



Città di Trevi

Provincia di Perugia

Urbanistica

Prot. 7281

Trevi Li, 02/05/2014

- Comunicazione parere -

OGGETTO: prat.n. 57/2014 -

RICHIESTA PARERE PREVENTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CROSS DROMO CON SERVIZI ANNESSI IN LOCALITA' MORELLA. COMUNICAZIONE PARERE.

**GASPERINI AUGUSTO
FRAZIONE BEROIDE 154
06049 SPOLETO (PG)**

**GASPERINI GIACOMO
BEROIDE 154
06049 SPOLETO (PG)**

**e p/c
QUADRELLI LUCA
VIA COLLECCHIO, 80
06039 TREVİ (PG)
e-mail: luca.quadrelli@gmail.com**

In riferimento alla richiesta di parere preventivo per il progetto di cui in oggetto, pervenuto in data 18-03-2014 prot. n° 4658, il Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Stefania Bettini rappresenta quanto segue:

- L'impianto proposto riguarda la realizzazione di un'area con finalità sportive attrezzata a Cross dromo ricadente nel Comune di Trevi in un'area a destinazione urbanistica E3 "zone agricole della pianura – aree di particolare interesse agricolo". Per l'attuazione del progetto si rende necessaria una destinazione urbanistica della zona interessata compatibile con la riorganizzazione dell'area.
- L'area è sita sul margine sud-ovest del Comune di Trevi, in prossimità del confine, in zona agricola e a una distanza di circa 600 di metri dal centro abitato di San Lorenzo, per quanto è stato possibile verificare in via speditiva dall'ufficio. L'area vede nelle zone circostanti la presenza di abitazioni ed annessi rustici ma con un densità inferiore ad altre parti del territorio agricolo.
L'istante non specifica comunque le distanze tra l'impianto proposto e le abitazioni circostanti, pertanto si renderà necessaria, in sede istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo, la verifica sui contenuti di progetto circa le distanze dall'impianto dai fabbricati residenziali più prossimi, sia nel comune di Trevi che nei comuni confinanti, e le relative distanze e collocazioni dovranno essere indicate in apposita planimetria.
- L'intervento è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ricadente in fascia A e B (in piccola parte) del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico – PAI - adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Tevere con Deliberazione n. 125 del 18 luglio 2012 e approvato con D.P.C.M. 10 aprile 2013 (pubblicato sul Bur e pertanto efficace in data 12/08/13).



EMAS
GESTIONE AMBIENTALE
VERIFICATA
Reg. n. IT-000904

Piazza Mazzini 06039 Trevi (Pg)
C.F. e P.IVA 00429570542
Tel 0742.3321 – Fax 0742.332237
urbanistica@comune.trevi.pg.it
www.comune.trevi.pg.it



L'intervento proposto, non propriamente inserito nell'elenco degli interventi ammessi dall'art. 28 delle N.T.A. del PAI data la particolarità del caso, potrebbe per analogia essere ricondotto a quanto previsto dallo stesso articolo al comma 2, lett. b) e lett. e), e pertanto l'amministrazione comunale valuterà l'eventuale interesse pubblico dell'iniziativa.

- L'accesso all'area avviene attualmente dalla strada vicinale S. Anna che si riconnette poi con la viabilità principale, pertanto dovrà essere verificato che i collegamenti viari esistenti risultino adeguati a sopportare i flussi viabilistici generati dall'impianto.
Sarà infatti opportuno che il progetto di trasformazione e di sviluppo contenga idonee simulazioni dei prevedibili flussi di traffico esistenti e degli incrementi generati/attratti nelle ipotesi più gravose, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente, eventualmente prevedendo migliorie e formazione di viabilità secondaria di raccordo.
- Il Motocross è una attività fonte di inquinamento sia per i rumori e le sostanze inquinanti rilasciate nell'atmosfera dai motori a combustione delle moto. La collocazione della vegetazione e della barriere antirumore intorno all'impianto costituiscono valida mitigazione ed abbattimento dell'inquinamento per le aree circostanti e per le residenze più prossime che maggiormente potrebbero subire disagio da tale attività. Durante la predisposizione dei progetti di trasformazione dell'impianto e di esecuzione di opere, sarà cura del progettista porre particolare attenzione al rispetto della normativa vigente e degli effetti generati nel sito e nelle aree contermini. A tal fine sarà da considerare anche l'entità di utilizzazione dell'impianto, le fonti di inquinamento e l'impatto nel contesto, nonché le ulteriori le opere di mitigazione da mettere in atto.
- Ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e art. 8 del D.P.R. 160/2010, presupposto indispensabile per l'applicazione della procedura ipotizzata dal richiedente (procedura SUAP), sta nella puntuale e corretta verifica dell'assenza di aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale all'insediamento degli impianti produttivi ovvero alla loro carenza. Tale verifica vincolante va effettuata dall'amministrazione in base alla documentazione di progetto, la quale dovrà appunto essere finalizzata a comprovare la carenza di previsione, nello strumento urbanistico, delle aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o l'insufficienza di questi.
A questo proposito è opportuno precisare che con l'espressione aree "insufficienti" si debba riferirsi non solo ai casi nei quali non sia possibile per un'impresa insediarsi in un determinato Comune perché mancano totalmente aree a destinazione produttiva, ma anche i casi nei quali la disciplina urbanistica ed edilizia comunale non consente quel determinato tipo di insediamento a causa dell'insufficiente dimensione dell'area o, comunque, della presenza di parametri o limitazioni che producono un effettivo impedimento equivalente, essendo l'insufficienza delle aree riferibile non solo a parametri quantitativi ma anche a inidoneità qualitative.
Stanti le premesse di cui sopra, l'amministrazione dovrà valutare la richiesta considerando la rilevanza dominante dell'interesse generale in ordine alla distribuzione delle aree con destinazione produttiva o simili, rispetto all'interesse del privato. Certamente, infatti, non potranno essere prevalenti le esigenze del richiedente in quanto la valutazione dovrà valutare anche l'eventuale l'esistenza di aree destinate o destinabili allo stesso scopo di quella prevista, eventualmente anche in zone diverse da quella indicata nell'istante.
La documentazione di progetto dovrà quindi dimostrare le caratteristiche quantitative e qualitative del progetto e soprattutto che la proposta avanzata non determina alcun consumo ulteriore del territorio comunale, risultando in linea con le scelte pianificatorie operate dall'amministrazione funzionali ad evitare una deframmentazione del tessuto urbano.
- Stante quanto sopra esposto, la destinazione d'uso proposta è tale da ipotizzare per l'intervento in oggetto una destinazione a Verde privato attrezzato assimilabile alla destinazione Vpa "Zone per verde privato attrezzato" del Prg Vigente, o altra destinazione a richiesta dell'istante.
La variante al PRG è regolata da quanto stabilito all'art. 30, comma 3, della L.R. 31/97 che testualmente recita:
"I Comuni possono adottare varianti parziali agli strumenti urbanistici generali approvati in base alla normativa previgente, anche a mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica o mista, purché non comportino la riduzione complessiva degli standards e limitatamente ai seguenti casi:

- varianti relative alla viabilità ;
- varianti necessarie per realizzare opere o servizi pubblici e quelle per apporre vincoli espropriativi;
- varianti di adeguamento alla legislazione statale e regionale;
- varianti volte a modificare le previsioni e perimetrazioni di zone già incluse nei PRG vigenti nel rispetto della capacità edificatoria prevista, non interessanti le zone agricole di pregio che comunque non comportino nuove destinazioni commerciali di superficie lorda di calpestio superiore a mq. 1.500 o rilocalizzazione per superfici superiori a mq. 3.000;
- varianti finalizzate alla tutela dei beni ambientali, storici e paesaggistici.

In conclusione, considerate le premesse espresse in narrativa, fermo restando tutte le valutazioni e puntualizzazioni di carattere progettuale che si renderebbero necessarie per la valutazione puntuale del progetto in sede esecutiva come evidenziate nei punti precedenti, lo Scrivente esprime un parere di massima **favorevole** alle seguenti condizioni:

- Dovrà essere verificata dall'istante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e art. 8 del D.P.R. 160/2010, la puntuale e corretta verifica dell'assenza di aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale all'insediamento degli impianti produttivi ovvero alla loro carenza;
- Il progetto dovrà essere proposto con allegata documentazione finalizzata a dimostrare l'esistenza delle condizioni di sicurezza idraulica ai fini del recepimento del parere dell'autorità competente, ai sensi delle N.t.A. del Pai e della D.G.R. 447/2008;
- Il progetto dovrà contenere tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento dei pareri della C.C.Q.A.P. e della Soprintendenza B.A.P. dell'Umbria nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Questo ufficio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento la S.V. ritenesse necessario.

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio
Dott. Arch. Stefania Bettini