



Regione Umbria

Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 9048 DEL 25/08/2023

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010. Comune di Gualdo Tadino. Variante al PRG – Parte operativa. Località Pomaiolo

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

Vista la legge regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 756 del 29 luglio 2022 "D. Lgs. n. 152/2006. L.R. n. 12 del 16 febbraio 2010. "VAS – Specifiche tecniche e procedurali".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

Vista la nota n° 0100868 del 08/05/2023 del Comune di Gualdo Tadino, con la quale è stata trasmessa l'istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, sulla Proposta di “Variante al PRG – parte operativa – in località Pomaiolo”.

Visto che con la stessa nota è stato chiesto al Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni e Autorizzazioni ambientali, quale “Autorità competente”, di espletare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in ottemperanza dell'art. 9 della l.r.12/2010.

Visto che, con nota n. 0103053 del 09/05/2023, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali, ha richiesto i pareri di competenza 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 VAS, la Proposta di “Variante al PRG – parte operativa – in località Pomaiolo.” del Comune di Gualdo Tadino.

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

Regione Umbria

- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Urbanistica, Riqualficazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio.
- Servizio Infrastrutture per la mobilità e politiche del trasporto pubblico.

Altri Enti

Provincia di Perugia

A.R.P.A. UMBRIA - Direzione Generale.

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.

A.U.R.I. Umbria

Azienda U.S.L. n. 1.

AFOR - Agenzia Forestale Regionale.

Visto che, con nota n. 0147657 del 15/06/2023, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali, ha trasmesso al Comune di Gualdo Tadino i pareri di competenza pervenuti, pareri dove sono state evidenziate importanti criticità sulla proposta di “Variante al PRG – parte operativa – in località Pomaiolo”.

Vista la nota n° 0188751 del 31/07/2023 del Comune di Gualdo Tadino, con la quale è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta.

Visto che, con nota n. 0189643 del 01/08/2023, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali, ha trasmesso a tutti i soggetti con competenze ambientali la documentazione integrativa pervenuta dal Comune di Gualdo Tadino.

Visto i seguenti pareri pervenuti:

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Parere prot. n. 0122470 del 25/05/2023 con il quale si comunica che, “*Con riferimento alla procedura in oggetto;*

Visti il termine entro il quale è possibile inviare i pareri di competenza (09/06/2023);

Visto l'art.146 del D. Lgs.42/2004 e s.m.ei.;

Visti la Relazione Tecnica Illustrativa dell'amministrazione di cui in oggetto;

Esaminata la documentazione progettuale allegata a detta relazione;

Verificato che l'intervento prevede la variante al PRG con riduzione dell'area Vps in favore di una nuova zona B4.1 (IF = 2mc/mq) al fine di consentire l'insediamento di attività terziarie del settore dell'innovazione (sviluppo software, R/S, consulenza informatica e servizi connessi);

Considerato che l'ambito di intervento risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co.1, lett. c) del D. Lgs. 42/04 e s.m.ei. (Torrente Feo);

Questo ufficio evidenzia le seguenti criticità:

-la zona individuata presenta importanti caratteri rurali da salvaguardare dalla continua espansione edilizia. Alla luce dei moderni concetti di sviluppo urbanistico si evidenzia la necessità di impostare virtuose rigenerazioni urbane dell'area da riqualificare piuttosto che compromettere nuove aree, a maggior ragione se di pregio come quella in questione;

- le risultanze della Relazione archeologica allegata alla documentazione trasmessa definiscono come ALTO il rischio di interferenze con contesti archeologici, e si ritiene pertanto che il progetto di intervento dovrà essere sottoposto alle valutazioni di questa Soprintendenza per le opportune valutazioni e prescrizioni di competenza e, nel caso di progetti di pubblico interesse o utilità, l'avvio della procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25, D. Lgs. 50/2016".

USL Umbria 1. Parere prot. n. 0130183 del 31/05/2023 con il quale si comunica che, "In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, esaminata la documentazione presentata e consultabile sul sito web regionale, si ritiene che il progetto non sia da includere nella verifica di assoggettabilità a VAS in considerazione della non evidenza di impatti significativi sull'ambiente che possano ripercuotersi sulle popolazioni del vicino abitato della frazione di Gualdo Tadino".

SERVIZIO Foreste, Montagna, Sistemi naturalistici e Faunistica – venatoria. - Parere prot. n. 0134205 del 05/06/2023 con il quale si comunica che: "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con prot.n. 103053-2023 si esprime parere favorevole alla variante di cui all'oggetto, nel rispetto di quanto previsto agli artt.n.81 e n.82 della L.R. 1/2015 in coerenza con la DGR n.2003/2005".

SERVIZIO Urbanistica, Riqualificazione urbana e politiche della casa, tutela del paesaggio - Parere prot. n. 0134535 del 05/06/2023 con il quale si comunica che: "Vista la nota acquisita al protocollo regionale n. 103053 del 09.05.2023, con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha richiesto il parere di competenza per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione consultata sul link di riferimento indicato nella nota di richiesta di parere sopra richiamata.

Tenuto conto che il procedimento in oggetto è finalizzato all'approvazione di una variante al vigente PRG parte operativa, finalizzata alla riclassificazione di aree comprese nel Comune di Gualdo Tadino, poste in loc. Pomaiolo, al fine di consentire l'insediamento di attività terziarie del settore dell'innovazione (sviluppo software, R/S, consulenza informatica e servizi connessi).

Viene dichiarato che le aree sono ricomprese nel territorio urbanizzato e censite catastalmente al Foglio n.61 con le particelle nn.116/r, 761, 917, 918, 920/r, 922/r, 924/r.

La motivazione della variante risiede nella volontà di realizzare un piccolo "campus" aziendale destinato a diventare la sede operativa di attività di sviluppo e commercializzazione di applicazioni software. La riclassificazione ad uso terziario delle aree di interesse consentirà di realizzare nuove superfici a destinazione direzionale e di servizio, da integrare spazialmente con il nucleo edificato ex rurale esistente, tramite aree comuni e spazi aperti di connessione. Inoltre è previsto di recuperare parte degli edifici esistenti per ricavare aree di coworking (spazio di lavoro condiviso con possibilità d'interazione con altri lavoratori, mantenendo un lavoro indipendente) e spazi per la formazione specialistica e la comunicazione da gestire anche in ottica collaborativa con gli enti locali e con il tessuto delle professioni e dell'associazionismo.

Parere della Sezione Urbanistica

La proposta di variante urbanistica, per quanto dichiarato, riguarda un'area classificata dal vigente PRG parte operativa come zona Vps (zone a verde privato di salvaguardia), con estensione pari a 23.200 mq. Tale area sarà classificata come zona con connotazione speciale B4.1(**) loc. Pomaiolo (zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane), mentre un'ulteriore superficie di zona Vps, pari a 11.600 mq, sarà classificata come zona Vps(*), da considerare come area funzionalmente connessa alla nuova zona B4.1(**).

Il vigente PRG parte strutturale individua tali ambiti all'interno degli insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico-culturale, e viene dichiarato che la variante

propone la riclassificazione di aree già considerate entro il limite del consumo di suolo assentito per il PRG PS, e non incide sul totale delle dotazioni territoriali e funzionali di Piano né sul carico insediativo in termini di abitanti residenti insediabili.

La variante urbanistica prevede inoltre l'aggiornamento delle vigenti NTA di PRG PO, inserendo all'interno dell'art. 3.1.6, una distinta disciplina per la zona B4.1(**) a cui sono assegnati specifici parametri urbanistico-edilizi finalizzati ad accogliere le funzioni attese.

Viene dichiarato inoltre che l'ambito di intervento comprende edifici tutelati dal PRG come beni edilizi sparsi di interesse culturale o ambientale, che potranno essere oggetto di rifunzionalizzazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e della normativa di cui all'art. 2.2.13 delle NTA di PRG PS.

Per tutto quanto sopra riportato la scrivente Sezione prescrive quanto segue:

si prende atto che la variante urbanistica è riferita al PRG parte operativa, per il quale la scrivente Sezione non ha specifiche competenze. Si prescrive comunque che tali modifiche siano congruenti con quanto previsto nel PRG parte strutturale, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso e alle altezze massime consentite.

Per l'attuazione dell'intervento previsto il Comune dovrà garantire il corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali ai sensi del Regolamento regionale n. 2/2015.

Il Comune dovrà accertare la legittimità degli immobili presenti all'interno dell'area e, in assenza/diformità dei necessari titoli abilitativi e prima dell'adozione di atti inerenti la variante urbanistica, dovrà portare a completa definizione le eventuali procedure previste dalla normativa vigente.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

Il compendio esistente collocato in ambito rurale è articolato in più costruzioni, edificio principale e numerose pertinenze un tempo adibite a ricovero mezzi e spazi necessari alla pratica agricola. Gli edifici presentano i caratteri ricorrenti nella tipologia rurale umbra, il cui pregio si rileva in alcuni tratti costruttivi ancora leggibili e nella disposizione d'insieme.

L'area oggetto di variante, risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n.42/2004 poiché situata nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua entro i 150 ml dalla sponda del Torrente Feo.

Visto che il progetto di variante prevede diverse aree di scavo (da -0.50 a -2.50 mt rispetto al piano di campagna) dalla Verifica Preventiva dell'interesse archeologico presentata è stata già stimata una valutazione preliminare un alto rischio archeologico.

Da un punto di vista di sostenibilità ambientale paesaggistica, si chiede laddove possibile di limitare gli scavi e rinterri al fine di alterare il meno possibile la morfologia del suolo, nelle modellazioni oggetto di modificazione morfologica, rifarsi a forme il più possibile naturali finalizzate a mitigazione paesaggistica, schermatura. Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti, si chiede di adoperare cromie e materiali che siano il più possibile in accordo con il contesto paesaggistico rurale circostante, per i parcheggi e le aree comuni prediligere pavimentazioni di tipo drenante. Nell'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili si chiede di fare in modo di integrare gli impianti più possibile con le architetture da realizzare. Il piano del verde e l'implementazione della vegetazione con l'impiego di essenze arboree e arbustive di tipo autoctono possono garantire il contrasto alle emissioni climalteranti e lo sviluppo di servizi ecosistemici, con la richiesta di disporre la vegetazione evitando di disporla per filari compatti ma in ordine sparso, per raggruppamenti anche di essenze diverse in modo da conseguire un effetto di naturalità, pensando eventualmente anche a realizzare dei pergolati in modo da favorire l'ombreggiamento nei percorsi pedonali di collegamento tra le varie funzioni".

Provincia di Perugia. Parere prot. n. 0135796 del 06/06/2023 con il quale si comunica che, "La documentazione evidenzia quanto segue:

la variante al PRG Parte Operativa è finalizzata alla riclassificazione di aree del capoluogo di Gualdo Tadino che si trovano in Località Pomaiolo, al fine di consentire l'insediamento di attività terziarie del settore dell'innovazione (sviluppo software, consulenza informatica e servizi connessi). L'insediamento del campus aziendale destinato a diventare la sede operativa di attività di sviluppo e commercializzazione delle applicazioni software, permetterà la realizzazione di nuove superfici a destinazione direzionale e di servizio da integrare

spazialmente con il nucleo edificato ex rurale esistente tramite aree comuni e spazi aperti di connessione.

La variante riguarda la riclassificazione di aree ricomprese nel territorio urbanizzato e censite catastalmente al F. 61 con le particelle 116/r, 761, 917, 918, 920/r, 922/r, 924/r. La riclassificazione delle particelle si propone in due zone omogenee: - la parte più estesa da zona Vps "Zona a verde privato di salvaguardia" a zona B4 1 "Zone con destinazione prevalente per attività economiche e urbane" con connotazione speciale Zona B4 .1** loc. Pomaiole dove concentrare; la parte minore da intendersi come transizione da zona Vps a zona Vps* con connotazione speciale, da considerare come area funzionalmente connessa all'area da riclassificare come zona B4. 1**.

Le aree oggetto di riclassificazione ricadono all'interno delle Macroaree del sistema insediativo (Macroarea 6 Capoluogo nord, sotto ambito 6a).

Il progetto di attuazione dovrà prevedere la messa a dimora numerose specie arboree e arbustive che andranno a realizzare zone con diverse funzioni ecologiche.

A riferimento degli aspetti paesaggistico – ambientali, si elencano gli ambiti interessati dall'intervento.

Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004

art. 142, 1° comma

☐Ambiti fluviali, lett. C, disciplinati dall'art. 39 del PTCP, e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica".

☐Ambiti delle aree boscate, lett. G, disciplinati dall'art. 39 del PTCP, e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica". (Foglio n. 61 Part. n. 126)

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.

Rete Ecologica Regionale dell'Umbria - R.E.R.U.

☐Frammenti (habitat)

☐Frammenti (connettività)

Studi del PTCP non ancora pubblicati ufficialmente

Alta visibilità panoramica:

☐SS - SR.3, grado di visibilità medio; (Viene interessata in parte a sud, la zona in variante: tracciato rilevato a 500 ml. ad est)

☐SR.444, grado di visibilità medio; (Tracciato rilevato a 250 ml. a nord)

☐SP.245/1, grado di visibilità basso. (Tracciato rilevato a 2 km. a ovest)

Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - art. 32, 33 del PTCP

☐h. 29, "Conca di Gualdo Tadino", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione;

☐Udp di rilevante valore paesaggistico: classe 4, riconosciuta valenza paesaggistica.

Sistema insediativo di riferimento

☐Policentrismo lineare.

Dall'analisi documentale non si rileva che siano state condotte verifiche sul PRG comunale in modo da appurare la coerenza della variante in relazione al consumo di suolo e le caratteristiche, sia ambientali che paesaggistiche, finalizzate al conseguimento dell'equilibrio tra le politiche di salvaguardia della risorsa territoriale e quelle di sviluppo delle attività economiche. Operazioni non facili da prevedere e valutare, ma necessarie al fine di una corretta pianificazione a difesa del paesaggio e dell'ambiente.

La variante ed il rispettivo progetto di trasformazione hanno indubbiamente delle potenzialità economiche, che si ritiene utile esplicitare con maggiore approfondimento.

Non si comprendono a pieno i motivi che stanno alla base di questa variante e quali siano le ragioni per essere considerata "non incidente sul totale delle dotazioni territoriali e funzionali..." del PRG.

L'area, da quanto si può leggere, "... è sempre stata considerata dalla pianificazione previgente come zona potenzialmente urbanizzabile, ed in linea con i vicini comparti...", ma non sono specificate le caratteristiche e quali verifiche siano state affrontate per appurare l'effettivo equilibrio tra la pianificazione approvata e la variante in trasformazione.

Non sono state effettuate le valutazioni in relazione all'Unità di Paesaggio in cui persiste l'ambito, dove si evidenzia una valle in alta trasformazione e le direttive da applicare sono di qualificazione, in aggiunta all'inevitabile saldatura tra zone edificate che precludono le aree circostanti, azioni da evitare secondo le direttive dettate nelle NTA del PTCP.

Inoltre l'intervento ha bisogno di essere verificato in funzione delle distanze dal margine del torrente Feo che risulta vincolato dal D. Lgs. 42/04. Si ritiene inoltre necessario valutare in modo approfondito gli effetti delle azioni previste sul torrente Feo sia a valle che a monte.

Pertanto la variante proposta necessita di integrazioni documentali al fine di accertare la coerenza dell'intervento con il Piano vigente provinciale.

Si chiede inoltre di esporre in modo esaustivo le motivazioni che stanno alla base della variante proposta e apportare soluzioni compatibili con l'assetto previsionale e prescrittivo stabilito a livello sia strutturale che operativo”.

ARPA Umbria. Parere prot. n. 0137742 del 07/06/2023 con il quale si comunica che, “Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione presentata, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni previste in quanto gli impatti ambientali stimabili non appaiono significativi”.

SERVIZIO: Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo. Parere prot. n.0138373 del 08/06/2023 con il quale si comunica che, “Con la presente si dichiara 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 ritiene comunque necessario attenersi alle prescrizioni e condizioni riportate nei Rapporti Istruttori allegati.

SEZIONE PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO IDRAULICO

Localizzazione e descrizione dell'intervento

La Variante riguarda la riclassificazione di aree ricomprese nel territorio urbanizzato e censite catastalmente al Foglio 61 con le particelle 116/r, 761, 917, 918, 920/r, 922/r, 924/r.

Nello specifico la variante propone la riclassificazione delle particelle come più sopra perimetrate in due zone omogenee:

- la parte più estesa (circa 23.200 mq) da zona Vps - Zone a verde privato di salvaguardia (art. 3.1.9 delle NTA del PRG-PO) a zona B4.1 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane (art. 3.1.6 delle NTA del PRG-PO) con connotazione speciale - Zona B4.1(**) Loc. Pomaiolo – dove concentrare le quantità edificatorie necessarie;

- la parte minore (circa 11.600 mq), da intendersi come zona di transizione con il contesto, da zona Vps a zona Vps(*) con connotazione speciale, da considerare come area funzionalmente connessa all'area da riclassificare come B4.1(**) con funzione di supporto e filtro ecologico di mitigazione e compensazione.

La proposta di variante risponde all'istanza di insediare un piccolo “campus” aziendale destinato a diventare la sede operativa di attività di sviluppo e commercializzazione di applicazioni software. La riclassificazione ad uso terziario delle aree di interesse consentirà di realizzare nuove superfici a destinazione direzionale e di servizio secondo quantità misurate, da integrare spazialmente con il nucleo edificato ex rurale esistente tramite aree comuni e spazi aperti di connessione.

La volontà è quella di dare vita ad un polo direzionale a bassa intensità e di dimensioni contenute, dove aggregare e concentrare le risorse professionali specializzate da dedicare ai progetti digitali e alle attività di ricerca e sviluppo.

Disciplina P.A.I.

L'area oggetto di variante risulta essere parzialmente interferente con le fasce di esondazione del Torrente Feo, perimetrate dal P.A.I., come rappresentato nella Tavola PB54.

Compatibilità dell'intervento rispetto al contesto idraulico

La variante proposta per quanto riguarda la realizzazione di edifici e parcheggi interferenti con la fascia di pericolosità idraulica B del P.A.I. non può essere accolta, in quanto risulta in contrasto con quanto previsto dall'art. 27 comma 2 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.A.I. che esclude la possibilità di inserire negli strumenti Urbanistici nuove previsioni edificatorie all'interno

delle zone a maggiore pericolosità idraulica, deputate ad assicurare il libero deflusso delle piene, a mantenere e migliorare le condizioni di invaso della piena di riferimento, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Il principio della normativa è quello di escludere la possibilità di modifiche degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore del P.A.I. che comportano l'introduzione di nuove attività e/o beni esposti con conseguente aggravio delle condizioni di rischio idraulico.

Si fa presente inoltre che ai fini di una corretta valutazione dei vincoli delle fasce a maggiore pericolosità idraulica si dovrà tenere conto di quanto disposto dall'art. 4 comma 8 delle N.T.A. del P.A.I. il quale stabilisce che la larghezza della fascia A non può essere inferiore a 10 m. misurati dal piede esterno dell'argine o, in assenza di questo, dal ciglio superiore di sponda, oppure dal confine demaniale, catastalmente definito, qualora questo risulti più esteso rispetto ai limiti sopra detti.

Parere ai fini idraulici

Stante ciò, analizzata la documentazione tecnica trasmessa, si ritiene che la proposta di variante in esame, limitatamente alla porzione di zona B4.1 interferente con la fascia B e l'eventuale fascia A così come sopra definita, non possa essere accolta.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

Dall'analisi della documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la variante al PRG relativa alla proposta per l'insediamento di un piccolo "campus" aziendale, destinato a diventare la sede operativa di attività di sviluppo e commercializzazione di applicazioni software, acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 103053 del 09.05.2023, appare che per quanto riguarda le competenze della scrivente Sezione Difesa e Gestione Idraulica, non risulti necessaria l'espressione del parere ai sensi del R.D. 523/1904.

Stante quanto sopra si fa presente che non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. Ad ogni buon conto, si evidenzia che nell'ambito della variante al PRG in questione, il Comune di Gualdo Tadino dovrà tenere in considerazione che:

- I nuovi edifici e le opere accessorie di qualsiasi natura dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dal corso d'acqua di cui all'art.96/f del RD 523/1904;
- dovrà essere verificata la sussistenza dell'autorizzazione ai fini idraulici ai sensi del dell'art. 93 del RD 523/1904 in capo alla passerella di accesso all'area;
- nell'ottica di un eventuale rifacimento dell'accesso carrabile, questo, dovrà essere progettato nel rispetto di quanto disposto dalla Circolare del 21 Gennaio 2019, n° 7, C.S.LL. PP. del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Istruzioni per l'applicazione "dell'Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" - di cui al Decreto Ministeriale 17 Gennaio 2018. La realizzazione del nuovo accesso dovrà essere preventivamente autorizzata ai sensi del RD 523/1904 dallo scrivente Servizio regionale;
- dovrà essere garantita l'invarianza idraulica nei riguardi del torrente Feo. Ciò a significare che il contributo delle acque di scolo derivanti da eventi meteo dovrà essere il medesimo di quello dello stato naturale dei luoghi, prima dei lavori di urbanizzazione dell'area. A tal scopo sarà da prendere in considerazione l'impiego di vasche volano di accumulo dei volumi in esubero.

SEZIONE GEOLOGICA

Il sito interessato dalla variante è situato al toponimo Pomaiolo nell'area di periferia ad ovest di Gualdo Tadino, non sottoposta a Vincolo Idrogeologico. I terreni presentano una configurazione sub pianeggiante, di lieve pendenza e sono posti alla quota altimetrica di 468 m. s.l.m. L'area è destinata a diventare la sede operativa di un'attività commerciale e di sviluppo di applicazioni software.

Nel merito della zona d'intervento sono state esaminate le seguenti cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate, con riferimento alla CTR 301140:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Banca dei dati geognostici e geofisici regionale;

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;*
- *La documentazione degli studi di microzonazione sismica di 2° e 3° livello del Comune di Gualdo Tadino;*
- *La Tavola n. 45 del Piano di Tutela Urbanistico.*

Dalla visione del progetto e dei tematismi sopracitati, è possibile dedurre la seguente valutazione:

Si ritiene che la Variante al PRG – parte operativa – in località Pomaiolo, possa essere esclusa dalla procedura di Assoggettabilità a VAS.

AFOR Umbria, Agenzia forestale Regionale. Parere prot. n. 0138781 del 08/06/2023 con il quale si comunica che, "L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di **PARERE** contenuti nella su riportata **ISTRUTTORIA, COMUNICA:**

*di NON rilasciare il **PARERE** perché non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto non sono 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".*

SERVIZIO Urbanistica, Riquilificazione urbana e politiche della casa, tutela del paesaggio - Parere prot. n. 0193004 del 07/08/2023 con il quale si comunica che: "Vista la nota regionale prot. n. 189643 del 01/08/2023 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha richiesto i pareri di competenza sulle integrazioni prodotte per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota di convocazione sopra richiamata. 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

Vista la documentazione integrativa trasmessa con la sopra richiamata nota, si prende atto delle integrazioni trasmesse dal Comune di Gualdo Tadino e si confermano tutte le prescrizioni contenute nel parere di competenza precedentemente espresso dalla scrivente Sezione, di cui alla nota protocollo regionale n. 134535 del 05/06/2023.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

*Con la presente nota viste le integrazioni trasmesse di cui sopra, si rileva che le prescrizioni formulate nel parere della Sezione di cui alla PEC prot.n. 134535 del 05/06/2023, sono state recepite nell'articolato normativo integrato per la disciplina della nuova zona B4.1(**) all'art. 3.1.6, dell'Elaborato Var_18_int (Nota Illustrativa a seguito di richiesta di approfondimento RU)".*

Provincia di Perugia. Parere prot. n. 0196842 del 11/08/2023 con il quale si comunica che, "In riferimento alla presa visione della documentazione integrativa relativa alla procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al PRG Parte Operativa del Comune di Gualdo Tadino in loc. Pomaiolo del 01/08/2023 prot. 26597 e in relazione al parere già espresso dal Servizio scrivente in data 06/06/2023 con prot. 19115, si esprime parere favorevole al progetto in quanto si ritiene lo stesso conforme alle normative del PTCP vigente":

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Parere prot. n. 0197459 del 16/08/2023 con il quale si comunica che, "Con riferimento alla procedura in oggetto;

Dato atto del parere già rilasciato da questo Ufficio con prot. 9791 del 25/05/2023 segnalando le seguenti criticità per l'intervento in oggetto:

-la zona individuata presenta importanti caratteri rurali da salvaguardare dalla continua espansione edilizia. Alla luce dei moderni concetti di sviluppo urbanistico si evidenzia la necessità di impostare virtuose rigenerazioni urbane delle aree da riqualificare piuttosto che compromettere nuove aree, a maggior ragione se di pregio come quella in questione;

-le risultanze della Relazione archeologica allegata alla documentazione trasmessa definiscono come ALTO il rischio di interferenze con contesti archeologici, e si ritiene pertanto

che il progetto di intervento dovrà essere sottoposto alle valutazioni di questa Soprintendenza per le opportune valutazioni e prescrizioni di competenza e, nel caso di progetti di pubblico interesse o utilità, l'avvio della procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25, D. Lgs. 50/2016;

Evidenziato che il Comune di Gualdo Tadino con la nota n° 0188751 del 31/07/2023 del Comune di Gualdo Tadino ha trasmesso idonea documentazione integrativa, con particolare attenzione alla porzione della nuova zona B4.1 che ricadeva in fascia B di rischio idraulico

Considerato che:

- all'art. 3.1.6 delle NTA sono state recepite le indicazioni inerenti alla tutela archeologica di cui alla nota prot. 9791 del 25/05/2023 della competente Soprintendenza. Infatti l'indice di edificabilità massimo della nuova zona B4.1(**) è stato ridotto da IF=2,00 mc/mq a IF=0,48 mc/mq.

- è stata sensibilmente ridotta l'estensione del comparto riclassificato come Zona B4.1(**), da 23.000 mq a 17.000 mq, così da far prevalere all'interno dell'area oggetto di variante la riclassificazione della zona Vps(*) estesa a 17.800 mq, con funzione di transizione e filtro ecologico con il contesto ad elevata connotazione paesaggistico-ambientale, eliminando al contempo l'interferenza con la fascia B di rischio idraulico.

Rilevato che:

L'area oggetto di variante, risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c). del D.Lgs. n.42/2004 poiché situata nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua entro i 150 ml dalla sponda del Torrente Feo.

La Variante riguarda la riclassificazione di aree ricomprese nel territorio urbanizzato e censite catastalmente al Foglio 61 con le particelle 116/r, 761, 917, 918, 920/r, 922/r, 924/r.

Nello specifico la variante propone la riclassificazione delle particelle indicate in due zone omogenee:

-una parte (circa 17000 mq) da zona Vps - Zone a verde privato di salvaguardia (art. 3.1.9 delle NTA del PRG-PO) a zona B4.1 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane (art. 3.1.6 delle NTA del PRG-PO) con connotazione speciale - Zona B4.1(**) Loc. Pomaiolo – dove concentrare le quantità edificatorie necessarie.

-una parte da intendersi come zona di transizione con il contesto, da zona Vps a zona Vps(*) con connotazione speciale, da considerare come area funzionalmente connessa all'area da riclassificare come B4.1(**) con funzione di supporto e filtro ecologico di mitigazione e compensazione.

La proposta di variante risponde all'istanza di insediare un piccolo "campus" aziendale destinato a diventare la sede operativa di attività di sviluppo e commercializzazione di applicazioni software. La riclassificazione ad uso terziario delle aree di interesse consentirà di realizzare nuove superfici a destinazione direzionale e di servizio secondo quantità misurate, da integrare spazialmente con il nucleo edificato ex rurale esistente tramite aree comuni e spazi aperti di connessione.

Considerato che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che i possibili interventi derivanti dalla variante vanno ad inserirsi in un contesto di elevata qualità naturalistica e paesaggistica, per cui pur non essendo necessario che la proposta di Variante, sia sottoposta a VAS, è tuttavia opportuno dettare adeguate raccomandazioni, ai sensi del comma 3-bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e smi, che indirizzino la successiva fase progettuale.

Atteso che nei confronti dei sottoscritti del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6 bis della L. 241/1990.

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità.

**Il Dirigente
D E T E R M I N A**

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a VAS, la proposta di "Variante al PRG – parte operativa – in località Pomaiolo. nel Comune di Gualdo Tadino.

Nella successiva definizione progettuale dovranno essere tenute in considerazione le seguenti raccomandazioni, ai sensi del comma 3-bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006:

Aspetti Urbanistici

Le modifiche alla Parte operativa del PRG debbono comunque essere congruenti con quanto previsto nel PRG parte strutturale, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso e alle altezze massime consentite.

Per l'attuazione dell'intervento previsto il Comune dovrà garantire il corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali ai sensi del Regolamento regionale n. 2/2015. Il Comune dovrà accertare la legittimità degli immobili presenti all'interno dell'area e, in assenza/differenza dei necessari titoli abilitativi e prima dell'adozione di atti inerenti la variante urbanistica, dovrà portare a completa definizione le eventuali procedure previste dalla normativa vigente.

Aspetti Naturalistici/Paesaggistici

Si chiede laddove possibile di limitare gli scavi e rinterri al fine di alterare il meno possibile la morfologia del suolo.

Nelle modellazioni oggetto di modificazione morfologica, rifarsi a forme il più possibile naturali finalizzate a mitigazione paesaggistica.

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti, si chiede di adoperare cromie e materiali che siano il più possibile in accordo con il contesto paesaggistico rurale circostante.

Per i parcheggi e le aree comuni prediligere pavimentazioni di tipo drenante.

Nell'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili si chiede di fare in modo di integrare gli impianti il più possibile con le architetture da realizzare.

Il piano del verde e l'implementazione della vegetazione con l'impiego di essenze arboree e arbustive di tipo autoctono dovranno essere attentamente studiati così da garantire il contrasto alle emissioni climalteranti e lo sviluppo di servizi ecosistemici, con l'indicazione di disporre la vegetazione evitando di disporla per filari compatti ma in ordine sparso, per raggruppamenti anche di essenze diverse in modo da conseguire un effetto di naturalità, pensando eventualmente anche a realizzare dei pergolati in modo da favorire l'ombreggiamento nei percorsi pedonali di collegamento tra le varie funzioni".

Aspetti Idraulici

I nuovi edifici e le opere accessorie di qualsiasi natura dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dal corso d'acqua di cui all'art.96/f del RD 523/1904.

Dovrà essere verificata la sussistenza dell'autorizzazione ai fini idraulici ai sensi del dell'art. 93 del RD 523/1904 in capo alla passerella di accesso all'area.

Nell'ottica di un eventuale rifacimento dell'accesso carrabile, questo, dovrà essere progettato nel rispetto di quanto disposto dalla Circolare del 21 Gennaio 2019, n° 7, C.S.LL. PP. del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Istruzioni per l'applicazione "dell'Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" - di cui al Decreto Ministeriale 17 Gennaio 2018. La realizzazione del nuovo accesso dovrà essere preventivamente autorizzata ai sensi del RD 523/1904 dal competente Servizio regionale. Dovrà essere garantita l'invarianza idraulica nei riguardi del torrente Feo. Ciò a significare che il contributo delle acque di scolo derivanti da eventi meteo dovrà essere il medesimo di quello dello stato naturale dei luoghi, prima dei lavori di urbanizzazione dell'area. A tal scopo sarà da prendere in considerazione l'impiego di vasche volano di accumulo dei volumi in esubero

Aspetti Archeologici

Visto che il progetto di variante prevede diverse aree di scavo (da -0.50 a -2.50 mt rispetto al piano di campagna) dalla Verifica Preventiva dell'interesse archeologico presentata è stata già stimata una valutazione preliminare un alto rischio archeologico. Il progetto di intervento dovrà essere sottoposto alle valutazioni della competente Soprintendenza per le opportune valutazioni e prescrizioni di competenza e, nel caso di progetti di pubblico

interesse o utilità, l'avvio della procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25, D. Lgs. 50/2016".

2. Di trasmettere il presente atto al Comune di Gualdo Tadino
3. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente.
4. L'atto è immediatamente efficace.

Terni lì 24/08/2023

L'Istruttore
- Graziano Caponi
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Terni lì 24/08/2023

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa
Il Responsabile
Alfredo Manzi
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 25/08/2023

Il Dirigente
Andrea Monsignori
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2