

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R.12/2010 relativa alla variante al P.R.G. Parte strutturale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 32 della L.R. 1/2015, per la "Realizzazione della nuova sede della Ditta S&R Farmaceutici S.p.a. – Frazione di Ospedalicchio. Comune di Bastia Umbra.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Bastia Umbra, con nota n° 0028992 del 09.02.2024, ha richiesto l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla proposta progettuale per la realizzazione della nuova sede della ditta "S&R Farmaceutici S.p.a." nella Frazione di Ospedalicchio.

Descrizione

L'intervento proposto è ubicato in Via S. Cristoforo, a margine della SS 75, nella frazione di Ospedalicchio ed interessa un'area complessiva di circa m² 79.380 sulla quale, con il procedimento SUAP ex art.8, comma 2 del DPR 160/2010 e art.32 comma 10 lett. d) L.R.1/2015, la società propone di realizzare un insediamento ad uso direzionale/logistico destinato ad ospitare la nuova sede della "S&R Farmaceutici S.p.a." in variante al PRG 2001 vigente, che comporta la trasformazione urbanistica di una zona "E1 Agricola di Pregio" a una nuova zona "Fp/SR – Zona per attrezzature e servizi privati".

Iter istruttorio

Con nota n. 0032002 del 14/02/2024, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, con funzioni di Autorità competente sul procedimento, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali, al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a Verifica di assoggettabilità a VAS la variante sopra descritta.

Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

- **Regione Umbria**
 - o Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
 - o Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
 - o Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
 - o Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
 - o Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
 - o Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
 - o Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.
- **Altri Enti**
 - o Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
 - o A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
 - o Provincia di Perugia.
 - o A.U.R.I. Umbria.
 - o Azienda U.S.L. n. 1.
 - o AFOR-Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

Agenzia Forestale Regionale Umbra. Prot. n. 0052487 del 12.03.2024 con il quale si comunica che: *"Premesso che:*

- *a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";*
- *con Decreto A.U. n° 241 del 10/08/2020 è stato individuato detto rappresentante unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle conferenze di servizi convocate dalla Regione nella persona del Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali o suo delegato;*
- *con Decreto A.U. n° 245 del 04/07/2021, sono state individuate le funzioni di Dirigente Vicario dei sette Servizi dell'Ente con nomina del sottoscritto quale Dirigente Vicario del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali e di conseguenza soggetto Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle conferenze dei Servizi convocate dalla Regione.*

Vista l'istruttoria di seguito riportata eseguita dagli uffici e rimessa dal Responsabile del Procedimento di questo Servizio:

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- *la L.R. 28/01 "Testo unico per le foreste" e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002 s.m.i.;*

Il processo di VAS riguarda la variante al PRG del Comune di Bastia Umbra per la realizzazione della nuova sede della S&R Farmaceutici SPA in Fraz. Ospedalicchio;

1. L'area di cui all'oggetto NON È sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art. 4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale.

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze autorizzative sugli aspetti necessari alla realizzazione del progetto in esame che sono normati ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i. "Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

si propone di non rilasciare il parere, perché non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto non sottoposti al vincolo previsto dall'art. 4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

ARPA Umbria. Prot. n.0045384 del 04/03/2024 con il quale si comunica: *"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi."*

Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0045024 del 04/03/2024 con il quale si comunica: *"Viste le note regionali prot. n. 32002 del 13/02/2024 e n. 33954 del 15/02/2024 con le quali il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto. Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nelle note di convocazione sopra richiamate, e nello specifico che: l'attivazione del presente procedimento, che comporta una variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Bastia Umbra, è motivata dalla necessità di realizzare la nuova sede della ditta S&R Farmaceutici S.p.a., dovuta ad esigenze di crescita, ampliamento ed accorpamento della società proponente, già insediata nel territorio comunale.*

L'intervento proposto è ubicato in Via S. Cristoforo, località Ospedalicchio, in continuità di un tessuto insediato prevalentemente produttivo e a servizi esistente, posto a margine della S.S. 75, ed interessa un'area con superficie pari a 79.380 m² La proposta progettuale consiste nella realizzazione di un nuovo fabbricato per attività direzionale e logistica con SUC totale pari a 21.241 m² (con altezza massima di 10 m) e nella riqualificazione di un complesso rurale esistente da adibire ad ospitalità al servizio esclusivo della ditta, con SUC pari a 779,85 m².

Inoltre è prevista la realizzazione di alcune opere viarie esterne al comparto, consistenti in una rotatoria all'altezza dell'attuale incrocio tra la complanare alla SS75, via San Cristoforo e via Hanoi, nella realizzazione della strada di collegamento tra via Madonna di Campagna e la strada Torgianese con la relativa rotatoria tra la bretella di cui sopra e via Torgianese, oltre alla realizzazione della pista ciclopeditonale. Il vigente PRG, per come dichiarato nella documentazione trasmessa, classifica l'area di intervento oggetto di variante con la seguente destinazione urbanistica: "Zona E1" – Agricola di pregio - le cui norme sono contenute negli artt. 28 e 29 delle NTA del PRG. Il Comune dichiara inoltre che nel nuovo PRG parte strutturale l'area in questione è classificata in gran parte come "Insediamento urbano esistente" di cui all'art. 31 delle NTA, ed in parte come "Area agricola" di cui all'art. 12 delle NTA. A seguito della variante urbanistica l'area in questione sarà classificata nel vigente PRG come "Zona Fp/SR" – Zona per attrezzature e servizi privati, e sarà inserita una specifica disciplina all'interno dell'art. 37 delle NTA di PRG vigente. Per tutto quanto sopra relazionato, si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Parere della Sezione Urbanistica.

Con Delibera di Giunta comunale n. 14 del 25/01/2024 il Comune di Bastia Umbra ha dato l'assenso all'attivazione della procedura in oggetto, dichiarando anche l'insufficienza e inadeguatezza delle aree previste nello strumento urbanistico vigente rispetto alla proposta progettuale, come disposto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015.

Inoltre tutta l'area oggetto di variante ricade all'interno del Piano di Rischio Aeroportuale, in parte nella zona di tutela B (21.855 m² in cui non possono essere previsti nuovi insediamenti), ed in parte nella zona di tutela C1 (57.525 m²) che prevede un carico antropico massimo pari a 1 persona/300 m². Negli elaborati di progetto viene specificato che il carico antropico massimo consentito è di 191 persone, e nell'elaborato "Dichiarazione sul carico antropico" il proponente dichiara che sull'intera superficie oggetto di autorizzazione non si intrattengono un numero di persone superiore a 191. L'edificio rurale residenziale e i relativi annessi oggetto di riqualificazione, per come dichiarato, sono censiti dal Comune come edifici sparsi nel territorio agricolo ai sensi dell'art. 89 comma 4 della L.R. 1/2015.

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS inerente alla variante al piano regolatore vigente, per la materia di competenza inerente gli aspetti urbanistici, non si rilevano cause ostative alla modifica proposta, fermo restando l'acquisizione del parere favorevole di ENAC sulla proposta progettuale. L'intervento edilizio di riqualificazione dell'edificio rurale e dei relativi annessi dovrà essere verificato dal Comune di Bastia Umbra con quanto previsto dalla L.R. 1/2015, dal R.R. 2/2015 e soprattutto in conformità alla DGR 852/2015.

Per tutti gli ambiti oggetto di variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 in materia geologica e geomorfologica, da richiedere direttamente al competente Servizio regionale, oltre al parere di cui all'articolo 28, comma 10 della L.R. 1/2015 sugli aspetti idraulici (rilasciato dal Comune previa determinazione della CCQAP), quello per gli aspetti igienico-sanitari rilasciato dalla competente ASL, nonché il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale.

L'area oggetto di proposta di variante nel PRG di Bastia Umbra, è attualmente classificata dallo strumento urbanistico vigente, come zona "E1" (agricola di pregio) di cui all'art. 29 delle NTA, mentre una parte residuale dell'area oggetto di intervento ricade nella "Viabilità e zone di rispetto stradale" (art. 43 delle NTA).

L'intento è quello di modificare la destinazione urbanistica dell'area da agricola ad area urbanizzabile ed in particolare ad area "Fp/SR - zona per attrezzature e servizi privati". Allo stato attuale si presenta fortemente antropizzata, infatti su tre lati è adiacente ad insediamenti e attività produttive e commerciali esistenti.

L'area è coltivata a seminativo semplice e al suo interno ricade una casa colonica, con vari annessi agricoli è manufatto schedato dal comune come bene censito alla scheda 63/A.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio, denominato **Intervento A**, adibito a servizi privati (uffici) con il relativo magazzino di logistica sarà edificio direzionale, prospiciente via San Cristoforo, e accoglierà tutti gli uffici amministrativi e tecnici della azienda, la nuova sala conferenza e tutti gli spazi accessori a servizio dell'attività direzionale. Tutte le attività svolte all'interno del

magazzino non comporteranno lavorazioni dirette sul prodotto, e il magazzino funzionerà solo come deposito (polo logistico) per smistare per ora in Italia, nel futuro in Europa, i prodotti farmaceutici e nutraceutici trattati. La riqualificazione edilizia del limitrofo complesso rurale tramite restauro e risanamento conservativo definito **Intervento B**, prevede che il complesso rurale (fabbricati ed annessi) una volta ristrutturato, possa essere destinato alla funzione di ospitalità (foresteria) con uso esclusivo e privato, a servizio della S&R Farmaceutici Spa.

È prevista l'implementazione dell'infrastrutturazione dell'area anche in termini di viabilità, poiché si realizzerà la bretella da via Madonna di Campagna a via Cipresso, la quale permetterà al traffico esistente non residenziale di essere deviato dalla esistente via Sofia; è inoltre prevista una rotatoria in corrispondenza di via Cipresso, via Brufa e della nuova bretella di cui sopra.

Sono così previste le seguenti opere:

- la realizzazione della pista ciclabile e pedonale in prosecuzione di quella esistente per l'intero fronte del lotto, lungo Via San Cristoforo;
- la realizzazione della pista ciclo pedonale su Via Torgianese e un tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso;
- la realizzazione della pista ciclo pedonale nel tratto di collegamento tra la rotatoria esistente di Via Madonna di Campagna e la Chiesa di Madonna di Campagna.

Da un punto di vista ambientale e paesaggistico, è importante sottolineare che sebbene l'area non sia sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs.n.42/2004, intorno all'area vi sono comunque coni panoramici e viste che non sono di secondario valore verso la città di Assisi e il contesto paesaggistico da salvaguardare.

Dalla documentazione consultata in questa fase, non sono previste mitigazioni paesaggistiche e vegetazionali se non delle aree verdi inerbite.

Pertanto sarà opportuno che il verde e i percorsi ciclopeditoni siano un elemento di qualificazione dell'intero comparto (vedi già ventennale modello APEA), anche al fine d'innescare comportamenti virtuosi da parte di comparti limitrofi.

Nelle fasi successive prima di tutto, al fine di preservare la morfologia del suolo bisognerà fare il possibile per contenere gli scavi e i rinterri.

Va posta inoltre, particolare attenzione alla progettazione delle sistemazioni esterne.

A partire dalla scelta delle pavimentazioni che, laddove possibile, dovrebbero essere di tipo drenante. Per quanto riguarda il piano del verde a corredo del progetto da concepire in modo da attutire l'irraggiamento solare delle estese superfici edificate dell'area e prevenire il fenomeno dell'isola di calore, migliorando in modo non marginale il microclima circostante. Dal momento che è stata correttamente prevista la permeabilità di transito dai lotti limitrofi per agevolare il collegamento con la parte circostante della città e la fruibilità di utenti e cittadini, va prevista la collocazione di essenze arboree e arbustive di tipo autoctono lungo via San Cristoforo e lungo le piste ciclo pedonali, l'ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio, l'implementazione delle fasce vegetazionali composte di essenze arboree e arbustive di tipo autoctono lungo il perimetro del lotto. Per ciò che concerne l'installazione di impianti fotovoltaici, poiché si tratta di una nuova edificazione, si raccomanda di disegnare gli stessi in modo che vengano inseriti integralmente da un punto di vista architettonico e paesaggistico per evitare che siano visibili lateralmente."

Servizio Rischio Idrogeologico, Idraulico, Sismico, Difesa Del Suolo, Sezione difesa e gestione idraulica. Prot.n.012268 del 12/03/2024. "Con la presente si comunica che per quanto riguarda le materie di competenza del servizio non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si fa, comunque, presente:

- che gli interventi di urbanizzazione previsti in oggetto, risultanti essere parzialmente interferenti con le fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal P.A.I., nelle successive fasi progettuali, dovranno essere inquadrati e ammissibili ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano vigenti, nonché subordinati all'espressione di un parere da parte dell'Autorità idraulica competente;
- che prima della realizzazione delle opere sul fosso Cagnola, queste dovranno essere autorizzate ai sensi del RD 523/1904. In particolare per il ponte ciclopeditonale dovrà essere osservato tutto quanto previsto dalle NTC 2018 in merito ai ponti di nuova realizzazione, come da allegati di cui si prega di prendere visione.

Sezione geologia

L'area sede dell'intervento di un polo direzionale e logistico in località Ospedalicchio di Bastia, è descritta da una morfologia sub pianeggiante ed è ubicata ad una quota altimetrica di 197,0 m.s.l.m. nel contesto territoriale della Valle Umbra.

Una superficie di circa 80.000 m² attualmente con destinazione rurale sarà adibita a zona per attrezzature e servizi privati. Lo studio geologico si è avvalso dell'esecuzione e documentazione delle seguenti indagini: - N.ro 3 prove penetrometriche statiche CPT con prof. max di – 8,0 m. dal p.c.; - N.ro 2 stendimenti geofisici MA.SW;

- N.ro 1 prova di microtremore HVSr.

Nel merito del territorio comunale sono state esaminate le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate, con riferimento all'archivio informatico regionale: CTR 311/110 •

Banche dati geologiche regionali;

- Banca dati della pericolosità sismica locale di 1° livello;
- Banca dati regionale delle indagini geognostiche e geofisiche.

Inoltre sono state viste:

- -Idrogeo - Piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico- consultazione dei documenti dell'Inventario dei fenomeni franosi (IFFI) e delle mappe nazionali di pericolosità per frana
- Studi di Microzonazione sismica di livello 3 del Comune di Bastia;
- La Tav. n. 14 del PTA "Aree di Salvaguardia delle acque destinate al consumo umano";
- La Carta Idrogeologica della Valle Umbra su base GIS.

L'area insiste su un territorio di fondovalle stabile, caratterizzato da depositi di origine alluvionale. Non sono segnalate situazioni di rischio geologico da frana. Si stima una profondità del livello piezometrico della falda acquifera tra i – 13,0 m. ed i – 17,0 m. di profondità dal p.c. L'intervento ricade nell'ambito di protezione delle aree di salvaguardia delle captazioni.

Si ritiene che la realizzazione della nuova sede della Ditta S&R Farmaceutici S.p.a. – in loc. Frazione di Ospedalicchio nel Comune di Bastia Umbra, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di assoggettabilità a VAS.

Sezione Difesa e Gestione Idraulica

"Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la realizzazione della nuova sede della Ditta SR Farmaceutici Spa. In tale contesto dal punto di vista idraulico si prevede di addurre le acque di drenaggio dell'area (7.9 ha) direttamente al fosso Cagnola subito a valle dell'attraversamento della SS75. L'opera prevede di tenere conto del principio dell'invarianza idraulica e pertanto la portata eccedente rispetto quella in condizioni ante operam verrà stoccata in apposite vasche di laminazione e restituita in maniera costante e regolare al fosso, in modo tale che l'intervento non gravi in nessun modo sul regime idraulico del Fosso Cagnola. Si prevede altresì la realizzazione di un tratto di strada comunale, completa di pista ciclopeditone, la quale pista prosegue poi in adiacenza ad un tratto di viabilità locale già esistente, attraversando in tale contesto il fosso Cagnola.

Le opere in questione sono in via generale compatibili con i corsi d'acqua coinvolti e, per tale motivo, si fa presente che non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si evidenzia tuttavia che prima della realizzazione delle opere sul fosso Cagnola, queste dovranno essere autorizzate ai sensi del RD 523/1904. In particolare per il ponte ciclopeditone dovrà essere osservato tutto quanto previsto dalle NTC 2018 in merito ai ponti di nuova"

Sezione Pianificazione dell'Assetto Idraulico.

Localizzazione e descrizione dell'intervento

L'intervento proposto è ubicato in Via S. Cristoforo, località Ospedalicchio, del Comune di Bastia Umbra. L'intervento proposto ha come oggetto la realizzazione della nuova sede della S&R FARMACEUTICI S.p.a. nel comune di Bastia Umbra in variante al PRG. In tale ambito nel dettaglio risulta essere previsto di:

- -realizzare un nuovo edificio per l'attività di S&R Farmaceutici spa, destinato ad uffici e polo logistico con indubbe ripercussioni positive per l'economia del territorio;
- -valorizzare e recuperare la casa colonica, oggi allo stato di rudere, che insiste sull'area di progetto, con un progetto specifico di restauro e risanamento da destinarsi a foresteria ad uso esclusivo e privato della ditta S&R Farmaceutici spa;
- -realizzazione di opere di urbanizzazione che andranno a completare e migliorare il sistema infrastrutturale esistente dell'area aumentandone notevolmente la qualità e la sicurezza, quali:

bretella da via Madonna di Campagna a via Cipresso che permetterà al traffico esistente non residenziale di essere deviato dalla esistente via Sofia;

- rotatoria in corrispondenza di via Cipresso, via Brufa e della nuova bretella;
- realizzazione della pista ciclabile e pedonale in prosecuzione di quella esistente per l'intero fronte del lotto, lungo Via San Cristoforo;
- realizzazione pista ciclo pedonale su Via Torgianese e tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso;
- realizzazione di pista ciclo pedonale nel tratto di collegamento tra la rotatoria esistente di Via Madonna di Campagna e la Chiesa di Madonna di Campagna.

La S&R Farmaceutici si assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria.

La variante proposta riguarda una porzione di territorio pari a 79.380 m² e prevede rispetto al PRG vigente il cambio di destinazione da zona E1 "agricola di pregio" a zona Fp/SR - "Zona per attrezzature e servizi privati".

Disciplina P.A.I.

L'area oggetto di variante rispetto al PRG Vigente risulta essere collocata al di fuori delle fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), come rappresentato nella Tavola PB49.

Compatibilità dell'intervento rispetto al contesto idraulico

Alla luce di quanto sopra emerso, la variante proposta pertanto può essere accolta.

Parere ai fini idraulici

Stante ciò, analizzata la documentazione tecnica trasmessa, si ritiene che la proposta di variante in esame possa essere accolta.

Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Per quanto riguarda infine gli interventi di urbanizzazione previsti in progetto, si anticipa sin da ora che gli stessi risultano essere parzialmente interferenti con le fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal P.A.I. e pertanto nelle successive fasi progettuali dovranno essere inquadrati ed ammissibili ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano vigenti, nonché subordinati all'espressione di un parere da parte dell'Autorità idraulica competente".

ASL Umbria 1. Prot. n.0053374 del 13.03.2024 con il quale si comunica che: "L' intervento proposto è ubicato in Via S. Cristoforo, località Ospedalichio e la superficie territoriale dell'area oggetto di intervento è pari a mq. 79.380 circa. L'area è distinta nel Catasto Terreno e Fabbricati come segue:

- Fg n. 6 Partt. n. 45, 1115 (strada pubblica), 1115, 1128 parte, 1129 parte, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198 e Fg. n. 7 Partt. n. 1461 per una superficie catastale complessiva di m² 10.024 circa, di proprietà di BORGO COSTRUZIONI srl;
- Fg. n. 6 Partt. n. 1072, 1074, 1170, 1171, 1172, 1173, 1236 parte, 1237 parte e Fg. n. 7 Partt. n. 224 parte, 1314 parte, 1336, 1337 parte, 1410, 1490, 1491, 1517, per una superficie catastale di m² 63.129 circa, di proprietà di FUTURO srl;
- B Fg n. 6 Partt. n. 1167, 1169 per una superficie catastale di m² 6.227 circa, di proprietà di FORINI spa.
- Il comune di Bastia Umbra è dotato del Piano Regolatore Generale. Tale strumento urbanistico vigente classifica l'area in oggetto come zona "E1" (agricola di pregio) le cui norme sono contenute nell'art. 29 delle NTA del PRG del Comune di Bastia Umbra. Una parte residuale dell'area oggetto di intervento ricade nella "Viabilità e zone di rispetto stradale" (art. 43 delle NTA).

Nell'area inoltre ricade un piccolo aggregato rurale schedato dal comune alla scheda 63/A. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio adibito a servizi privati (uffici) con il relativo magazzino di logistica (intervento A) e la riqualificazione edilizia del limitrofo complesso rurale tramite restauro e risanamento conservativo (intervento B).

"INTERVENTO A" - L' intero intervento e l'immobile da realizzare avrà la funzione direzionale e logistica dell'attività S&R Farmaceutici spa. L'immobile sarà composto da due grandi nuclei:

- Uno direzionale, prospiciente via San Cristoforo, che accoglierà tutti gli uffici amministrativi e tecnici della azienda, la nuova sala conferenza e tutti gli spazi accessori a servizio dell'attività direzionale

- Uno logistico costituito dal magazzino che funziona solo come deposito per smistare per ora in Italia, nel futuro in Europa, i prodotti farmaceutici e nutraceutici trattati. Tutte le attività svolte all'interno del magazzino non comportano lavorazioni dirette sul prodotto.

"INTERVENTO B" - L'attuale complesso rurale, oggetto d'intervento, si presenta con una serie di manufatti edilizi aggregati secondo le logiche storico-rurali della casa lineare umbra e sarà oggetto di restauro e risanamento conservativo. Il complesso rurale (fabbricati ed annessi) sarà destinato alla funzione di ospitalità (foresteria) con uso esclusivo e privato, a servizio della S&R Farmaceutici spa.

Oltre agli obiettivi già illustrati altri interventi previsti sono:

- La realizzazione di opere di urbanizzazione che andranno a completare e migliorare il sistema infrastrutturale esistente dell'area aumentandone notevolmente la qualità e la sicurezza, quali:
 - a) bretella da via Madonna di Campagna a via Cipresso che permetterà al traffico esistente non residenziale di essere deviato dalla esistente via Sofia;
 - b) rotatoria in corrispondenza di via Cipresso, via Brufa e della nuova bretella come da punto a).
- La realizzazione della pista ciclabile e pedonale in prosecuzione di quella esistente per l'intero fronte del lotto, lungo Via San Cristoforo;
- La realizzazione della pista ciclo pedonale su Via Torgianese e del tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso;
- La realizzazione della pista ciclo pedonale nel tratto di collegamento tra la rotatoria esistente di Via Madonna di Campagna e la Chiesa di Madonna di Campagna.
- Con l'intervento proposto la destinazione urbanistica dell'area varia da agricola ad area urbanizzabile ed in particolare ad area "Fp/SR - zona per attrezzature e servizi privati", con norme specifiche. Questa variante urbanistica è possibile partendo da uno dei presupposti normativi della procedura SUAP, prevista dall'art. 8 DPR 160/2010 e dall'art. 32 co. 6 della LR 1/2015, che consente questo intervento qualora non siano individuate nel territorio comunale altre aree idonee e libere. Le aree ad oggi pianificate del Comune di Bastia Umbra disponibili sul territorio risultano inappropriate per caratteristiche dimensionali del SUAP in oggetto, altre sono già sature o in saturazione. Considerato che ai fini degli effetti sulla Salute della popolazione non si individuano criticità correlati alla realizzazione dei nuovi insediamenti previsti dal PAIM, si ritiene che la proposta di variante di cui all'oggetto non sia da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a VAS."

Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale e Ambiente. Prot.n. 0051956 del 11.03.2024. "Preso atto della documentazione resa disponibile tramite link, dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 5095 del 14/02/2024, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza. Nella documentazione pervenuta si descrive che, la variante urbanistica è possibile partendo da uno dei presupposti normativi della procedura SUAP, prevista dal DPR 160/2010, che consente appunto l'intervento qualora non fossero individuate nel territorio comunale altre aree idonee e libere. L'intervento proposto ha come oggetto la realizzazione della nuova sede della S&R FARMACEUTICI S.p.a. nel comune di Bastia Umbra in variante al PRG. L'intervento è ubicato in Via S. Cristoforo, loc. Ospedalichio, del Comune di Bastia Umbra, in continuità al tessuto insediativo prevalentemente produttivo e a servizi esistente, a valle della SS75.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in oggetto come zona "E1" (agricola di pregio) le cui norme sono contenute nell'art. 29 delle NTA del PRG del Comune di Bastia Umbra.

Una parte residuale dell'area oggetto di intervento, ricade nella "Viabilità e zone di rispetto stradale" (art. 43 delle NTA). Nell'area inoltre ricade un piccolo aggregato rurale schedato dal comune alla scheda 63/A.

Recentemente è stato anche adottato il nuovo PRG PS, ai sensi della LR 1/2015, con D.C.C. n.52 del 25/07/2023. Questo Piano, prevede per l'area di interesse, nella Tavola Epr1 "Sistema insediativo infrastrutturale e ambientale", la classificazione nel "Sistema insediativo e dei servizi" di "urbanizzato esistente" e ad AE "Aree ecologicamente attrezzate per attività di scala sovracomunale". Ugualmente nel PRG PS è riconfermata la presenza del complesso rurale, segnalato come "Edifici di interesse storico in territorio rurale D.C.C. 26 del 17/04/2008 e D.C.C. 24 del 07/04/2014.

Con il procedimento ex art. 8 del DPR 160/2010 si propone, con il progetto del nuovo insediamento direzionale e logistico a servizio dell'attività farmaceutica, la variante a ZONA Fp/SR - "Zona per attrezzature e servizi privati".

Nella proposta di variante urbanistica sono previste le opere extra comparto, oltre il tratto di collegamento tra la rotatoria esistente di Via Madonna di Campagna e la Chiesa di Madonna di Campagna, viene proposta la modifica del tracciato della strada di collegamento da Via Madonna di Campagna alla strada Torgianese, la rotatoria di progetto in Via Torgianese, le piste ciclo pedonali su Via Torgianese ed il tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso.

Esaminata la documentazione ed in base all'analisi effettuata attraverso le aree interessate dall'intervento rispetto la normativa provinciale vigente, si elencano gli ambiti del PTCP coinvolti dalla variante in oggetto:

Aree e siti di interesse archeologico

Disciplinati dall'art. 39 comma 10, del PTCP e riportati nell'elaborato A.3.2. "Aree e Siti Archeologici".

Presenze archeologiche:

- codice n. 1140, loc. Madonna di Campagna, "fibula in bronzo dell'VIII sec. a.C." - (sito, rilevato nelle immediate vicinanze dell'intervento "pista ciclopeditonale di Via Madonna di Campagna")

Presenza di emergenze storico – architettoniche (Nuclei Storici, Edifici Religiosi, Chiese, Residenze Rurali, Mulini, Infrastrutture Storiche Civili e Militari), disciplinate dall'art. 35 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.3.1. "Le emergenze storico – architettoniche".

- codice n. 0263, Chiesa, loc. Brozzo, "Madonna di Campagna" - (emergenza, rilevata nelle immediate vicinanze dell'intervento "pista ciclopeditonale di Via Madonna di Campagna")

Vedute e coni visuali

Disciplinati dall'art. 35 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.3.4. "Coni visuali e l'immagine dell'Umbria" del PTCP e approfondito nel testo "Il belvedere" tra memoria e attualità – per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003.

- Coni visuali da Decreto Ministeriale:
 - o n. 6, Perugia, D.M. 13.01.1956 - Loggia di San Pietro;
 - o n. 9, Perugia, D.M. 10.05.1957 - Giardino Carducci.
- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1. - (Via Madonna di Campagna, Via Cipresso "SP.400/1", Via Brufa, Via Hanoi). Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - art. 32, 33 del PTCP
- n. 67, "Valle Umbra", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione controllata.

In riferimento alla pratica in oggetto, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico - ambientali di competenza della scrivente Provincia, si osserva che l'area d'intervento si trova all'interno della UdP di Bastia n. 67, "Valle Umbra", con indirizzi normativi di "Qualificazione". Questa UdP è disciplinata dalle direttive di cui agli artt. 32 e 33, della normativa del PTCP e rappresentati nell'elaborato A.4.3. In tali ambiti, vengono indicate le condizioni di gestione delle trasformazioni, in cui la "norma di sviluppo" precisa che si devono evitare collegamenti tra aree già edificate e favorire o introdurre aree libere dall'edificazione che andranno ad avere una finalità paesaggistica ed ecologica.

Il sistema insediativo di riferimento è la "concentrazione controllata" e rientrano in questa direttiva gli ambiti territoriali ove nel tempo ci sono state le maggiori trasformazioni antropiche e l'assetto paesaggistico tradizionale si sta fortemente perdendo.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale mette in evidenza una forte densità residenziale, caratterizzata da addensamenti di varia entità, artigianale, commerciale e direzionale, dove la capacità di attrazione, dettata anche dalle infrastrutture mobili e viarie, ha stabilito un livello di criticità grave per il quale è necessaria una riorganizzazione infrastrutturale - insediativa generale che come più volte ribadito, che può essere attuata soltanto con una pianificazione complessiva e non con processi di allocazione promossi per singoli comparti. È evidente che, questo ulteriore consumo di suolo di un'area pari a 79.380 mq e definita come agricola di pregio (E1 - PRG vigente) da trasformare in zona per attrezzature e servizi privati (Fp/SR), qualora la variante in oggetto verrà

approvata, andrà a compromettere le aree circostanti e contribuirà nel tempo a formare una saldatura tra il comparto produttivo di Ospedalicchio e quello di Madonna di Campagna, in palese contraddizione con quanto stabilito dalla norma di sviluppo della UdP di appartenenza sopra menzionata (art. 33 PTCP). Oltretutto, si osserva che, nella documentazione presentata non sono specificate le misure di compensazione.

Inoltre l'intervento, si pone a completamento di una zona in cui prevale una tipologia edilizia di tipo produttivo, ma che è sita nelle immediate vicinanze del vincolo paesaggistico D.L.gs.42/04 art.136, D.G.R. 5630 del 23.09.86 ed è per di più interessata dalla visuale dei coni, definiti dalla precedente analisi, risultando così un rilevante l'impatto e nel contesto non in linea con quanto dettato nei decreti ministeriali sopracitati.

Infatti la proposta progettuale, con i suoi 10 mt. di altezza massima, oltre ad avere un'incidenza edificatoria importante e specificamente impattante per questo territorio, sarà particolarmente visibile percorrendo la SS.75 che dal Comune di Bastia scorre verso quello di Perugia e per alcuni scorci visivi della SS.318 che da S. Egidio raggiunge la località di Pianello. Percepibile dal nucleo storico di Bettona, dalla rocca e abbazia di Assisi e dalle località rilevate ai piedi del crinale composto da Colle S. Rufino, Monte Subasio e Monte Civitelle, come Renaiola, San Vitale, Capodacqua, Collicello.

Sempre a seguito dell'analisi effettuata, si evidenziano ulteriori criticità, come la realizzazione della pista ciclopedonale, che andrebbe giustificata con analisi considerazioni ad ampio raggio, atte a delineare con chiarezza i vantaggi che l'inserimento di tale opera produce, che oltre ad essere collegata alla sede della Ditta, dovrebbe connettersi alla rete di mobilità infrastrutturale insediativa del territorio comunale di Bastia.

In più, l'intervento della nuova pista ciclopedonale in loc. Madonna di Campagna, termina nei pressi di un sito archeologico (n. 1140, "fibula in bronzo dell'VIII sec. a.C."), disciplinato dall'art. 39 comma 10, del PTCP e riportato nell'elaborato A.3.2. "Aree e Siti Archeologici".

Per tale concomitanza, si crede opportuno un ulteriore approfondimento da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.

Si ritengono inoltre necessari approfondimenti riguardo l'attraversamento del Fosso Cagnola rilevato in Via Madonna di Campagna, in cui vige la disciplina del Regio Decreto, 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".

Si rileva oltretutto, che secondo il Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Umbria, la zona interessata dalla variante in oggetto, ricade in un ambito di elevata vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento. Tale problematica necessita di un ulteriore approfondimento.

Riguardo l'adeguatezza dell'impianto di illuminazione del nuovo edificio, si rimanda alla disciplina della L.R. 28.02.2005 n.20 e al relativo regolamento regionale di attuazione n.2 del 05.04.2007, "Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico", nonché ai pareri degli Enti competenti.

Si ritiene che siano necessarie verifiche atte ad accertare la compatibilità della variante in un sistema paesaggistico e ambientale di per sé già aggravato. Questa proposta, configurata ed inserita in un soprattutto la sostenibilità di tale intervento, collocato in un ambito già di per sé appesantito e dove persistono evidenti criticità a cui questa proposta si potrebbe sommare.

Pertanto alla luce di tutte le considerazioni fino ad ora espresse, la proposta progettuale in variante in frazione Ospedalicchio, nel suo insieme risulta incoerente sia con le previsioni del Piano comunale vigente che con quelle del piano adottato e soprattutto non conforme, riguardo i molteplici aspetti relativi alle incompatibilità paesaggistiche e ambientali, rispetto alla normativa del Piano provinciale e le direttive e prescrizioni contenute negli artt. 32, 33, 35, 39, già trattati ed esaminati."

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria Prot.n. 0054143 del 14.03.2024
"In riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui la Regione Umbria indice Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona ex art. 14-bis della L 241/1990, chiedendo ai soggetti coinvolti di esprimere le valutazioni di propria competenza circa la necessità di sottoporre a VAS la Variante al PRG in oggetto, questo Ufficio

VISTI gli Artt. 146, 142 e 136 del D. Lgs. n. 42/2004 ss. mm. e ii.;

VISTI anche gli artt.10, 20, 28, 90 e 91 del suddetto D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.ii.;

VISTI la L. n. 241/1990 ss. mm. ii., il D.lgs. 152/2006, la L.R. 12/2010 e la L.R. 1/2015;

VISTI l'art. 41, comma 4 e l'Allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023 recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di

contratti pubblici” pubblicato nella G.U. serie Generale n. 77 del 31.03.2023, in vigore dal 01.04.2023, le cui disposizioni acquistano efficacia dal 01.07.2023 (in precedenza art. 25 del D. Lgs. 50/2016);

VISTO il D.P.C.M. 14.02.2022 recante “Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati”, pubblicato nella G.U. serie Generale n. 88 del 14.04.2022;

VISTE le Circolari DG ABAP –Servizio II n. 24 del 20.04.2022 e n. 29 del 19.05.2022;

VISTA la Circolare DG ABAP e SS-PNRR n. 32 del 12.07.2023 recante “Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’art.1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”: aggiornamenti normativi e procedurali in materia di verifica preventiva dell’interesse archeologico (VPIA)”;

VISTA la Circolare DG ABAP n. 42 del 28.11.2023 recante “Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”: applicabilità della procedura di verifica preventiva dell’interesse archeologico nei settori speciali (Libro III). Chiarimenti normativi”;

VISTO il D. M. 244 del 20.05.2019;

APPRESO che, con Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 25/01/2024 è stato dato l’assenso all’istanza della Ditta S&R Farmaceutici S.p.a. alla realizzazione della nuova sede in Variante al PRG, ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 e dell’art. 32 della LR 1/2015.

VERIFICATO che l’area oggetto di Variante al vigente PRG del Comune di Bastia Umbra non risulta sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., né ex Art. 136 c. 1 (vincolo decretato) né ex Art. 142 c. 1 (vincolo ope legis), pur essendo la stessa prossima a nord e nord-est all’ambito sottoposto a tutela paesaggistica ex Art. 136 c. 1 lett d) (Vincolo Ospedalichio, apposto con DGR n. 5630 del 23/09/1986) e, a ovest, all’ambito sottoposto a tutela paesaggistica ex Art. 142 c. 1 lett c) –fascia di rispetto fluviale della Cagnoletta. Inoltre l’area in esame, interessata dal Piano di Rischio Aeroportuale, come risulta dal Rapporto Preliminare Ambientale: –è inserita dal PUT negli ‘Ambiti urbani a dominante costruita’ e l’area agricola periurbana è identificata come ‘agricola produttiva’; –nel PPR Umbria ricade nel Paesaggio Regionale ‘SS2 Valle Umbra’, con dominante sociale simbolica, Struttura Identitaria prevalente 2SS_8 -Corridoio insediativo, le infrastrutture viarie e gli insediamenti produttivi’, con valore ‘basso’ attribuito al paesaggio, poiché ‘modificato’ e ‘compromesso’;–rispetto alla RERU non sono presenti elementi costitutivi o corridoi ecologici in essere mentre dal PTCP della Provincia di Perugia, che evidenzia un livello elevato di vulnerabilità degli acquiferi, relativamente ai ‘Coni Visuali e l’immagine dell’Umbria’ l’area, come buona parte del territorio bastiolo, ricade nelle ‘visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie’ (schede nn. 28,29, 36, 37, 54, 58, 66, 76, 82, 99), pur non risultando alcuno specifico riferimento ad essa. Tale area (mq 79.380 circa), infine, è classificata dal vigente PRG (2001) come Zona E1 –area agricola di pregio e, solo in piccola parte, come Viabilità e zone di rispetto stradale, mentre il nuovo PRG PS adottato, anche alla luce di istanza di Variante ex art 8 DPR 160/2010 e art. 32 LR 1/2015 presentata nel 2019 e assentita dalla Giunta Comunale con Delibera del 13/01/2022, la classifica in parte come Area agricola e Aree ecologicamente attrezzate per attività di scala sovracomunale(circa mq 11.385) e in parte come Insediamento urbano esistente(mq 67.995). Anche nel nuovo PRG PS risulta la presenza nell’area di un aggregato rurale segnalato come Edifici di interesse storico in territorio rurale DCC 26 del 17/04/2008 e DCC 24 del 07/04/2014, comprendente un fabbricato rurale residenziale e relativi annessi, censiti alla Scheda 63/A come edifici sparsi nel territorio agricolo ex art 89 c. 4 della LR 1/2015.

VISTI il Geoportale Nazionale per l’Archeologia, la Carta Archeologica dell’Umbria, gli strumenti di tutela e la documentazione d’archivio relativi alla zona oggetto della procedura in questione; ESAMINATA la documentazione prodotta, consultabile al Link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1ZcTd45HZvnePzviAu2EWbdMqOXI2eP0?usp=sharing> comprendente la Proposta di piano e il Rapporto Preliminare Ambientale relativi alla realizzazione, nell’area, di un insediamento ad uso direzionale/logistico per la nuova sede della S&R Farmaceutici spa, in variante al PRG, riclassificando la zona agricola in nuova zona Fp/SR -Zona per attrezzature e servizi privati. In particolare, nella zona riclassificata Fp/SR si prevede di realizzare: 1.(Intervento A) un nuovo fabbricato per attività direzionale e logistica, composto da un volume direzionale prospiciente Via San Cristoforo e un volume magazzino (SUC totale mq 21.241 -mq 11.300 magazzino, mq 3.913 logistica e mq 6.020 uffici e relativi servizi), con h pari a m 10.00 e m 11.00 in

corrispondenza della baia di carico presso la facciata sud; 2. (Intervento B) riqualificazione del complesso rurale esistente censito, oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, da adibire ad ospitalità al servizio esclusivo della Ditta (SUC mq 779,85; conservazione altezze esistenti). Nella zona extra comparto Fp/Sr si prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione: 3. rotatoria all'altezza dell'attuale incrocio tra la complanare alla SS75, Via San Cristoforo e Via Hanoi; 4. strada di collegamento da via Madonna di Campagna alla strada Torgianese e relativa rotatoria tra la bretella di cui sopra e via Torgianese, come prevista nel vigente PRG; 5. pista ciclo-pedonale su Via Torgianese e tratto di collegamento con Via Cipresso e sul tratto di collegamento tra rotatoria esistente di Via Madonna di Campagna fino alla Chiesa di Madonna di Campagna.

Nel merito della proposta Variante al PRG, direttamente correlata alla realizzazione del descritto insediamento ad uso direzionale/logistico per la nuova sede della S&R Farmaceutici spa, questo Ufficio RAPPRESENTA di avere rilevato ambiguità relativamente alla riclassificazione proposta: si propone infatti la riclassificazione dell'area da agricola di pregio in Fp/SR -Zona per attrezzature e servizi privati ma al contempo si precisa (pag. 13 Rapporto preliminare di VAS) che "Per il PRG PS recentemente adottato la proposta di variante prevede di adeguare gli elaborati classificando l'area oggetto di intervento nella sua interezza come "urbanizzato esistente" e modificando i tracciati della viabilità extra comparto come da progetto". Nella relativa Tavola del nuovo PRG PS la restante superficie agricola di pregio è inoltre riclassificata come AE -Aree ecologicamente attrezzate per attività di scala sovracomunale. In sostanza, la Variante al PRG proposta crea le premesse per l'urbanizzazione del territorio agricolo esistente già prevista dal nuovo PRG PS nella presente fase solo adottato, che comprende infatti tra le varianti alla viabilità esistente quella in località Ospedalichio inclusa nella presente previsione di Variante al PRG. Nel Rapporto Preliminare, a supporto della riclassificazione urbanistica dell'attuale zona E1 -area agricola di pregio, si precisa che è stata prodotta una relazione agronomica in base alla quale le superfici agricole presenti hanno "scarso valore agronomico, o comunque, di valore agronomico inferiore ad altre zone del Comune di Bastia Umbra" e "Inoltre il PRG PS recentemente adottato dal Comune di Bastia ha classificato l'area in parte come urbanizzata ed in parte come agricola ma non di pregio, confermando e recependo la suddetta 'lettura agronomica'".

CONSIDERATO che l'area, pressoché pianeggiante, è sita a poca distanza dal nuovo svincolo sulla SS75, dall'aeroporto San Francesco e dalla linea ferroviaria Foligno-Terontola e prossima a nord, a ovest e a sud ad insediamenti produttivi e commerciali e dunque ad ambiti urbani fortemente antropizzati, ma, come peraltro riscontrato dall'attuale classificazione urbanistica, che la individua come area agricola di pregio, si inserisce all'interno di un vasto ambito dai caratteri rurali, dominato da campi coltivati prevalentemente a seminativo semplice, con vegetazione arborea e arbustiva rada e fabbricati sparsi di piccole dimensioni connessi alle attività agricole. Dall'ortofoto allegata al Rapporto Preliminare si evince che l'aggregato rurale esistente è attualmente posizionato a ridosso di un grande complesso produttivo esistente, evidentemente di epoca posteriore e dai caratteri tipologici e dimensionali estranei al preesistente contesto rurale. Il nuovo volume correlato alla Variante al vigente PRG in esame, di dimensioni maggiori rispetto al citato complesso produttivo, si configura come una enorme 'piastra' che costringe il minuscolo aggregato rurale in uno spazio esiguo, di fatto annullandone definitivamente il ruolo di componente paesaggistica distintiva e annullando le qualità paesaggistiche del contesto stesso, mediante la realizzazione di enormi superfici coperte e impermeabili e di una significativa sostituzione di superfici pavimentate (quelle dei percorsi e dei parcheggi) al terreno naturale esistente. Questo Ufficio evidenzia che la scheda 63/a richiamata nel Rapporto Preliminare Ambientale, a tutela degli "a tutela degli 'Edifici residenziali di interesse storico e architettonico' e dunque dei volumi dell'aggregato rurale esistente precisa, tra l'altro, che gli "...ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e non superiore a trenta metri dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo". La presente proposta progettuale e dunque la proposta di Variante al PRG di fatto annulla tali visuali.

Nel Rapporto Preliminare Ambientale si precisa che "... L'area scelta non è rilevante da un punto ambientale e non è vincolata da un punto di vista paesaggistico, pertanto eventuali con visuali verso

Assisi ed il Subasio sono assolutamente tutelati. La sola ripercussione a livello ambientale è l'occupazione di suolo agricolo e probabilmente il modesto incremento delle emissioni in atmosfera, causa aumento del traffico veicolare, ma come abbiamo già sottolineato non tali da modificare in maniera rilevante flora e fauna. L'occupazione del suolo è un fattore quasi indifferente alla localizzazione, poiché nessuna area urbanizzata è idonea ad accogliere l'insediamento proposto...". Nel merito, la scrivente rileva una 'lettura' sommaria dell'area che sembrerebbe funzionale alla realizzazione dell'insediamento e non scaturente da ponderate valutazioni paesaggistiche: l'assenza di vincolo di tutela paesaggistica non implica semplicisticamente che "eventuali coni visuali verso Assisi ed il Subasio sono assolutamente tutelati", tenuto conto che l'area è posta immediatamente a margine dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica ex Art. 136 c. 1 lett d) del D.lgs. 42/2004 (Vincolo Ospedalichio) e che, comunque, ogni paesaggio, anche parzialmente compromesso come può essere quello in esame, soffocato dagli impianti produttivi esistenti, in base alla Convenzione Europea del Paesaggio (2000) dovrebbe essere oggetto di 'riqualificazione' o anche di 'qualificazione' recuperando caratteri paesaggistici parzialmente perduti (nel caso specifico coltivazioni di maggiore pregio e non intensive) o creando nuovi valori paesaggistici, non di 'dequalificazione' mediante l'inserimento di un volume sovradimensionato e dunque intrusivo, ubicato senza alcun 'filtro' o mitigazione a ridosso di un aggregato rurale che si dichiara di volere recuperare, giustificata dalla presenza di impianti produttivi di enormi dimensioni già incombenti all'intorno. Nè una giustificazione può essere trovata nell'asserzione che "...nessuna area urbanizzata è idonea ad accogliere l'insediamento proposto...": la scrivente, non escludendo la possibilità di realizzazione dell'insediamento, tenuto anche conto delle evidenziate ricadute economiche e sociali correlate sul territorio bastiolo, ritiene che nel merito dovrebbe essere condotto un adeguato approfondimento paesaggistico, rivedendo i rapporti di scala del complesso rispetto all'aggregato rurale preesistente che, opportunamente, potrà essere oggetto di restauro e risanamento conservativo, prediligendo la frammentazione dei volumi rispetto alla concentrazione in un unico enorme volume, ricorrendo a forme e cromie che possano creare una continuità tra preesistenze e volumi nuovi e conservando nella maggiore misura possibile le aree verdi/in terreno naturale, funzionali a garantire la permeabilità dei suoli nei tratti non direttamente interessati dalle attività previste e a consentire la piantumazione di essenze arboree/arbustive autoctone schermanti i nuovi volumi e tali da ridefinire opportunamente le visuali verso l'aggregato rurale esistente.

Tutto ciò premesso e considerato questo Ufficio ritiene che la Variante al vigente PRG del Comune di Bastia Umbra, comportante la riclassificazione dell'area in esame da Zona E1 -area agricola di pregio in Zona Fp/SR -Zona per attrezzature e servizi privati nonché modifiche ai tracciati della viabilità extra comparto, debba essere approfondita verificandone l'effettiva compatibilità con i principi di tutela del paesaggio e che dunque la stessa debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.

Rappresenta, per l'ambito di tutela paesaggistica, che, ricadendo l'area in esame al di fuori dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica, non avrà la facoltà di formulare il parere di compatibilità paesaggistica di propria competenza ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.

Per quanto concerne la tutela del patrimonio archeologico si evidenzia, in più, che l'area oggetto della proposta di variante è caratterizzata dalla presenza di numerose aree di dispersione di materiali mobili di epoca romana, sia repubblicana che imperiale, e da sporadici rinvenimenti preromani. La stessa peraltro non dista molto dalla zona in cui, di recente, ad esigua profondità, è stata individuata una necropoli anch'essa ascrivibile all'epoca romana. Per tali motivi questo Ufficio ritiene che, in caso di realizzazione di quanto di progetto, anche gli interventi di scavo che non ricadano tra quelli soggetti alle procedure di Archeologia preventiva, senza discriminare di ampiezza e/o profondità, debbano essere effettuati sotto il controllo e la supervisione di un Archeologo. Poiché questo Ufficio non può assicurare in tempi certi l'intervento di proprio personale tecnico, al fine di ottemperare alle norme del D. Lgs. 42/2004 ss. mm. ii., sarà opportuno provvedere ad incaricare delle attività di sorveglianza suddetta, con oneri a carico della Committenza, un Archeologo professionista in possesso dei requisiti di legge previsti per l'iscrizione agli Elenchi degli Archeologi di I o II Fascia di cui al D. M. 244 del 20.05.2019. Il nominativo del suddetto professionista, che opererà secondo le indicazioni scientifiche della Scrivente, dovrà essere comunicato con ragionevole anticipo per consentire le verifiche di competenza.

Si RAMMENTA infine che per le opere di urbanizzazione previste, di cui ai precedenti punti 3., 4. e 5., come per qualsivoglia altro intervento pubblico o di interesse pubblico, occorre applicare quanto

previsto in materia di Archeologia Preventiva dall'art. 41, comma 4 e dall'Allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023, nonché dal D.P.C.M. del 14.02.2022.

Si evidenzia, ai sensi della Legge 241/1990 e ss. mm. e ii., che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Carmen Cobucci (carmen.cobucci@cultura.gov.it), a cui gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti."

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

La proposta parte dal presupposto che tale previsione sia conforme a quella del PRG adottata. Tale previsione in realtà pur essendo adottata risulta ancora non approvata in quanto la variante al PRG è soggetta ad una VAS ancora oggi in corso e non conclusa.

Difatti è attualmente in carico al Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali la Procedura di VAS relativa al PRG Parte Strutturale del Comune di Bastia Umbra, che con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 25/07/2022 ha adottato il Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale.

L'attivazione della presente procedura di variante ai sensi art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 è subordinata unicamente al requisito della mancata o insufficiente previsione nel piano urbanistico vigente di aree destinate all'insediamento produttivo proposto. Come noto, inoltre, il procedimento semplificato di variante ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, si configura quale procedimento che ha carattere eccezionale e derogatorio e non può essere surrettiziamente trasformato in una modalità ordinaria di variazione dello strumento urbanistico generale.

Tenuto conto di quanto previsto dall'art.11 c.4 del D.Lgs 152/06 laddove la VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni

Ai sensi dell'art. 12 c.3 del D.Lgs 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

- con riferimento alle *Caratteristiche del piano o del programma*:
 - o sulla *pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile* la proposta non affronta in alcun modo la tematica dello sviluppo sostenibile, anzi prevede un consumo di suolo difforme a quanto previsto ~~all'azione xxx~~ dall'obiettivo n. 15 della Strategia ~~per la~~ regionale per lo sviluppo sostenibile della Regione Umbria approvata con D.G.R. n. 174/2023;
- con riferimento alle *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate*:
 - o sulla *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*, a parte la fase di cantiere che comporterà impatti localizzati ma temporanei, l'impatto irreversibile è connesso ad un uso di suolo che è di particolare pregio agricolo, con perdita irreversibile non solo dello stesso ma anche delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali che residuano in quella parte della Valle Umbra Sud;
 - o sull'*entità ed estensione nello spazio degli impatti*: l'estensione dell'appezzamento è comunque rilevante in quel contesto, comportando l'intervento una modifica irreversibile di 8 Ha di suolo non considerando tra l'altro, gli impatti cumulativi derivati da altre trasformazioni di suolo agricolo nelle aree circostanti già realizzate e sempre attraverso la stessa modalità di attuazione di cui art. 8 del D.P.R. n. 160/2010;
 - o sul *valore e vulnerabilità dell'area che è interessata*, sussistono sull'area caratteristiche naturali e connesse al patrimonio culturale tali da comportare un vulnus connesso all'intervento. In particolare si evidenzia che l'intervento rischia di compromettere le aree circostanti e contribuisce nel tempo a formare una saldatura tra il comparto produttivo di Ospedalicchio e quello di Madonna di Campagna, in contraddizione con quanto stabilito dalla norma di sviluppo della Udp di appartenenza di cui all'art. 33 PTCP. Inoltre, si osserva che, nella documentazione presentata non sono specificate le misure di compensazione. La proposta progettuale, che prevede

edifici di altezza massima pari a 10 m, oltre ad avere un'incidenza edificatoria importante e specificamente impattante per il territorio contermino, sarà particolarmente visibile percorrendo la SS.75 che dal Comune di Bastia scorre verso quello di Perugia e per alcuni scorci visivi della SS.318 che da S. Egidio raggiunge la località di Pianello. Sarà inoltre percepibile dal nucleo storico di Bettona, dalla rocca e abbazia di Assisi e dalle località rilevate ai piedi del crinale composto da Colle S. Rufino, Monte Subasio e Monte Civitelle, come Renaiola, San Vitale, Capodacqua, Collicello.

Inoltre, la realizzazione della pista ciclopedonale non appare giustificata da analisi e considerazioni ad ampio raggio, atte a delineare con chiarezza i vantaggi che l'inserimento di tale opera produce. Inoltre, tale opera oltre ad essere collegata alla sede della Ditta, dovrebbe connettersi alla rete di mobilità infrastrutturale insediativa del territorio comunale di Bastia.

Si evidenzia inoltre che la scheda 63/a richiamata nel Rapporto Preliminare Ambientale, a tutela degli *'Edifici residenziali di interesse storico e architettonico'* e dunque dei volumi dell'aggregato rurale esistente, precisa, tra l'altro, che gli *"...ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e non superiore a trenta metri dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo"*. La presente proposta progettuale e dunque la proposta di Variante al PRG di fatto annulla tali visuali.

Infine la procedura de quo non consente, ove conclusa favorevolmente, di poter effettuare uno degli elementi fondamentali di valutazione della VAS del PRG Generale, cioè il calcolo del consumo di suolo e quindi del dimensionamento del PRG strutturale non solo dal punto di vista urbanistico ma soprattutto da quello ambientale. Il calcolo difatti verrebbe condizionato da una procedura di variante art. 8 DPR 160/2010 inficiando così le valutazioni in corso.

Considerato che sulla base dell'art.11 c.5 del D.Lgs 152/06 che *"la VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*.

Considerato tutto quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 12 commi 3 e 4 del D.Lgs 152/2006, si ritiene che l'intervento può comportare impatti significativi sull'ambiente ciò rende necessario sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Vista l'esistenza di molteplici criticità ambientali, paesaggistiche e procedurali fin qui riportate, la proposta di variante al P.R.G. Parte strutturale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 32 della L.R. 1/2015, per la *"Realizzazione della nuova sede della Ditta S&R Farmaceutici S.p.a. – Frazione di Ospedalicchio nel comune di Bastia dovrà essere sottoposta a VAS per gli opportuni approfondimenti.*