aprile 2013) è stato pubblicato nel sito dell'Ente prima della sua adozione;
- 3) di prendere atto che l'adozione del presente Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell' art.3 della Legge Regionale 12/2010 e smi, non è soggetto ai procedimenti di verifica della V.A.S., poiché non comporta impatti significativi sull'ambiente;
- 4) di prendere atto della relazione geologica, idrogeologica ed idraulica relativa all'area interessata del Piano Attuativo a firma del Dott. Geol. Gianfranco Corbucci;
- 5) di prendere atto che la Dichiarazione di conformità redatta sottoscritta dall'Dott. Arch. Fausto Cetrini formulata secondo lo schema di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 6 febbraio 2012 n. 98;
- 6) di prendere atto dei pareri favorevoli espressi in data 25/06/2013 e 26/07/2013 dalla Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio con le prescrizioni ivi riportate;



COMUNE DI TORGIANO
Provincia di Perugia

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

7) di adottare il Piano Attuativo in variante al PRG PO ai sensi dell'art. 24 comma 16 L.R. 11/2005 e s.m.i. proposto MA.FE. S.r.l. con sede in Marsciano via tuderte 43/h, e che lo stesso è composto dai seguenti elaborati depositati in atti presso l'ufficio Urbanistica e Suape:

Vax catastale - estratto PRG - vista satellitare	Tavola 1
foto area - planimetria scala stato attuale	Tavola 2
Planimetria di progetto – calcolo superfici,	Tavola 2/a
Planimetria generale	Tavola 3
Planimetria esterna (area verde) – sezioni del terreno vista 3D	Tavola 4
tracciato fognario	Tavola 5
Irraggiamento solare	Tavola 6
Sezioni strada	
Relazione tecnica N.T.A. - relazione architettonica	Tavola 7
relazione L.R.N. 17/2008 – documentazione fotografica	Tavola "A"
Opere pubbliche campo da calcio (progetto e computo)	Tavola "B"
Opere pubbliche parcheggio (progetto e computo)	Tavola "C"
Opere pubbliche realizzazione pozzo (progetto e computo)	Tavola "D"
Opere pubbliche manutenzione straordinaria palazzetto dello sport	
Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Gianfranco Corbucci;	
Progetto illuminazione pubblica;	
- Schema planimetrico QS1	
- Computo metrico impianto elettrico	
- Schema unifilare quadri elettrici QS1	
- Relazione tecnica P.I. Andrea Bubù	
Valutazione previsionale di clima acustico – relazione tecnica;	
Opere di urbanizzazione interne al comparto – computo metrico;	
Realizzazione aree verdi interne al comparto – computo metrico;	
Dichiarazione di conformità del piano attuativo;	
Schema di convenzione;	

- 8) di prendere atto che detti elaborati potranno essere integrati prima della definitiva approvazione del piano attuativo in relazione alle prescrizioni espresse dai soggetti gestori e dagli enti preposti;
- 9) di prendere atto dello schema di convenzione urbanistica volto a regolare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle reti di fornitura e smaltimento delle modalità di manutenzione e gestione delle aree ad uso pubblico delle modalità di cessione delle aree pubbliche, nonché della realizzazione delle opere aggiuntive fuori comparto schema, che potrà essere integrato con le prescrizioni che i Soggetti gestori potranno formulare nella emissione dei pareri di competenza e con le osservazioni eventualmente formulate e accolte;
- 10) di prendere atto che il responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Urbanistica e Suape geom. Bruno Rosignoli;
- 11) di procedere alle pubblicazioni di legge ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. 11/05 nonché nel rispetto delle normative in materia di trasparenza e anticorruzione.
- 12) di dichiarare, con ulteriore voto unanime, il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Torgiano 28 marzo 2014

Responsabile Area Urbanistica
Geom. Bruno Rosignoli