

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR
Servizio Transizione energetica e Sviluppo sostenibile

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 l.r. 12/2010. Variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa n.2. Comune di Città di Castello.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Città di Castello, con nota prot. n. 0178526 del 24.09.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del D.lgs. 152/2006, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al PRG Parte Operativa n.2 nel Comune di Città di Castello.

Descrizione

L'intervento riguarda la variante al Piano Regolatore Generale - Parte Operativa N.2 del Comune di Città di Castello. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 30.10.2023 è stato disposto di procedere alla redazione del PRG Parte Operativa n. 2, relativo all'attivazione di alcune aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti per una complessiva estensione territoriale pari a circa 19 Ha.

Nello specifico la variante urbanistica in oggetto prevede l'attivazione di sette ambiti di trasformazione all'interno delle Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ZAUNI) perimetrate dal PRG-PS, selezionate con i criteri stabiliti dal Piano stesso.

Il Comune di Città di Castello ha adottato un Avviso Pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'attivazione di dette ZAUNI (DGC n.105/2021), che sono state selezionate secondo i criteri stabiliti dall'art. 144 delle NTA di PRG PS. Le aree maggiormente rispondenti al sistema di detti criteri, di seguito elencate, sono state accolte dal Comune con DGC n. 213/2023 e sono oggetto della presente variante al PRG PO:

- T. Po2_1 loc. Pescidoro
- T. Po2_2 loc. San Leo Bastia
- T. Po2_3 Regnano
- T. Po2_4 Cerbara
- T. Po2_5 Ospedale
- T. Po2_6 Madonna del Latte

La variante urbanistica al PRG PO riguarda anche la localizzazione dell'area per la realizzazione della nuova sede da destinare alla Guardia di Finanza, previa attivazione di una ridotta porzione della ZAUNI posta a sud-est dell'abitato di Riosecco.

Per ogni ambito interessato dalla variante urbanistica è stato redatto un elaborato con lo schema di assetto delle aree ed una specifica scheda normativa nella quale sono indicate le destinazioni d'uso, la SUC massima edificabile e i parametri edilizi ed ecologici.

Con nota prot.n.0182952 del 01/10/2025, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, 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 la proposta di variante al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa n.2 a Valutazione Ambientale Strategica.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.1
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n. 0191049 del 10.10.2025.

“Con riferimento al procedimento in oggetto, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si raccomanda che per quanto riguarda l'utilizzo di fonti rinnovabili, le nuove edificazioni rispondano a quanto richiesto dal D. Lgs. n. 199/2021 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili”. Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento.

Si raccomanda, inoltre, che al momento della progettazione degli edifici in particolare nelle aree denominate T. Po2_5 Ospedale e T. Po2_7 Nuova Sede GdF Riosecco, vista la presenza di sistemi di telecomunicazione ad una distanza inferiore a 300 m, siano rispettati i limiti di campo elettromagnetico, tenendo conto che la normativa vigente prevede limiti più restrittivi all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, e loro pertinenze esterne, che siano fruibili come ambienti abitativi.”

Servizio Rischio sismico, Geologico, dissesti e attività estrattive. Prot.n. 0203647 del 30.10.2025. *“Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:*

- *Banche dati geologiche regionali;*
- *Banca dati della pericolosità sismica locale;*
- *Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);*
- *Cartografie AUBAC;*
- *Cartografie PUT.*

Vista la “Relazione sugli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e simili”, redatta nel settembre 2025 da Dott. geol. Fausto Pelicci, Dott. geol. Gloria Ruspi e Dott. geol. Giacomo Schirò e la conseguente caratterizzazione geologica.

Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Città di Castello.

Considerato che le località “Madonna del latte” e “Ospedale”, dalla Banca dati AUBAC risultano ricadere all'interno di una “Falda e/o cono di detrito”.

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Città di Castello descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;

Si ritiene che la proposta di Variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa n. 2 del Comune di Città di Castello non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.”

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n.0205014 del 29.10.2025. “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, così come riportato nei Rapporti Istruttori allegati, dei quali si raccomanda di prendere visione.

In particolare, il Rapporto Istruttorio redatto ai sensi del R.D. 523/1904, pur non evidenziando criticità specifiche inerenti alla suddetta procedura, contiene indicazioni idrauliche vincolanti, che il Comune di Città di Castello dovrà considerare durante la prosecuzione dei lavori.

Sezione Pianificazione Assetto idraulico

Con riferimento alla procedura di VAS citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

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

Sezione difesa e Gestione idraulica

Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, inoltrata dal Comune di Città di Castello, acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 182592 del 30.09.2025, si rappresenta quanto segue.

Il progetto prevede la riclassificazione di sette aree dislocate sul territorio del Comune di Città di Castello, codificate come aree T. Po2, da prevalentemente agricole ad aree in cui realizzare l'aumento di carico urbanistico.

Dal punto di vista idraulico necessita porre attenzione agli interventi riguardanti l'area T. Po2_6, che se pur volti anche ad un miglioramento paesaggistico mediante l'inserimento di fasce di mitigazione ambientale, prevedono anche l'eliminazione del laghetto artificiale esistente.

L'eliminazione dell'invaso comporterà necessariamente dal punto di vista idraulico la ridefinizione e la ricalibratura del tracciato del fosso Salaiolo, il quale ha attualmente la funzione di immissario ed emissario delle acque nell'invaso. Tali interventi comportano la necessità di un progetto corredato anche da un attento studio idraulico.

Preme ulteriormente porre l'attenzione su quanto riportato nella scheda “PO.c.02. - Sezione c – Ambiti di Trasformazione AT - 3 Madonna del Latte AT. x6”, che si riporta di seguito.

“L'attuazione dell'Abito è condizionata a: 1) eliminazione del laghetto esistente e bonifica con recupero ambientale delle relative aree, ai fini della mitigazione del rischio e della formazione di spazi verdi fruibili di rafforzamento della Rete ecologica locale; 2) mitigazione delle criticità determinate dalla presenza del laghetto a monte dell'Ambito di trasformazione”;

In ragione di quanto sopra, lo scrivente Servizio regionale rappresenta che dal punto di vista idraulico a i sensi del R.D. 523/1904 non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.”

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n. 0202750 del 28.10.2025.

“Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale si chiede il parere di compatibilità paesaggistica entro il termine del 29/10/2025;

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

VISTO l'art.28, comma 4 del D. Lgs.42/2004 e s.m.i.;

VISTA la Circolare ministeriale DG ABAP n. 26 del 14.06.2024.

VISTA la Circolare ministeriale DG ABAP-ICA n. 9 del 28.03.2024.

VISTA la Carta Archeologica dell'Umbria (CAU) e il Geoportale Nazionale dell'Archeologia (GNA).

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale dell'Umbria n. 540 del 16/05/2012, inerente al Piano Paesaggistico Regionale e la relativa tavola QC2.2.

VISTO il PRG del Comune di Città di Castello.

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

Esaminata la documentazione progettuale allegata a detta relazione;

Verificato che l'intervento prevede una variante al Piano Regolatore Generale –Parte Operativa n. 2 relativa a n. 6 zone, di cui solo le prime tre qui elencate sono sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.ei:

1. Loc. Pescidoro (zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 c.1, lett. c), d) del D. Lgs. 42/2004): La superficie interessata da variante è pari a circa 18.000 mq e di matrice agro-rurale. Si intende destinarla in parte ad edifici ad uso residenziale, con altezza massima degli edifici di 10,5 m e n. 4 livelli massimi, in parte a parcheggio e in parte lasciarla ad area verde; Realizzazione, in tale superficie, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incluso l'adeguamento della viabilità di accesso;

2. Loc. Madonna del Latte (zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 c. 1, lett. c), d) del D. Lgs. 42/2004): La superficie interessata è pari a circa 62.700 mq ed è uno spazio rurale, con presenza di un laghetto ad uso irriguo. Si prevede l'eliminazione del laghetto, con bonifica e destinazione dell'area del laghetto e delle aree limitrofe a verde fruibile; Opere di urbanizzazione primaria e secondaria compreso l'adeguamento della viabilità esistente; destinazione di parte dell'area a parcheggio e ad edifici ad uso residenziale (altezza massima: 10,50 m, 3 livelli massimi) e ad altri usi.

3. Loc. Regnano (zona in parte sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c): del D. Lgs. 42/2004) La superficie interessata è pari a 53.431 mq ed è uno spazio rurale. Si prevede di destinarla alla costruzione di edifici in parte residenziali (50% della SUC totale o più), la restante parte di altro tipo, in entrambi i casi con altezza massima 10,5 m, con max 3 livelli. La restante superficie interessata si prevede di destinarla a parcheggio, alla piantumazione di vegetazione e a un distributore di carburante. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria compreso l'adeguamento della viabilità esistente.

4. Loc. San Leo Bastia: La superficie interessata è pari a 8495 mq ed è a carattere rurale. Si prevede in parte il mantenimento della forestazione urbana esistente e per la restante parte a destinazione edilizia, per edifici sia residenziali sia di altro tipo, di altezza massima 7 m. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria compreso l'adeguamento della viabilità esistente.

5. Loc. Cerbara: La superficie interessata è pari a 46.624 mq ed è a carattere rurale. Si prevede il mantenimento di alcune aree verdi, la realizzazione di parcheggi, la realizzazione di edifici per la quasi totalità residenziali di altezza max pari a 7 m. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria compreso l'adeguamento della viabilità esistente.

6. Zona Ospedale: la superficie interessata è suddivisa in due porzioni di 14957 e 62651 mq ed è a carattere rurale. Si prevede il mantenimento di alcune aree verdi, la realizzazione di parcheggi, la realizzazione di edifici per la quasi totalità residenziali di altezza max pari a 7 m. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria compreso l'adeguamento della viabilità esistente.

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, NON ritiene necessario che il progetto in esame debba approfondire la verifica dell'effettiva compatibilità tra le previsioni progettuali e i principi di tutela del paesaggio e, dunque, essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.

Si evidenzia che per quanto attiene alla tutela paesaggistica il progetto dovrà prevedere:

1) Intervento in loc. Pescidoro: gli edifici dovranno avere max 3 livelli e una altezza massima pari a quelli della zona contigua. Sempre per gli edifici dovranno essere utilizzati colori tenui nella scala delle terre naturali e manti di copertura in coppo.

2) Intervento in loc. Regnano: Sulla fascia di parcheggio vicina al fiume, rientrando nella zona sottoposta a tutela, la pavimentazione dovrà essere drenante, di tipo ecologico e di un colore sulla scala delle terre del luogo. Dovrà essere prevista la piantumazione di essenze autoctone e a garanzia di attecchimento sulla fascia verde.

3) *Intervento in loc. Madonna del Latte: Gli edifici dovranno avere tutti un'altezza non maggiore di 7 m. Sempre per gli edifici dovranno essere utilizzati colori tenui nella scala delle terre naturali e manti di copertura in coppo".*

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0205424 del 30.10.2025.

"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°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.

- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

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.;

È stata analizzata la documentazione presente nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda la Variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa n.2 del Comune di Città di Castello;

Considerato che:

- Per le aree boscate, viene dichiarato che non si riscontrano interferenze;

Ricordate le eventuali verifiche prevista dalla DGR 1106/2021;

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 il seguente parere: ritenere che la variante al PRG PO del Comune di Città di Castello di cui all'oggetto non debba essere soggetto a VAS, perché si reputa di impatto non significativo sull'ambiente se effettuata nel rispetto delle vigenti normative. Senza prescrizione alcuna. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

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 riporta ISTRUTTORIA, Rilascia il seguente parere: ritenere che la variante al PRG PO del Comune di Città di Castello di cui all'oggetto non debba essere soggetto a VAS, perché si reputa di impatto non significativo sull'ambiente se effettuata nel rispetto delle vigenti normative. Senza prescrizione alcuna. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione. Prot.n.0205722 del 30.10.2025.

"Esaminata la documentazione trasmessa acquisita agli atti con Pec prot.n. 182592-2025 si esprime, ai sensi del D.P.R. 357/97, della D.G.R.1274/2008 e della L.R. n. 1/2015 il parere di competenza di seguito riportato.

T. Po2_1 *Pescidoro: poiché l'area interessata dalla variante è classificata ai sensi della RERU Corridoi e pietre di guado: Connettività si esprime parere favorevole a condizione che:*

le aree di parcheggio, vengano realizzate in grigliato inerbito o comunque tramite l'utilizzo di tecniche che permettano di mantenere la permeabilità del terreno e vengano messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;

venga mantenuta e implementata la fascia di vegetazione lungo tutto il lato ovest dell'area in variante;

nelle aree destinate a verde, nei parcheggi e nella fascia di cui al punto precedente vengano impiegate specie arbustive e arboree scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuate tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;

T. Po2_2 *San Leo Bastia: parere favorevole nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di aree boscate;*

T.Po2_3 Regnano: l'area interessata dalla variante è classificata dalla RERU matrice e si trova adiacente ad aree classificate corridoi e pietre di guado: connettività pertanto si esprime parere favorevole a condizione che, come previsto nel rapporto preliminare ambientale, venga realizzata una fascia tampone lungo il lato posto dalla parte del torrente Regnano utilizzando specie arbustive e arboree scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;

T. Po2_4 Cerbara: l'area è classificata dalla RERU matrice e barriere antropiche ad eccezione della particella 21 ricadente in Frammenti: connettività pertanto si esprime parere favorevole a condizione che lungo i due lati della particella 21 adiacenti alla viabilità presente venga previsto il posizionamento di un filare alberato costituito da specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;

T. Po2_5 Ospedale: ricade in aree classificate dalla RERU in parte corridoi e pietre di guado: connettività pertanto si esprime parere favorevole a condizione che per tutte le sistemazioni a verde le specie arbustive e arboree vengano scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;

T. Po2_6 Madonna del Latte: l'area ricade in aree classificate Unità regionali di connessione: connettività, si esprime parere favorevole a condizione che per la fascia di vegetazione prevista le specie arbustive e arboree vengano scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;

T. Po2_7 Nuova Sede GdF Riosecco: parere favorevole.

Infine riguardo l'aggiornamento delle NTA si esprime parere favorevole nel rispetto integrale di quanto previsto dalle Misure di Conservazione dei Piani di Gestione dei siti Natura 2000 presenti all'interno dei territori del Comune di Città di Castello e della Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU)."

Servizio Urbanistica, edilizia, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana.
Prot.n.0205638 del 30.10.2025.

"Vista la nota regionale protocollo n. 182592 del 30/09/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria 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 nella nota di convocazione sopra richiamata. Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Parere della Sezione Urbanistica.

Per come dichiarato nel Rapporto Preliminare Ambientale il presente procedimento riguarda il solo livello operativo del PRG comunale, non interessando le determinazioni di carattere strutturale del Piano. Nello specifico la variante urbanistica in oggetto prevede l'attivazione di sette ambiti di trasformazione all'interno delle Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ZAUNI) perimetrate dal PRG-PS, selezionate con i criteri stabiliti dal Piano stesso.

Il Comune di Città di Castello ha adottato un Avviso Pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'attivazione di dette ZAUNI (DGC n.105/2021), che sono state selezionate secondo i criteri stabiliti dall'art. 144 delle NTA di PRG PS. Le aree maggiormente rispondenti al sistema di detti criteri, di seguito elencate, sono state accolte dal Comune con DGC n. 213/2023 e sono oggetto della presente variante al PRG PO:

- T. Po2_1 loc. Pescidoro
- T. Po2_2 loc. San Leo Bastia
- T. Po2_3 Regnano
- T. Po2_4 Cerbara
- T. Po2_5 Ospedale
- T. Po2_6 Madonna le Latte

Inoltre, per come dichiarato, la variante urbanistica al PRG PO riguarda anche la localizzazione dell'area per la realizzazione della nuova sede da destinare alla Guardia di Finanza, previa attivazione di una ridotta porzione della ZAUNI posta a sud-est dell'abitato di Riosecco.

Per ogni ambito interessato dalla variante urbanistica in oggetto è stato redatto un elaborato con lo schema di assetto delle aree ed una specifica scheda normativa nella quale sono indicate le destinazioni d'uso, la SUC massima edificabile e i parametri edilizi ed ecologici.

Per tutto quanto sopra relazionato, la scrivente Sezione esprime parere favorevole in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il Comune verifica che le modifiche proposte con la presente procedura di variante al PRG parte operativa siano congruenti con il PRG parte strutturale.

- Il Comune verifica che le altezze delle nuove previsioni insediative proposte siano coerenti con quelle previste dal PRG PS e con il contesto urbanizzato circostante, come disciplinato dall'art. 95 comma 5 della L.R. 1/2015. In particolare dovranno essere valutate in tal senso le altezze massime previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione delle località di Pescidoro, Regnano e Ospedale.

- Lo sviluppo urbano dovrà essere adeguato al contesto ambientale circostante, prevedendo prioritariamente l'attuazione delle previsioni contigue ad insediamenti già edificati.

- Non dovrà essere prevista la realizzazione di nuove immissioni nel sistema della viabilità di accesso all'ospedale.

- È di competenza del Comune verificare la legittimità degli immobili presenti all'interno di alcune ZAUNI.

- La proposta relativa all'ambito di trasformazione in località San Leo Bastia è limitrofa ad un'area boscata prevista dal PRG parte strutturale. La variante urbanistica al PRG parte operativa dovrà essere attentamente verificata nel rispetto della normativa vigente in merito alle aree boscate, prevista dal PRG PS e dalla L.R. 1/2015, valutando anche la reale consistenza dell'ambito boscato."

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale.

La variante in oggetto che riguarda sette ambiti, interferisce con aree sottoposte a tutela paesaggistica soprattutto per gli ambiti oggetto di variante che si approssimano al Capoluogo (denominati T. Po2 -Pescidoro_1 e T. Po2_6 Madonna del Latte), infatti tali ambiti interferiscono con l'area del Centro storico e del Colle della Montesca, che sono sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Da quanto riportato nell'Elaborato Rapporto Ambientale Preliminare in riferimento agli Ambiti T. Po2_1 e T. Po2_6 che interferiscono con il Bene paesaggistico n. 70 (DM 06 maggio 1968 ai sensi art.136 D.Lgs 42/2004), si richiama che è previsto ai fini dell'inserimento paesaggistico, nel progetto di PUA, l'applicazione dei criteri e indirizzi contenuti nella "Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi"(PRG-PS elaborati GE.03.1 e GE.03.2) e delle "Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi" (PRG-PO Elab. PO.g.02, in particolare l'"Abaco delle soluzioni progettuali").

In particolare, si specifica che l'obiettivo è di porre particolare attenzione a proporre adeguate e motivate soluzioni progettuali per la giacitura degli edifici, l'articolazione dei volumi, le fasce di mitigazione paesaggistico ambientale ai fini dell'orientamento della percezione del paesaggio, la valorizzazione della Rete Ecologica Locale salvaguardando le formazioni arboree esistenti, dove posizionare recinzioni e aree di pertinenza verdi degli edifici e si chiede di facilitare la continuità, qualità e caratterizzazione degli spazi pubblici.

Al fine di favorire la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia per gli ambiti sottoposti a tutela che per gli altri in linea generale, in sede di progetto definitivo si chiede di sviluppare un inserimento paesaggistico che permetta di mitigare l'impatto visivo dei nuovi manufatti, in modo da considerare le nuove aree da edificare in interrelazione reciproca con il paesaggio, le visuali dai rilievi circostanti e le emergenze naturali e storico culturali, dagli assi viari principali e panoramici e dall'abitato circostante.

Al fine di scongiurare fenomeni di ristagno e allagamento delle aree urbane, si chiede nelle fasi progettuali e realizzative successive di ridurre il più possibile gli scavi e i rinterri, ciò al fine di alterare il meno possibile la morfologia del suolo e di prevedere, per le superfici delle aree circostanti l'edificato, rivestimenti delle pavimentazioni esterne e materiali che favoriscano la

permeabilità delle acque meteoriche e tutti gli accorgimenti possibili al fine di agevolare il drenaggio dell'acqua.

Per quanto riguarda la compagine vegetazionale di tipo autoctono, laddove possibile salvaguardare l'esistente e implementarla nelle aree verdi, nei parcheggi aree di sosta e nelle aree verdi comuni così da favorire la funzione di ombreggiamento favorendo contrasto alle isole di calore estive.

Prevedere spazi comuni nelle aree verdi al fine di offrire occasione per svolgere attività comuni e ludico-ricreative e dedicare molta attenzione ai percorsi ciclopedonali che grazie alla presenza di zone pianeggianti sono favoriti e dovrebbero essere ben segnalati in modo da favorire la frequentazione da parte del pubblico, fare in modo che siano elementi qualificanti del paesaggio urbano. Si raccomanda che i percorsi ciclopedonali siano concepiti in modo da favorire la permeabilità di transito dai comparti limitrofi. In fase esecutiva si chiede di curare in modo approfondito la piantumazione delle fasce di vegetazione arboreo-arbustive, infatti si dovrà evitare di disporre la vegetazione per filari compatti e lineari a favore della realizzazione di fasce arboree e arbustive, composte da vegetazione autoctona, disposte in ordine sparso al fine di conseguire un effetto di maggiore naturalità.

In caso di previsione di impianti fotovoltaici sugli edifici da realizzare, si raccomanda di prevedere che gli stessi vengano inseriti integralmente da un punto di vista architettonico e paesaggistico.”

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. Prot.n. 0220283 del 11.11.2025: “Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 35672 del 01/10/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

- In data 23.06.2021, con Deliberazione n. 105, la Giunta Comunale ha approvato uno specifico atto di indirizzo politico per l'attivazione di un avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'attivazione di Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ZAUNI) e modifiche riguardanti aree di trasformazione del vigente PRGpo, orientate al perseguimento di interesse pubblico.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 30.10.2023 sono state ratificate le valutazioni di rispondenza ai criteri enunciati nell'avviso pubblico con particolare riferimento alla valutazione della possibilità di allocazione di quantità edificatorie già riconosciute dalla Amministrazione, quale interesse pubblico preminente. In sintesi, la Deliberazione del 2023 è un passo formalizzato nel rispetto del quadro gestionale previsto per la corretta attuazione del PRGpo, focalizzato sull'attivazione di nuove aree per insediamenti e sulla qualificazione delle zone di trasformazione esistenti, con il chiaro obiettivo di stimolare lo sviluppo economico e il settore edilizio secondo un approccio trasparente e orientato comunque alla salvaguardia dell'interesse pubblico, dovendo tralasciare trasformazioni che possono comportare consumo di suolo. Vengono inoltre ribaditi criteri in linea con i principi di pianificazione fissati dal PRGps, improntati alla sostenibilità ambientale e alla qualità urbanistico-architettonica.
- La presente variante si allinea pienamente a questo modello concettuale e gestionale con proposte che prevedono, l'attivazione di sette ambiti (Ambiti di trasformazione – AT) di nuovo impianto, perimetrati entro ZAUNI previste dal PRGps approvato e selezionati in vista dell'aggiornamento del PRGpo.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

ATX1 - Pescidoro

L'ambito di trasformazione in oggetto, denominato “Pescidoro”, presenta una previsione insediativa mista, con una destinazione d'uso pari al 35% residenziale, 50% per altri usi e la restante superficie destinata a verde privato e forestazione urbana. L'area è attualmente in fase di pianificazione operativa, nell'ambito di attuazione del vigente PRG.

Va premesso, che l'intero comparto ricade all'interno di un contesto paesaggisticamente sensibile, tutelato ai sensi del DM 06.05.1968, art. 136, lett. C e D, “Centro storico e Colle della Montesca”. Tale vincolo riconosce l'elevato valore culturale, storico e paesaggistico dell'area, ponendo particolare attenzione agli interventi di trasformazione del territorio, anche laddove non direttamente afferenti a beni specifici, ma comunque incidenti su visuali e contesti percepiti come unitari.

La visibilità dell'ambito, da sud verso nord, lungo il versante orientale della ex. SS 3 Bis (oggi viabilità secondaria), è rilevante: l'area è infatti in asse visuale con una serie di emergenze storico-architettoniche censite e tutelate ai sensi dell'art. 35 del vigente PTCP, a partire dalla località Villa Ranieri fino al centro storico. Tali elementi concorrono a definire una matrice paesaggistica continua e leggibile, che rischierebbe di essere compromessa da un'eccessiva volumetria o da inserimenti architettonici incongrui.

A breve distanza dall'ambito, a circa 400 metri verso est, è inoltre presente il Sito di Interesse Comunitario (ZSC-SIC) IT5210003, la cui prossimità impone ulteriori cautele, sebbene non si tratti di una contiguità diretta. La tutela della qualità ambientale e della continuità ecologica del paesaggio circostante resta comunque un principio guida da rispettare, in linea con le direttive europee e regionali.

In merito alle caratteristiche edificatorie previste, si segnala che l'altezza massima assegnata agli edifici della zona residenziale, pari a 10,50 metri, appare non coerente con la particolarità paesaggistica dell'ambito, pur in presenza di edifici esistenti (in via Cortonese e via Giuseppe Verdi) che raggiungono i tre piani fuori terra più mansarda. In questo caso, le nuove volumetrie rischiano di interferire con le visuali di pregio e con il paesaggio della fascia collinare che si affaccia verso la piana del Tevere.

Si raccomanda pertanto una riduzione dell'altezza massima degli edifici residenziali, auspicando che i futuri fabbricati non superino i due piani fuori terra, eventualmente articolati con volumi minori, al fine di contenere l'impatto visivo e preservare la percezione e armonica del paesaggio.

Inoltre, sarà fondamentale che gli interventi edilizi futuri adottino soluzioni architettoniche coerenti con il contesto, attraverso soluzioni progettuali capaci di attenuare l'impatto visivo, anche attraverso schermature verdi.

Tali prescrizioni trovano fondamento anche nelle direttive di qualificazione della Unità di Paesaggio di appartenenza, così come definite dal PTCP della Provincia di Perugia. Nello specifico, l'area rientra nella Unità di Paesaggio "Basse colline di Trestina", caratterizzata da un forte rapporto tra urbanizzato storico e paesaggio agrario periurbano, dove l'espansione deve essere compatibile con la leggibilità del sistema insediativo tradizionale e con le visuali d'insieme di colline, borghi, ville storiche e fondovalle.

Infine, la prossimità al comparto produttivo a 100 metri verso est deve essere letta non come giustificazione per alzare il profilo edificatorio, ma semmai come elemento che impone una progettazione attenta alla mediazione tra ambiti funzionali diversi, ponendo una particolare cura nella progettazione delle fasce di transizione, attraverso verde, percorsi, mitigazioni visive. Si raccomanda che la progettazione esecutiva recepisca integralmente le indicazioni fornite dalle direttive della Unità di Paesaggio, nonché i principi generali del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004), al fine di garantire un inserimento equilibrato e rispettoso del territorio.

ATX2 - San Leo Bastia

L'ambito ATX2, individuato nel Piano Operativo del Comune di Città di Castello in località San Leo Bastia, si colloca in una porzione del territorio già urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di insediamento residenziale, immerso in un contesto collinare ricco di vegetazione e di valore paesaggistico.

Nel progetto della relativa scheda d'ambito (ATX2), l'area in oggetto è destinata per il 35% a usi residenziali, per il 50% ad altri usi e per la parte restante a verde. Tale ambito, si trova a circa 200 metri dalla Chiesa di San Leo Bastia, fulcro del nucleo storico del borgo tutelato dall'art. 35 della normativa provinciale vigente in materia paesaggistica. Proprio questa prossimità, rende la zona particolarmente sensibile dal punto di vista percettivo e richiede che gli interventi futuri siano orientati al rispetto e alla valorizzazione del contesto esistente.

Pur trattandosi di un ambito urbanizzato, la qualità paesaggistica dell'intorno, legata alla compresenza equilibrata di edificato e vegetazione, rappresenta un valore da preservare. In tal senso, risulta auspicabile che eventuali interventi di ristrutturazione o di nuova edificazione non compromettano il verde esistente, anzi ne rafforzino la presenza, fungendo da elemento di mitigazione dell'impatto visivo delle nuove volumetrie e da connessione paesaggistica con l'intorno collinare.

L'altezza massima ammessa per i nuovi edifici (7 metri) appare compatibile con l'assetto edilizio attuale, ma sarà fondamentale che le soluzioni progettuali siano coerenti con il contesto

ambientale in cui si inseriscono. In particolare, si ritiene opportuno che materiali, finiture e cromie utilizzate nei nuovi interventi siano selezionati con particolare attenzione, attraverso un linguaggio architettonico che si integri armonicamente con il paesaggio storico del borgo di San Leo Bastia.

In un territorio collinare in conservazione sottoposto a direttive valorizzazione paesaggistica, ogni intervento edilizio deve essere concepito come occasione per mantenere, e laddove possibile accrescere, la qualità del paesaggio, anche come espressione identitaria e culturale. In quest'ottica, si sottolinea l'importanza di una progettazione attenta alla morfologia del terreno, alla presenza di visuali libere verso elementi di valore, nonché alla relazione tra costruito e spazi aperti.

In conclusione, non si rilevano criticità particolari per l'attuazione dell'ambito di trasformazione ATX2, con la raccomandazione che i futuri interventi edilizi si sviluppino nel pieno rispetto della qualità paesaggistica del contesto, valorizzando il verde esistente e adottando scelte architettoniche coerenti con il paesaggio collinare e con il carattere storico del vicino borgo.

ATX3 - Regnano

L'ambito di trasformazione individuato lungo Via Romagna - viabilità di interesse storico disciplinata dall'art. 35 del vigente PTCP - si colloca in un contesto territoriale di particolare sensibilità ambientale, in prossimità del Torrente Regnano, corso d'acqua tutelato ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. 42/2004 e dell'art. 39 del PTCP.

La presenza di tale elemento naturale, conferisce all'area un valore ambientale che merita particolare attenzione in fase di pianificazione attuativa e progettazione degli interventi.

Nella proposta di piano operativo contenuta nel rapporto preliminare, si rileva che una porzione dell'ambito destinata a parcheggi ricade tra i 100 e i 150 metri della fascia di tutela del Torrente Regnano. In tal senso, si ritiene opportuno sottolineare che, qualora tali superfici vengano confermate, le sistemazioni dovranno essere realizzate con materiali drenanti e soluzioni a verde permeabile, in modo da ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e favorire la continuità ecologica e visiva con il corridoio fluviale.

Si rileva la necessità di ulteriori approfondimenti tecnici, in particolare per la verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle trasformazioni previste.

Per quanto riguarda la componente insediativa, si osserva che l'ambito prevede una destinazione mista (circa il 35% residenziale e il 50% per altri usi), con un'altezza massima degli edifici residenziali fissata a 10,50 metri.

Tale previsione appare eccessiva in relazione al contesto paesaggistico e morfologico in cui l'intervento si inserisce: a sud dell'area di trasformazione è infatti presente il nucleo storico di Regnano (codice PTCP 13541), tutelato dall'art. 35 del PTCP, che costituisce un riferimento identitario e morfologico per l'intorno. In tale quadro, risulta necessario garantire una graduale transizione tra l'edificato, il nuovo insediamento ed il tessuto storico, evitando volumi e altezze che possano alterare il valore esistente e percepito del paesaggio tradizionale.

Pertanto, si ritiene che l'altezza massima dei nuovi edifici debba essere contenuta entro due livelli fuori terra, al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico e una migliore armonizzazione con i caratteri tipologici, dimensionali e naturali del contesto circostante.

Un assetto edilizio con altezze massime inferiori a quelle destinate nelle schede incluse nel rapporto preliminare ambientale, accompagnato da adeguate soluzioni, contribuirebbe a mantenere la qualità percettiva del paesaggio lungo la Via Romagna e a valorizzare il rapporto con l'ambito fluviale e con il nucleo di Regnano.

ATX4 - Cerbara

L'ambito di trasformazione in oggetto, interessa un'area posta in prossimità del nucleo storico di Cerbara, disciplinato dall'art. 35 del vigente PTCP, e si colloca lungo il margine orientale del centro abitato, in adiacenza alla viabilità storica di via Giovanni Pascoli, disciplinata ai sensi dell'art. 37 del PTCP.

La previsione urbanistica assegna all'ambito una destinazione d'uso mista, con circa il 35% di superficie destinata a funzioni residenziali e il 50% ad altri usi compatibili.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area si inserisce in un contesto di pianura valliva in alta trasformazione, riconducibile all'Unità di paesaggio di riferimento, per la quale il PTCP individua direttive di qualificazione orientate al miglioramento della qualità insediativa e alla riduzione degli impatti percettivi sul paesaggio circostante.

L'ambito, infatti, risulta particolarmente esposto alla percezione visiva da parte di emergenze storico-architettoniche poste sul versante orientale, in corrispondenza delle località di Molinello I, Grumale e Badiali, che il PTCP disciplina ai sensi dell'art. 35. Tali emergenze costituiscono punti di osservazione e riferimento visivo di valore storico-testimoniale, dai quali il nuovo insediamento sarà percepito come parte integrante del quadro paesaggistico di Cerbara.

In considerazione di tale contesto, appare necessario che le future previsioni edificatorie adottino soluzioni architettoniche e cromatiche coerenti con il paesaggio circostante. In particolare, dovranno essere privilegiati materiali tradizionali, tali da armonizzarsi con le preesistenze edilizie e con la morfologia storica del nucleo di Cerbara.

Per quanto riguarda gli aspetti volumetrici si riscontrano particolari criticità; le future edificazioni e le sistemazioni d'ambito, devono essere improntate con criteri di integrazione paesaggistica, nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali locali e in coerenza con le direttive del PTCP, al fine di garantire una qualificazione complessiva dell'intervento e una corretta relazione tra il nuovo costruito, il nucleo storico e il paesaggio vallivo circostante. Pertanto si ritiene opportuno che l'altezza massima dei nuovi edifici, in riferimento al comparto delle "aree di concentrazione delle quantità edificatorie", ad est e a sud sia notevolmente inferiore ai sette metri, così come rilevato nella scheda d'ambito contenuta nella documentazione pervenuta. Tale limite consente di mantenere una corretta scala di percezione e di evitare alterazioni significative del profilo urbano e paesaggistico, in linea con le direttive dell'Unità di paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione. Inoltre si dovrà curare la relazione con la viabilità storica di via Giovanni Pascoli, valorizzando il tracciato e l'impianto storico senza introdurre elementi di discontinuità o alterazione.

ATX 5A 5B - Ospedale

Gli ambiti di trasformazione ATX 5a e 5b, localizzati in prossimità della zona Ospedale di Città di Castello, ricadono all'interno dell'Unità di paesaggio n.1, sistema di pianura e di valle in alta trasformazione, per la quale il PTCP vigente prevede direttive di qualificazione, finalizzate a migliorare la qualità paesaggistica degli interventi edilizi e delle trasformazioni d'uso, con particolare attenzione ai rapporti visivi e percettivi con il contesto urbano e territoriale di riferimento.

Gli ambiti in oggetto presentano una destinazione d'uso mista, con circa il 35% di superficie a destinazione residenziale e il 50% per altri usi compatibili. L'altezza massima assegnata ai futuri edifici

della zona residenziale è pari a 7 metri, in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici contigui di due piani fuori terra e mansarda, che definiscono un tessuto edilizio omogeneo e riconoscibile.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area risulta particolarmente sensibile sotto il profilo percettivo: i comparti ATx 5a e 5b sono infatti visibili da più direzioni e quote altimetriche, in particolare:

- *ad est, dalle emergenze storico-architettoniche poste sul crinale alto collinare in conservazione, nei dintorni della località Belvedere, ricomprese nell'ambito disciplinato dall'art. 35 del PTCP e riferite all'Unità di paesaggio n.4, caratterizzata da direttive di valorizzazione e tutela del paesaggio storico-rurale;*
- *dal cono visuale da documentazione fotografica n. 43, "Città di Castello da Colle della Montesca", (rappresentato 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) individuato e disciplinato anch'esso ai sensi dell'art. 35 del PTCP, che riconosce la necessità di mantenere integra la percezione panoramica della città e delle aree di margine urbano;*
- *infine, da alcuni tratti della SR. 257, che costeggia a sud-est i comparti in oggetto, da cui risultano percepibili i margini edificati in progetto.*

Alla luce di tali condizioni evidenziate, si ritiene prioritario che le nuove edificazioni previste all'interno dei comparti ATX5a e 5b si integrino armonicamente nel contesto paesaggistico di natura prevalentemente agricolo e naturalistico, attraverso scelte architettoniche, coerenti con i caratteri del paesaggio circostante.

In particolare, dovranno essere adottate tinte e materiali consoni al contesto locale, privilegiando cromie naturali, evitando l'impiego di colori o finiture che generino contrasti visivi marcati con l'edificato circostante e le emergenze paesaggistiche ad est della valle. Le

soluzioni architettoniche dovranno evitare elementi volumetrici o tipologici estranei al linguaggio edilizio del luogo.

Per quanto riguarda l'aspetto altimetrico, si ritiene opportuno che le altezze dei nuovi edifici non superino quelle degli edifici contigui esistenti, mantenendo pertanto il limite di circa due piani fuori terra. Tale accorgimento è necessario per non alterare la percezione complessiva del margine urbano e per garantire la continuità visiva tra l'edificato esistente e i nuovi volumi. Nel quadro delle direttive di qualificazione dell'Unità di paesaggio n. 1, si raccomanda altresì, in modo da non compromettere le molteplici visuali di pregio che interessano l'area in oggetto di:

- evitare ulteriore consumo di suolo di altre aree in questo ambito che si vadano ad accumulare ai comparti ATX 5A e 5B ricompresi nelle zauni approvate dal PRG;
- prevedere una adeguata mitigazione visiva lungo i margini sud ed est degli ambiti, mediante alberature e sistemazioni a verde che favoriscano la transizione tra le aree urbanizzate e il paesaggio aperto;
- valorizzare le relazioni percettive con gli ambiti storici e con i con visuali rilevati, mantenendo la leggibilità dei profili urbani e delle visuali panoramiche verso la città e il territorio collinare;
- adottare soluzioni progettuali che migliorino la qualità complessiva dello spazio pubblico e della fruibilità pedonale, in coerenza con le direttive di riqualificazione dei margini urbani previste dal PTCP.

ATX6 - Madonna del Latte

L'ambito ATX6 "Madonna del Latte", interessa una porzione di territorio collocata nel margine urbano di Città di Castello, in un contesto di pianura caratterizzato da assetti morfologici e insediativi tipici della Unità di paesaggio n. 1 – Sistema paesaggistico di pianura e di valle in alta trasformazione, come definita dal vigente PTCP. Tale ambito è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 06.05.1968 (art. 136, lett. C e D del D.Lgs. 42/2004) riferito al Centro storico e Colle della Montesca, e interessa inoltre aree sottoposte a tutela ambientale ex art. 142, lett. g) del medesimo decreto (aree boscate).

Aspetti paesaggistici e visivi

L'ambito risulta ampiamente percepibile da punti visuali di rilievo:

- dalle emergenze storico-architettoniche rilevate a nord (in particolare Villa Bondi, codice PTCP 131894, posta a circa 220 m);
- dalla SR 257 - Viabilità storica - che scorre a ovest del comparto in esame;
- dal cono visuale n.43 "Città di Castello dal Colle della Montesca" documentato nel repertorio fotografico del PTCP. (approfondito nel testo "Il belvedere" tra memoria e attualità - per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003)

Tale condizione di visibilità diretta e reciproca con elementi storici e percettivi qualificanti, comporta la necessità di contenere l'impatto visivo dei nuovi volumi edilizi e garantire la coerenza con il contesto paesaggistico.

Sotto questo profilo, si ritiene che l'altezza massima prevista di 10,50 m per la zona residenziale risulti eccessiva rispetto al carattere tutelato dell'area e alle visuali sensibili individuate. Anche in presenza di edifici esistenti di 3-4 piani nell'intorno, tali preesistenze non possono costituire riferimento qualificante e coerente con il paesaggio tutelato. Si raccomanda pertanto di ridurre l'altezza massima (max due piani fuori terra) dei nuovi fabbricati residenziali, al fine di evitare l'effetto barriera verso il sistema non ancora antropizzato e in modo da contenere l'impatto sul paesaggio collinare contiguo verso est e sugli assi di percezione individuati dal PTCP.

Le nuove edificazioni dovranno inoltre adottare materiali e cromie coerenti con le tradizioni costruttive locali, escludendo colori o finiture di forte contrasto visivo. Tali scelte dovranno essere documentate e rese coerenti, in sede di progetto attuativo, per verificare l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico.

Criticità ambientali, idrauliche e idrogeologiche

All'interno del perimetro di ambito è presente un laghetto artificiale, circondato da vegetazione, la cui eliminazione e bonifica è prevista dal progetto della scheda di ambito.

Tale intervento, comportando una modifica del regime delle acque superficiali e del reticolo idrografico minore, rientra tra gli interventi soggetti ad autorizzazione idraulica.

Pertanto è necessario acquisire documenti che tengano conto di specifici approfondimenti idraulici e idrogeologici a cura degli enti competenti volti a valutare:

- la funzionalità idraulica attuale del bacino e le eventuali funzioni di laminazione delle acque meteoriche;
- la stabilità geotecnica e la permeabilità dei terreni interessati;
- la corretta gestione delle acque superficiali post-intervento.

In relazione alla vegetazione presente intorno al laghetto, ma non rilevata nel PRG vigente, in particolare sul versante ovest (foglio catastale n.133, particelle nn. 415, 727, 811), si ritiene utile accertare l'effettiva sussistenza dell'area boscata.

Eventuali abbattimenti o trasformazioni dovranno essere limitati al minimo indispensabile e compensati da misure di rinaturalizzazione o piantumazione coerenti con specie autoctone. Infrastrutture e viabilità.

A nord del comparto ATX6, come riportato negli elaborati progettuali e nelle relative schede d'ambito, è individuata un'area denominata "Aree di concentrazione delle quantità edificatorie", ubicata a nord del laghetto oggetto di bonifica.

In prossimità di tale area, ma esternamente al perimetro dell'ambito in trasformazione, è presente un impianto per la distribuzione del gas metano. Pertanto si ritiene opportuno che gli Enti competenti approfondiscano la verifica della compatibilità tra l'impianto esistente e la vicina zona destinata all'edificazione, la cui effettiva destinazione d'uso (residenziale o per attività) non risulta peraltro chiaramente definita.

A tal proposito, si raccomanda di verificare la coerenza del tracciato con i vincoli idraulici e idrogeologici, nonché la compatibilità urbanistica.

La viabilità esistente di Viale Lorenzo Ghiberti, indicata come "da dismettere", risulta invece classificata dal PTCP (art. 37 comma a) quale viabilità storica e per tale motivo di seguito si riportano le direttive di tale articolo:

Il PRG deve individuare tali beni e in particolare deve per la viabilità storica minore:

- tutelare e valorizzare tale viabilità attraverso il recupero funzionale a fini ambientali e d'uso compatibili;
- consentire l'utilizzo, anche polivalente, garantendo il mantenimento delle caratteristiche geometriche e costruttive originali ovvero ripristinare le eventuali caratteristiche perdute, ma comunque definite;
- salvaguardare e correttamente valorizzare l'orditura per la lettura, del territorio e del paesaggio attuale, quale elemento di persistenza nel paesaggio trasformato; essa deve avere, ove ciò sia consentito, carattere determinante rispetto alla definizione degli allineamenti dei nuovi interventi di trasformazione territoriale;
- definire i motivi ed i criteri per l'eventuale modifica del tracciato.

Contesto archeologico e relazioni con i beni culturali

A circa 120 m a nord-ovest dell'ambito è segnalato il sito archeologico n. 285 – "resti di edificio e strada di età romana" (art. 39 PTCP), pur non ricadendo direttamente all'interno del perimetro di trasformazione, si ritiene necessario verificare la non interferenza tra le opere previste e il bene tutelato, nonché eventuali prescrizioni di tutela.

Conclusioni e indirizzi paesaggistici

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'ambito ATX6 "Madonna del Latte", presenta elevata sensibilità paesaggistico - ambientale, sia per la collocazione in area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, sia per la presenza di elementi naturali, vegetazionali e archeologici di rilievo.

In coerenza con le direttive di qualificazione dell'Unità di Paesaggio n. 1 – Sistema di pianura e di valle in alta trasformazione, le trasformazioni dovranno:

- orientarsi verso un assetto insediativo compatto, di scala contenuta ed il ridimensionamento dell'altezza massima degli edifici residenziali;
- mitigare l'impatto visivo dei nuovi edifici rispetto al contesto storico e panoramico;
- mantenere e valorizzare le componenti ambientali residuali (vegetazione, bacini idrici, percorsi storici), e promuovere una ricucitura paesaggistica tra la città costruita e il paesaggio agrario circostante.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Il PRG PS e il PRG PO del Comune di Città di Castello hanno effettuato, nel corso del procedimento di approvazione, la valutazione ambientale strategica definendo il quadro ambientale e le scelte di pianificazione di carattere strategico, ed operativo; l'attuazione delle nuove previsioni ZAUNI (di cui all'art. 21 della l.r. 1/2015), proposte con la variante in

questione, risultano infatti già assentite, sono state ampiamente discusse ed approvate e fanno parte del contesto paesaggistico ed ambientale delineato.

Pertanto si ritiene che le raccomandazioni derivanti dall'esame da parte dei soggetti competenti di questa variante debbano essere utilizzate al fine di aumentare il livello di sostenibilità ambientale degli interventi valorizzando le componenti ambientali e paesaggistiche esaminate.

Ai sensi dell'art. 12 comma 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:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati alcuni problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la realizzazione della variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

Aspetti urbanistici

- il Comune dovrà verificare che:
 - le modifiche proposte con la presente procedura di variante al PRG parte operativa siano congruenti con il PRG parte strutturale;
 - le altezze delle nuove previsioni insediative proposte siano coerenti con quelle previste dal PRG PS e con il contesto urbanizzato circostante, come disciplinato dall'art. 95 comma 5 della L.R. 1/2015. In particolare dovranno essere valutate in tal senso le altezze massime previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione delle località di Pescidoro, Regnano e Ospedale;
- lo sviluppo urbano dovrà essere adeguato al contesto ambientale circostante, prevedendo prioritariamente l'attuazione delle previsioni contigue ad insediamenti già edificati;
- non dovrà essere prevista la realizzazione di nuove immissioni nel sistema della viabilità di accesso all'ospedale;
- è di competenza del Comune verificare la legittimità degli immobili presenti all'interno di alcune ZAUNI;
- la proposta relativa all'ambito di trasformazione in località San Leo Bastia è limitrofa ad un'area boscata prevista dal PRG parte strutturale. La variante urbanistica al PRG parte operativa dovrà essere attentamente verificata nel rispetto della normativa vigente in merito alle aree boscate, prevista dal PRG PS e dalla L.R. 1/2015, valutando anche la reale consistenza dell'ambito boscato;

Aspetti idraulici

- dal punto di vista idraulico necessita porre attenzione agli interventi riguardanti l'area T. Po2_6, che se pur volti anche ad un miglioramento paesaggistico mediante l'inserimento di fasce di mitigazione ambientale, prevedono anche l'eliminazione del laghetto artificiale esistente;
- l'eliminazione dell'invaso comporterà necessariamente dal punto di vista idraulico la ridefinizione e la ricalibratura del tracciato del fosso Salaiolo, il quale ha attualmente la funzione di immissario ed emissario delle acque nell'invaso. Tali interventi comportano la necessità di un progetto corredato anche da un attento studio idraulico;
- si raccomanda quanto riportato nella scheda "PO.c.02. - Sezione c – Ambiti di Trasformazione AT - 3 Madonna del Latte AT. x6, che prevede per la sua attuazione le seguenti condizioni:

- eliminazione del laghetto esistente e bonifica con recupero ambientale delle relative aree, ai fini della mitigazione del rischio e della formazione di spazi verdi fruibili di rafforzamento della Rete ecologica locale;
- mitigazione delle criticità determinate dalla presenza del laghetto a monte dell'Ambito di trasformazione;

Aspetti paesaggistici

in riferimento alle seguenti zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 il progetto dovrà prevedere che:

- in loc. Pescidoro:
 - gli edifici dovranno avere max 3 livelli e una altezza massima pari a quelli della zona contigua. Sempre per gli edifici dovranno essere utilizzati colori tenui nella scala delle terre naturali e manti di copertura in coppo.
- in loc. Regnano:
 - sulla fascia di parcheggio vicina al fiume, rientrando nella zona sottoposta a tutela, la pavimentazione dovrà essere drenante, di tipo ecologico e di un colore sulla scala delle terre del luogo. Dovrà essere prevista la piantumazione di essenze autoctone e a garanzia di attecchimento sulla fascia verde;
- in loc. Madonna del Latte:
 - gli edifici dovranno avere tutti un'altezza non maggiore di 7 m. Sempre per gli edifici dovranno essere utilizzati colori tenui nella scala delle terre naturali e manti di copertura in coppo;
 - valorizzare le componenti ambientali residuali (vegetazione, bacini idrici, percorsi storici), e promuovere una ricucitura paesaggistica tra la città costruita e il paesaggio agrario circostante;
- In loc. Cerbara:
 - si dovrà curare la relazione con la viabilità storica di via Giovanni Pascoli, valorizzando il tracciato e l'impianto storico senza introdurre elementi di discontinuità o alterazione;
- In loc. Ospedale:
 - valorizzare le relazioni percettive con gli ambiti storici e con i coni visuali rilevati, mantenendo la leggibilità dei profili urbani e delle visuali panoramiche verso la città e il territorio collinare;

Aspetti naturalistici

- T. Po2_1 Pescidoro: poiché l'area interessata dalla variante è classificata ai sensi della RERU Corridoi e pietre di guado: Connettività si esprime parere favorevole a condizione che:
 - le aree di parcheggio, vengano realizzate in grigliato inerbito o comunque tramite l'utilizzo di tecniche che permettano di mantenere la permeabilità del terreno e vengano messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;
 - venga mantenuta e implementata la fascia di vegetazione lungo tutto il lato ovest dell'area in variante;
 - nelle aree destinate a verde, nei parcheggi e nella fascia di cui al punto precedente vengano impiegate specie arbustive e arboree scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuate tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;
- T. Po2_2 San Leo Bastia: parere favorevole
 - nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di aree boscate;
- T. Po2_3 Regnano: l'area interessata dalla variante è classificata dalla RERU matrice e si trova adiacente ad aree classificate corridoi e pietre di guado: connettività pertanto si esprime parere favorevole a condizione che:
 - come previsto nel rapporto preliminare ambientale, venga realizzata una fascia tampone lungo il lato posto dalla parte del torrente Regnano utilizzando specie arbustive e arboree scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e

in particolare le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;

- T. Po2_4 Cerbara: l'area è classificata dalla RERU matrice e barriere antropiche ad eccezione della particella 21 ricadente in Frammenti: connettività pertanto si esprime parere favorevole a condizione che:
 - lungo i due lati della particella 21 adiacenti alla viabilità presente venga previsto il posizionamento di un filare alberato costituito da specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;
- T. Po2_5 Ospedale: ricade in aree classificate dalla RERU in parte corridoi e pietre di guado: connettività pertanto si esprime parere favorevole a condizione che:
 - per tutte le sistemazioni a verde le specie arbustive e arboree vengano scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;
- T. Po2_6 Madonna del Latte: l'area ricade in aree classificate Unità regionali di connessione: connettività, si esprime parere favorevole a condizione che:
 - per la fascia di vegetazione prevista le specie arbustive e arboree vengano scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;
- Riguardo l'aggiornamento delle NTA si esprime parere favorevole nel rispetto integrale di quanto previsto dalle Misure di Conservazione dei Piani di Gestione dei siti Natura 2000 presenti all'interno dei territori del Comune di Città di Castello e della Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU);

Infrastrutture e viabilità

- La viabilità esistente di Viale Lorenzo Ghiberti, indicata come "da dismettere", risulta invece classificata dal PTCP (*art. 37 comma a*) quale viabilità storica e per tale motivo di seguito si riportano le direttive di tale articolo:
 - *tutelare e valorizzare tale viabilità attraverso il recupero funzionale a fini ambientali e d'uso compatibili;*
 - *consentire l'utilizzo, anche polivalente, garantendo il mantenimento delle caratteristiche geometriche e costruttive originali ovvero ripristinare le eventuali caratteristiche perdute, ma comunque definite;*
 - *salvaguardare e correttamente valorizzare l'orditura per la lettura, del territorio e del paesaggio attuale, quale elemento di persistenza nel paesaggio trasformato; essa deve avere, ove ciò sia consentito, carattere determinante rispetto alla definizione degli allineamenti dei nuovi interventi di trasformazione territoriale;*
 - *definire i motivi ed i criteri per l'eventuale modifica del tracciato.*

Efficientamento energetico

- si raccomanda che per quanto riguarda l'utilizzo di fonti rinnovabili, le nuove edificazioni rispondano a quanto richiesto dal D. Lgs. n. 199/2021 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili". Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento.
- si raccomanda che al momento della progettazione degli edifici in particolare nelle aree denominate T. Po2_5 Ospedale e T. Po2_7 Nuova Sede GdF Riosecco, vista la presenza di sistemi di telecomunicazione ad una distanza inferiore a 300 m, siano rispettati i limiti di campo elettromagnetico, tenendo conto che la normativa vigente prevede limiti più restrittivi all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a

quattro ore giornaliere, e loro pertinenze esterne, che siano fruibili come ambienti abitativi.

Indirizzi a carattere progettuale

Nelle successive fasi progettuali si richiama, ai fini dell'inserimento paesaggistico, l'applicazione dei criteri e indirizzi contenuti nella **"Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi"**(PRG-PS elaborati GE.03.1 e GE.03.2) e delle **"Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi"** (PRG-PO Elab. PO.g.02, in particolare l'"**Abaco delle soluzioni progettuali**"),

- al fine di evitare fenomeni di ristagno e allagamento delle aree urbane, si chiede nelle fasi progettuali e realizzative successive di ridurre il più possibile gli scavi e i rinterri, ciò al fine di alterare il meno possibile la morfologia del suolo e di prevedere, per le superfici delle aree circostanti l'edificato, rivestimenti delle pavimentazioni esterne e materiali che favoriscano la permeabilità delle acque meteoriche e tutti gli accorgimenti possibili al fine di agevolare il drenaggio dell'acqua;
- al fine di offrire occasione per svolgere attività comuni e ludico-ricreative, prevedere spazi comuni nelle aree verdi e realizzare percorsi ciclopeditoni, in quanto elementi qualificanti del paesaggio urbano, che grazie alla presenza di zone pianeggianti sono favoriti e dovrebbero essere ben segnalati in modo da favorire la frequentazione da parte del pubblico. Si raccomanda che tali percorsi siano concepiti in modo da favorire la permeabilità di transito dai comparti limitrofi.
- in caso di previsione di impianti fotovoltaici sugli edifici da realizzare, si raccomanda di prevedere che gli stessi vengano inseriti integralmente da un punto di vista architettonico e paesaggistico.

Monitoraggio

Entro sessanta giorni successivi alla definitiva approvazione della variante dovrà essere definito e sottoscritto tra il Comune, l'Autorità competente per la VAS e ARPA Umbria, apposito Protocollo di Monitoraggio che individui in dettaglio gli aspetti operativi nonché la tempistica di attuazione delle misure di monitoraggio ambientale contenute e previste nel Rapporto Ambientale, e di popolamento/ interpretazione degli indicatori selezionati.

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

- Ai fini della pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Città di Castello ha individuato nel Rapporto preliminare Ambientale gli obiettivi e le azioni previste dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile* e monitorare in particolare:
 - l'obiettivo n.1 Implementare assistenza e sostegno sociale alle fasce più deboli della popolazione;
 - l'obiettivo n.4 Favorire sistemi di protezione sociale e previdenziale;
 - l'obiettivo n. 9 Assicurare integrazione tra con la strategia regionale per biodiversità con valorizzazione dei servizi ecosistemici;
 - l'obiettivo n.14 Integrare il valore del capitale naturale nei piani e programmi regionali;
 - l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo;
 - l'obiettivo n. 16 Ridurre inquinamento delle acque superficiali/sotterranee;
 - l'obiettivo n.17 Efficientamento del sistema di gestione della risorsa idrica e dei prelievi;
 - l'obiettivo n. 18 Ridurre l'inquinamento atmosferico;
 - l'obiettivo n.19 Incrementare resilienza del territorio per migliorare l'adattamento ai cambiamenti climatici;
 - l'obiettivo n. 20 Riquilibrare e rigenerare i tessuti urbani;
 - l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
 - l'obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.

Viene dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

Nei confronti dei sottoscrittori del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90.

Perugia li 11/12/2025

L'istruttore
Daniela Cavalieri