



IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA E SUAPE

**Oggetto:** Piano Attuativo di iniziativa Privata del comparto C3 - Torgiano ai sensi dell'art. 24 della LR 25 febbraio 2005 n.11- Deliberazione di adozione n. 106 del 21/08/2013. Art. 21 nonies L. 241/90 e ss.mm.ii. Annullamento.

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

### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

**VISTA** la D.G.C. n. 106 del 21/08/2013, relativa alla adozione del Piano Attuativo proposto dalla MA.FE. Srl, con sede in Marsciano via Tuderte 43/h, a firma del procuratore speciale Ciuchi Franco, giusta procura dell'Amministratore unico Cardoni Loredana del 23/05/2007, registrata a Perugia il 24/05/2007, che prevede, così come disposto dalla normativa di riferimento, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG Comparto C3 art 24 bis NTA P.O., in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari e terreni contraddistinti al catasto al foglio 28 part. 971-972-973-707-2346-2347 a cui è assegnata una SUC (art. 17 R.R. 9/08) di mq 648;

**PRESO ATTO** che la citata norma di PRG P.O. condiziona altresì l'attuazione del comparto alla realizzazione di alcune opere pubbliche che sono di seguito elencate in conformità al comma 4 dell'art. 24 bis delle NTA del PRG P.O..

*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*
- d. rifacimento pavimentazione stradale parcheggio esistente e pertinenze aree sportive*

**PRESO ATTO** della documentazione progettuale allegata alla citata delibera di adozione di seguito elencata:

- |   |            |
|---|------------|
| - Vax catastale - estratto PRG - vista satellitare<br>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   |



COMUNE DI TORGIANO  
Provincia di Perugia

documento istruttorio

- 
- |  |            |
|--|------------|
| - Irraggiamento solare   | Tavola 5   |
| - Sezioni strada   | Tavola 6   |
| - Relazione tecnica N.T.A. - relazione architettonica<br>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;   |            |
| -  |            |

**PRESO ATTO** altresì dei pareri favorevoli acquisiti alla data odierna:

- Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica: parere favorevole a condizione (seduta del 25/06/2013 e 27/07/2013);
- Umbra Acque rete idrico potabile e rete fognaria parere favorevole, nel rispetto delle prescrizioni impartite, espresso in data 09/12/2013;
- ATI 2 parere favorevole a condizione espresso in data 23/12/2013;
- Parere sanitario USL favorevole nel rispetto delle prescrizioni impartite in data 20/09/2012.

**VISTA** altresì la pubblicazione dell'avviso di deposito all'albo pretorio del Comune dal 17/09/2013 al 12/10/2013 (n. 852);

**VISTA** la pubblicazione dell'avviso di deposito del piano adottato avvenuta nel BUR Umbria n. 41 del 17/09/2013.

**PRESO ATTO** che nei termini prefissati dal comma 5 dell'art. 24 della L.R. 11/05 non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni.

**PRESO ATTO** inoltre che ai sensi del comma 11 del citato art. 24 della L.R. 11/05 gli elaborati di piano sono stati inviati alla Soprintendenza con lettera prot. 577 del 24/01/2014;



COMUNE DI TORGIANO  
Provincia di Perugia

documento istruttorio

**PRESO ATTO** del supplemento istruttorio dell'ufficio di seguito integralmente riportato:

“Verificato il contenuto delle Premesse/documento istruttorio cui alla citata DGC n. 106 del 21/08/2013 di adozione del piano in oggetto.

Preso atto che gli elaborati di piano attuativo allegati alla citata deliberazione a firma dell'arch. Fausto Cetrini prevedono l'edificazione dei fabbricati a ml 5,00 dai confini e dalle strade, con riferimento in particolare alla tavola 2 nonché al contenuto della relazione tecnica.

Verificato che la norma del PRG vigente (art. 24 bis NTA PO) per i parametri urbanistici ed edilizi, fatta eccezione per la SUC, fa riferimento alla zonizzazione C 1 art. 24 (NTA PO) e che tale articolo prescrive distanze minime dalle strade e dai confini di ml.6,50;

Accertato altresì che ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/05 il cui stralcio è di seguito riportato, il piano attuativo può apportare modifiche al PRG Parte Operativa senza ricorrere alle procedure di variante al PRG:

- a) limitate modifiche delle perimetrazioni e della viabilità all'interno dell'area interessata dal pino;
- b) variazioni, non superiori al dieci per cento, in più o in meno, fra le singole quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni previste, relativamente a volumetrie, superfici, destinazioni d'uso e dotazioni territoriali e funzionali minime, purché non incidano sul dimensionamento complessivo dell'area interessata dal piano attuativo.
- c) incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

Appurato che la distanza non è compreso fra i parametri della lettera “b” e che comunque la modifica da apportare eccede il 10% consentito (6,50 – 5,00);

Ritenuto conseguentemente dalla consultazione delle normative vigenti, e degli elaborati allegati alla DGC n. 106/2013, che il piano deve essere adottato ai sensi del comma 16 art. 24 della L.R. 11/05 in variante alla Parte Operativa del PRG ed in particolare alle NTA allegate al piano.

Preso atto che l'approvazione del piano attuativo in variante al PRG PO, può avvenire solo con atto del Consiglio Comunale (ai sensi del comma 8 del citato art. 24 L.R. 11/05) con modalità e termini di pubblicazione delle varianti stesse (art. 17 comma 1 L.R. 11/05).

Verificato altresì, che nel documento istruttorio riportato nella citata deliberazione di adozione, si dichiara l'esistenza dei requisiti di “piano attuativo con prescrizioni planovolumetriche” ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera “a” L.R. 1/04 di seguito riportato in stralcio:

- a) gli interventi sottoposti a permesso di costruire di cui all'art. 13, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi o dal piano regolatore generale (PRG), parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata nella dichiarazione del progettista di cui all'art. 21 comma 1;

ma dagli elaborati allegati al piano non si riscontrano precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, etc... tali da eseguire gli interventi con SCIA (art. 20-21 L.R. 1/04);

Accertato inoltre che nello schema di convenzione, allegato alla deliberazione di adozione, non sono riportate e descritte le opere “aggiuntive” fuori comparto cui al comma 4 dell'art. 24 bis della norma di PRG PO di seguito riportato:

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



COMUNE DI TORGIANO  
Provincia di Perugia

documento istruttorio

- a. realizzazione di un campo da 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;
- d. rifacimento pavimentazione stradale parcheggio esistente e pertinenze aree sportive."

**PRESO ATTO** della comunicazione prot. n. 1848 del 10/03/2014 inoltrata, ai sensi della L. 241/90 in materia di avvio del procedimento di annullamento, al soggetto attuatore nonché al progettista incaricato e riscontrato che nei termini assegnati non sono pervenute osservazioni e/o documenti in merito.

**APPURATO** che gli elaborati del piano nonché la presente proposta di deliberazione sono stati pubblicati preventivamente nella sezione dedicata del sito internet comunale nel rispetto delle normative sulla trasparenza e anticorruzione.

**STABILITA LA NECESSITA':**

- di procedere all'annullamento d'ufficio ai sensi dell'art. 21 nonies della L.241/90 e ss. ii.mm. a seguito dei riscontri istruttori supplementari, sopra riportati, della deliberazione di adozione n. 106 del 21/08/2013 del piano di iniziativa privata relativo all'attuazione del comparto C 3 art. 24 bis NTA PO posto nel capoluogo da parte della ditta MA.Fe. Srl con sede in Marsciano P.IVA 01208210540 con i relativi elaborati progettuali agli atti dell'ufficio urbanistica a firma dell'arch. Fausto Cetrini 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



COMUNE DI TORGIANO  
Provincia di Perugia

documento istruttorio

- 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;

2. di procedere successivamente alla redazione della proposta di adozione del piano attuativo di iniziativa privata ai sensi del citato comma 16 art. 24 della L.R. 11/05 da parte del Consiglio Comunale;

3. di prendere atto che gli elaborati grafici da allegare alla nuova deliberazione di adozione saranno gli stessi della D.G.C. n. 106 del 21/03/2013 nonché di ritenere validi e fare propri i pareri acquisiti sui suddetti elaborati progettuali

**VISTI :**

- il vigente strumento urbanistico generale nonché il Titolo III della L.R. 11/05
- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 267/2000;
- la L. 241/90 e ss ii e mm;
- 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;
- la variante al PRG Pstrutturale adottata 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.267/2000 dal Responsabile dell'Area Urbanistica e Suape;

Visto l'allegato parere favorevole di Regolarità Contabile espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267/200 dal Responsabile dell'Area Finanziaria e Tributi;

**per quanto sopra esposto**

**SI PROPONE A CODESTA GIUNTA DI DELIBERARE  
QUANTO SEGUE**

- 1) di fare proprio il documento istruttorio allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione sotto la lett.A) redatto dal Responsabile dell'Area Urbanistica e Suape geom. Bruno Rosignoli;
- 2) di procedere all'annullamento d'ufficio ai sensi dell'art. 21 nonies della L. 241/90 della deliberazione di adozione del piano attuativo in oggetto e degli elaborati grafici a firma dell'arch. Fausto Cetrini agli atti dell'ufficio Urbanistica.



COMUNE DI TORGIANO  
Provincia di Perugia

documento istruttorio

---

- 3) 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) gli elaborati e la proposta di deliberazione sono stati pubblicati nel sito dell'Ente prima della sua adozione;
- 4) di prendere atto che il responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Urbanistica e Suape geom. Bruno Rosignoli;
- 5) di dare mandato al Responsabile di provvedere ai successivi adempimenti di legge in materia di pubblicazione sia per quanto concerne le norme sulla trasparenza ed anticorruzione sia per le normative di settore.
- 6) 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 25/03/2014

Il Responsabile Area Urbanistica  
e Suape

Geom. Bruno Rosignoli

