

Allegato alla Determinazione Dirigenziale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

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

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Bastia Umbra, con nota n° 0028004 del 12.02.2025, ha richiesto l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla proposta progettuale per la realizzazione della nuova sede della ditta "S&R Farmaceutici S.p.a." nella Frazione di Ospedalichchio.

La proposta era stata già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS e la Regione Umbria con D.D. n.3638 del 08.04.2024 aveva espresso la necessità di sottoporla a Valutazione Ambientale Strategica.

Il Comune di Bastia Umbra ha presentato una nuova istanza da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS rimodulando gli interventi. Alla luce delle modifiche apportate questa autorità competente ha ritenuto opportuno rivalutare la variante.

Descrizione

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

- Intervento A: realizzazione di un nuovo fabbricato per attività direzionale e logistica dell'azienda con SUC totale pari a 19.692. mq;
- Intervento B: riqualificazione del complesso rurale censito alla scheda n. 63/A per l'attività di ospitalità a servizio esclusivo della ditta con SUC: 779,85 mq.

L'area è in prossimità a tessuti urbanizzati esistenti e delle principali vie di comunicazione statali e regionali, nella pianificazione vigente comunale è sostanzialmente destinata all'utilizzo rurale. Nella proposta di variante urbanistica sono inoltre recepite in variante le opere extra comparto della Zona Fp/SR, che consistono nella modifica del tracciato della strada di collegamento da Via Madonna di Campagna alla strada Torgianese, la rotatoria di progetto tra la bretella di cui sopra e Via Torgianese, la rotatoria di Via Hanoi a fronte della preesistente intersezione a "T" e le piste ciclo pedonali su Via Torgianese e tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso.

La sistemazione esterna prevede la realizzazione di una recinzione perimetrale al cui interno vengono ricomprese esclusivamente le aree a destinazione privata e le aree private ad uso pubblico, mentre le aree a destinazione pubblica (verde e parcheggi) resteranno al di fuori. È prevista la realizzazione di una pista ciclabile su tutto il fronte del lotto (lunghezza di circa 300

ml) che sarà realizzata in prosecuzione di quella esistente, che attualmente si interrompe in corrispondenza dell'azienda Dondi.

Iter istruttorio

Con nota n. 0030848 del 17.02.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a Verifica di assoggettabilità a VAS la variante sopra descritta. Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.

Altri Enti

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

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

1. ARPA Umbria Prot. 0032835 del 19.02.2025 con il quale si comunica: *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutate le modifiche e le integrazioni prodotte dal proponente volte a ridurre il consumo di suolo dell'intervento in esame, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi.”*

2. Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot.n.0042405 del 05.03.2025 con il quale si comunica: *“Preso atto della documentazione resa disponibile tramite link nella nota del Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, si riportano di seguito le valutazioni in merito al “Documento preliminare allo svolgimento delle attività di Valutazione Ambientale Strategica VAS”.*

Per quanto riguarda l'utilizzo di fonti rinnovabili, si raccomanda che la nuova edificazione risponda 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.

Nella documentazione viene dichiarato che “Se la variante sarà approvata, sarà necessario modificare il piano di azzonamento acustico con una classe congrua alla destinazione d'uso a servizi privati.” Pertanto, la realizzazione della struttura richiede un aggiornamento della classificazione acustica comunale dall'attuale Classe III presumibilmente ad una classe superiore ovvero ad una classe che prevede una qualità acustica ambientale peggiore rispetto alle precedenti.

Inoltre la presenza di un magazzino logistico (intervento A) implica un aumento di mezzi pesanti nell'area che oltre ad un possibile peggioramento dell'impatto acustico potrebbe portare,

localmente, al peggioramento della qualità dell'aria. Si richiede che nella realizzazione della struttura si tenga conto del possibile peggioramento delle emissioni acustiche prevedendo lungo il perimetro, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area.

Inoltre, per ridurre le emissioni da trasporto, si raccomanda che i mezzi utilizzati sia nel perimetro dell'impianto che destinati al trasporto esterno siano a basse emissioni."

3.USL UMBRIA1. Prot.n.0043548 del 05.03.2025 con il quale si comunica: "Valutata la documentazione prodotta. Visto che l'intervento proposto ha come oggetto la realizzazione della nuova sede della S&R FARMACEUTICI S.P.A. in variante al PRG e l'istanza nasce dall'esigenza di crescita, ampliamento e accorpamento della Società proponente, condizione che produce la necessità di variare la destinazione urbanistica vigente dell'area individuata.

Visto che l'intervento proposto è in continuità al tessuto insediato, prevalentemente produttivo, e a servizi esistenti a valle della SS75.

Visto che il terreno interessato risulta sostanzialmente pianeggiante, morfologicamente adatto rispetto a quanto in progetto, ben collegato alle vie di comunicazione e che, comunque, il progetto prevede interventi inerenti la modifica e la realizzazione di viabilità, rotatorie e piste ciclabili extra comparto;

Visto il T.U.LL. SS approvato con Regio Decreto 1265/34;

Visto il D. Lgs. n.152/2006;

Visto il D.P.R. n. 833/78;

Vista la L.R. 1/2015;

Si riferisce che, considerati gli aspetti di competenza di questo Servizio, non è necessario assoggettare a VAS il progetto in esame poiché si ritiene che lo stesso è compatibile con il contesto nel quale si inserisce e l'interazione con la componente salute pubblica, derivante dalla fase di esercizio, se rispettate le normative e le prescrizioni di legge, è poco significativa."

4.Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria Prot. n.0047181 del 10.03.2025 con il quale si comunica che: "Con riferimento al procedimento in oggetto si trasmette, in allegato, il rapporto istruttorio di competenza per quanto attiene alla L.R. n. 1/2015 e alla D.G.R. n.2003/2005.

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n. 30848-2025; si esprime parere favorevole ai sensi degli artt. n. 81 e n. 82 della L.R. 1/2015 e della D.G.R. n. 2003/2005, a condizione che:

- per la salvaguardia dei Chirotteri, mammiferi di interesse comunitario le cui specie sono riportate negli allegati II e IV della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", i lavori che interesseranno le coperture degli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno iniziare non più tardi del 30 settembre (periodo antecedente l'ibernazione) o non dopo il 15 aprile (periodo antecedente la riproduzione) per poi proseguire nei mesi successivi;
- nelle aree dedicate al verde pubblico poste sul fronte del lotto tra la recinzione e la pista ciclabile di nuova realizzazione dovrà essere previsto l'impianto di specie arboree riportate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i., mentre le specie arbustive impiegate dovranno essere individuate tra le seguenti:

Viburni (*Viburnum spp.*)

Corbezzolo (*Arbutus unedo*)

Biancospino (*Crataegus monogyna*)

Ligustri (*Ligustrum spp.*)

Alloro (*Laurus nobilis*)

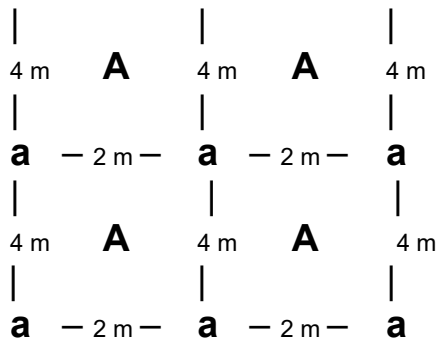
Berretta del prete (*Euonymus europaeus*)

Sambuco (*Sambucus nigra*)

Sanguinella (*Cornus sanguinea*)

La messa a dimora delle specie indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come di seguito indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare:

a — 2 m — **a** — 2 m — **a**



5. Provincia di Perugia Prot. 0049084 del 12.03.2025 con il quale si comunica che: *"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 5623 del 17/02/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza.*

Descrizione delle opere in progetto

L'intervento in variante proposto dall'azienda S&R Farmaceutici spa consiste nell'ampliamento dell'attività in un'area di 79.380mq, ubicata in Via S. Cristoforo, loc. Ospedalichchio, del Comune di Bastia Umbra.

Il progetto è suddiviso in due tipologie di intervento:

- *Intervento A: nuovo fabbricato per l'attività direzionale e logistica dell'azienda S&R Farmaceutici spa SUC: 19.692 mq (uffici e logistica)
Altezza del fabbricato: 10 ml
Altezza facciata del fabbricato con baia di carico: minima 10 ml e massima 11 ml*
- *Intervento B: riqualificazione del complesso rurale censito alla scheda n. 63/A per l'attività di ospitalità a servizio esclusivo della ditta SUC: 779,85 mq
Altezza edificio: saranno rispettate le altezze esistenti.*

Nella proposta di variante urbanistica sono inoltre recepite in variante le opere extra comparto della Zona Fp/SR, che consistono nella modifica del tracciato della strada di collegamento da Via Madonna di Campagna alla strada Torgianese, la rotatoria di progetto tra la bretella di cui sopra e Via Torgianese, la rotatoria di Via Hanoi a fronte della preesistente intersezione a "T" e le piste ciclo pedonali su Via Torgianese e tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso.

La sistemazione esterna prevede la realizzazione di una recinzione perimetrale al cui interno vengono ricomprese esclusivamente le aree a destinazione privata e le aree private ad uso pubblico, mentre le aree a destinazione pubblica (verde e parcheggi) resteranno al di fuori. E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile su tutto il fronte del lotto (lunghezza di circa 300 ml) che sarà realizzata in prosecuzione di quella esistente, che attualmente si interrompe in corrispondenza dell'azienda Dondi.

Le uniche zone permeabili del suolo saranno le aree destinate a verde pubblico e verde privato, mentre tutte le aree esterne, destinate alla movimentazione dei mezzi e dei materiali, avranno finitura in asfalto.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si evince che l'area d'intervento ricade nei seguenti ambiti:

Aree e siti di interesse archeologico

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

Presenze archeologiche:

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

Presenza di emergenze storico – architettoniche

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

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

Vedute e coni visuali

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

- Coni visuali da Decreto Ministeriale:

n. 6, Perugia, D.M. 13.01.1956 - Loggia di San Pietro; n. 9, Perugia, D.M. 10.05.1957 Giardino Carducci.

- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3 e A.7.1 - (Via Madonna di Campagna, Via Cipresso "SP.400/1", Via Brufa, Via Hanoi).

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

- n. 67, "Valle Umbra", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione controllata.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile e analizzati i vincoli sopraelencati, si segnala che l'area interessata dall'intervento è situata nell'Unità di Paesaggio di Bastia n. 67 ("Valle Umbra"). Questa zona è contraddistinta da indirizzi di qualificazione, che richiedono di evitare collegamenti tra aree edificate, privilegiando invece spazi liberi per scopi paesaggistici ed ecologici. Il modello insediativo di riferimento è quello della "concentrazione controllata", che interessa territori in cui l'assetto paesaggistico tradizionale è stato gravemente alterato dalle trasformazioni antropiche.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) evidenzia una notevole densità residenziale nell'area che, unitamente alle infrastrutture viarie e mobili, ha determinato una situazione critica. Questo richiede una riorganizzazione complessiva delle infrastrutture e degli insediamenti, da attuarsi esclusivamente attraverso una pianificazione territoriale integrata e non con interventi limitati o per comparti separati, come nel caso di quello proposto.

Un ulteriore elemento di criticità riguarda l'eccessivo consumo di suolo che deriverebbe dalla realizzazione del progetto. La trasformazione di 79.380 mq di terreno agricolo di pregio (classificato come E1 nel PRG) in una zona destinata a impianti e servizi privati (Fp/SR) rappresenterebbe una significativa perdita di una risorsa agricola che, oltre a possedere un valore ecologico, svolge funzioni cruciali per la tutela del paesaggio e la gestione delle risorse naturali. Il consumo di suolo agricolo per scopi edificatori, in un contesto già segnato da un alto livello di urbanizzazione e criticità infrastrutturali, contribuirebbe a una saldatura tra aree produttive e residenziali, alimentando la continua espansione urbana in territori che, secondo le direttive del PTCP, dovrebbero invece essere preservati e valorizzati per il loro valore ecologico e paesaggistico.

Dagli studi condotti sull'area, è emerso inoltre che il sito di intervento è situato nelle immediate vicinanze di un vincolo paesaggistico di notevole importanza, come previsto dal D. Lgs. 42/04, art. 136 e dalla D.G.R. 5630/86, ed è particolarmente impattante in quanto è visibile da diversi punti di rilevanza storica e panoramica, tra cui il centro storico di Bettona, la rocca e l'abbazia di Assisi, nonché dai crinali del Monte Subasio. La proposta edilizia, che prevede un'altezza massima di 10 metri, risulta particolarmente impattante sotto il profilo visivo e paesaggistico, risultando visibile anche da arterie stradali di rilevante importanza, come la SS.75 e la SS.318. Visto quanto sopra, si ritiene che la proposta progettuale presenti ancora numerose incompatibilità paesaggistiche e ambientali con il PTCP, non superabili, come riscontrato nelle osservazioni di cui ai punti precedenti, che evidenziano le principali aree di non conformità per quanto riguarda l'impatto paesaggistico, il consumo di suolo ed in particolare la riduzione significativa della permeabilità dei terreni interessati dall'intervento. Sebbene rispetto alla proposta progettuale precedente si riscontri una riduzione di SUC, il progetto attuale determina comunque un impatto significativo su un territorio già compromesso dalle precedenti trasformazioni. In particolare, l'intervento continua ad interferire con l'integrità del paesaggio e con le risorse naturali, non rispettando le direttive di qualificazione paesaggistica e di tutela del

suolo previste dal PTCP, si rileva pertanto, che la realizzazione dell'intervento comporterebbe un'alterazione significativa dell'ambiente, con conseguenti effetti negativi sulla qualità paesaggistica e sull'ecosistema circostante.”

6. Servizio Urbanistica, politiche della casa, rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.

Prot.n.0051822 del 17.03.2025 con il quale si comunica che: “Vista la nota protocollo regionale n. 30848 del 17/02/2025 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Tenuto conto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG che il Comune di Bastia Umbra propone ai sensi del DPR 160/2010 per la realizzazione della nuova sede della ditta S&R Farmaceutici S.p.a., da realizzare su un'area posta in località Ospedalicchio.

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

“Con Delibera di Giunta comunale n. 23 del 07/02/2025 il Comune di Bastia Umbra ha dato l'assenso all'attivazione della procedura in oggetto, che prevede la nuova soluzione progettuale derivante dagli esiti della determinazione dirigenziale n. 3638 del 08/04/2024 del Servizio regionale Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, con la quale è stata espressa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la precedente proposta. La nuova soluzione progettuale, per come dichiarato, seppur non riducendo il consumo di suolo in termini di superficie territoriale rispetto alla precedente proposta, ha ripensato e rivalutato molteplici aspetti:

1. Riduzione della SUC dell'intervento A e riposizionamento, all'interno dell'ambito, del fabbricato direzionale-logistico al fine di salvaguardare il complesso rurale oggetto dell'intervento B, migliorando la relazione tra i due interventi.
2. Aumento delle superfici permeabili di progetto.
3. Revisione del progetto dello spazio pubblico sia in termini di localizzazione delle dotazioni per parcheggi che in funzione della loro quantificazione oltre che incremento e ridisegno dell'area a verde pubblico.
4. Revisione del progetto del sistema del verde privato, al fine di caratterizzare e qualificare la relazione tra gli interventi architettonici proposti e la memoria agricola del luogo.
5. Nuovo studio geologico e di compatibilità idraulica, non solo dall'area interessata dall'intervento edificatorio, ma di tutte le opere effettiva realizzabilità.
6. Redazione della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico del territorio interessato dal progetto per le parti afferenti alle opere pubbliche extra comparto.
7. Realizzazione di ulteriori opere a compensazioni quale, su parte dei parcheggi pubblici, tettoia fotovoltaica per produzione di energia elettrica di potenza pari a circa 200kW a disposizione della Amministrazione Pubblica.

L'intervento proposto è ubicato in Via S. Cristoforo, località Ospedalicchio, in continuità di un tessuto insediato prevalentemente produttivo e a servizi esistente, posto a margine della S.S. 75, ed interessa un'area con superficie pari a 79.380 mq.

La nuova proposta progettuale si suddivide in due tipologie di intervento:

1. Intervento A: realizzazione di un nuovo fabbricato per attività direzionale e logistica con SUC totale pari a 19.692 mq (con altezza massima di 10 m)
2. Intervento B: riqualificazione del complesso rurale censito alla scheda n. 63/A per l'attività di ospitalità al servizio esclusivo della ditta, con SUC pari a 779,85 mq.

Il vigente PRG, per come dichiarato nella documentazione trasmessa, classifica l'area di intervento oggetto di variante con la seguente destinazione urbanistica:

- “Zona E1” – Agricola di pregio - le cui norme sono contenute negli artt. 28 e 29 delle NTA del PRG e classifica in tale ambito il citato complesso rurale come censito ai sensi dell'art. 89 comma 4 della L.R. 1/2015, alla scheda n. 63/A.

Il Comune dichiara inoltre che nel nuovo PRG parte strutturale adottato con DCC n. 52 del 25/07/2023, l'area in questione dove verranno realizzati gli interventi sopra descritti, è

classificata in gran parte come “Sistema insediativo e dei servizi” (per circa 67.995 mq) ed in parte come “Area agricola” ed AE “Aree ecologicamente attrezzate per attività di scala sovracomunale” (per circa 11.385 mq). Per il complesso rurale il nuovo PRG PS ne conferma la classificazione tra gli “Edifici di interesse storico in territorio rurale DCC 26 del 17/04/2008 e DCC 24 del 07/04/2014”, all’interno dell’area “Sistema insediativo e dei servizi”.

A seguito della variante urbanistica l’area sarà classificata nel vigente PRG come “Zona Fp/SR” –Zona per attrezzature e servizi privati, e sarà inserita una specifica disciplina all’interno dell’art. 37 delle NTA di PRG vigente. Sono inoltre previste opere extra comparto che prevedono la modifica del tracciato della strada di collegamento da Via Madonna di Campagna alla strada Torgianese, la rotatoria di progetto tra la bretella di cui sopra e Via Torgianese, la rotatoria di Via Hanoi a fronte della preesistente intersezione a “T” e le piste ciclo pedonali su Via Torgianese e tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso.

Viene dichiarato che il principale vincolo gravante sull’area è dettato dal Piano di Rischio dell’Aeroporto Internazionale dell’Umbria del Comune di Bastia Umbra, in quanto l’area di effettiva edificazione ricade nella zona C1, per la quale sono previsti limiti per gli interventi ammissibili e di carico antropico. Nell’elaborato “Dichiarazione sul carico antropico” viene dichiarato che il carico antropico previsto rispetta le indicazioni del suddetto piano di rischio, in quanto sull’intera superficie oggetto della presente procedura, il numero di persone massimo previsto è pari a 191.

In merito alla modifica della “Zona E1” – Agricola di pregio”, è stata redatta una “Relazione agronomica” consistente in una valutazione della qualità ambientale e produttiva delle zone interessate, come previsto dall’art. 32, comma 10, della L.R. 1/2015.

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

Per la successiva procedura di approvazione del progetto e di adozione della variante allo strumento urbanistico vigente, sarà necessario acquisire la dichiarazione del Comune di Bastia Umbra dall’art. 32 comma 6 della LR 1/2015.

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

Sezione Qualità del paesaggio regionale

“L’area oggetto d’intervento SUAP collocata in Frazione Ospedalichio, comprende i terreni classificati al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, in parte nel Foglio n. 6 ed in parte nel Foglio n. 7, per complessivi 79.380 mq di superficie territoriale.

Si premette che con Determina Dirigenziale regionale n. 3638 del 08.04.2024, è stata espressa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante al PRG proposta per la realizzazione della nuova sede della ditta “S&R Farmaceutici S.p.a.

Le aree di cui sopra, sono al momento finalizzate alla realizzazione di una nuova soluzione progettuale della nuova sede della ditta S&R Farmaceutici. La richiesta inoltrata è quella di trasformare una zona classificata come” E1 Agricola di pregio”, a nuova zona a servizi denominata “Fp/SR- Zona per attrezzature e servizi privati”. Va segnalato che nell’area inoltre ricade anche un piccolo aggregato rurale schedato dal comune come che sarà oggetto di ristrutturazione edilizia. Gli Interventi sono riassumibili in:

A) _Realizzazione di Edificio direzionale-logistico su due piani fuori terra, per la nuova sede S&R farmaceutici S.p.A. composto da blocco Direzionale Uffici e spazi accessori;

B) _Ristrutturazione complesso rurale composto da casolare principale lineare residenziale da recuperare, annesso destinato a fienile da demolire e ricostruire; annesso destinato a exporcilaia da demolire e ricostruire ruotato e parallelo a quello principale;

C) _Realizzazione rotatoria via Hanoi;

D) *_Realizzazione di tracciato strada di collegamento e pista ciclopedonale;*

E) *_Realizzazione di rotonda tra la bretella di cui all'intervento D e la via Torgianese compresa la realizzazione della pista ciclopedonale tra la rotonda e la scuola elementare di Cipresso.*

Il recupero del complesso rurale fa parte della schedatura di bene censito come emergenza storico architettonica, ai sensi della DGR 420/2007 e successive, gli annessi e il casolare principale sono schedati come Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata, mentre solo l'ex-porcilaia è totalmente alterata.

Il complesso una volta restaurato e recuperato, sarà adibito interamente dalla azienda alla funzione di ospitalità (foresteria) con uso esclusivo e privato, a servizio della S&R Farmaceutici S.p.A.

Da un punto di vista di sostenibilità ambientale e paesaggistica, si dovrà cercare nelle fasi successive, di cercare di contenere al massimo le operazioni di scavo e rinterro allo scopo di non alterare la morfologia del suolo esistente.

Considerata la localizzazione dell'intervento e l'adiacenza del lotto con aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, va comunque curato un inserimento paesaggistico dei nuovi interventi che tenga conto delle visuali (anche dinamiche dalla viabilità), delle emergenze e beni paesaggistici di rilievo e dei valori paesaggistici del contesto circostante esistenti.

Per quanto concerne le aree verdi, le aree comuni e le piste ciclopedonali, valutato l'approfondimento sull'implementazione delle aree permeabili, vanno considerate anche tutte quelle accortezze che siano in grado di sfruttare tutti i benefici forniti dai servizi ecosistemici delle soluzioni basate sulla natura (NBS - Nature-Based Solutions) e la gestione sostenibile del drenaggio delle acque di pioggia che ricadono in quest'area periurbana (SuDS- Sustainable Drainage Systems). Infatti opportuni sistemi di drenaggio potrebbero essere sia a vantaggio della modifica della viabilità, che dei numerosi parcheggi e delle rotonde previste così da contribuire a ridurre l'impatto degli eventi estremi sempre più frequenti a causa del cambiamento climatico.

Andrebbe approfondito un piano del verde e implementata la presenza arborea e arbustiva di tipo autoctono, prevedendo di disporre la vegetazione non in modo regolare per filari compatti, ma in ordine sparso al fine di conseguire un effetto di naturalità e si dovrà aver cura di collocare la compagine vegetazionale anche in continuità con la vegetazione dei lotti limitrofi in modo da favorire l'espansione dei corridoi ecologici. Prevedere l'ombreggiamento con verde arboreo di tipo autoctono di quei parcheggi per i quali non sono previste pensiline e lungo le piste ciclopedonali.

Fondamentale è la permeabilità di transito e il collegamento delle piste ciclopedonali con quelle esistenti nelle aree circostanti."

7.Agenzia forestale regionale Umbria Prot. n.0049636 del 12.03.2025 con il quale si comunica che: "Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";

- con Decreto A.U. n° 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 la nota prot. n. 2025-0030848 del 17/02/2025 e la relativa documentazione presente nel link ivi riportato, recepita al prot. n. 8126/2025 del 17/02/2025;

Ricordato il precedente parere di cui alla nota prot. n. 12957/2024 del 12/03/2024, con cui si comunicava di non rilasciare il parere;

Per quanto sopra, si conferma quanto comunicato con la suddetta nota."

8.Servizio rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo Prot. n.0053225 del 18.03.2025 con il quale 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, pur essendo necessario attenersi alle prescrizioni e condizioni riportate nei Rapporti Istruttori allegati.

Sezione Pianificazione Assetto idraulico

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione del piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.a.i. relativo alla richiesta di parere ai fini idraulici per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS inerente alla variante al PRG vigente per la realizzazione della nuova sede della S&R FARMACEUTICI S.p.a in Loc. Ospedalicchio in Comune di Bastia Umbra.

Localizzazione e descrizione dell'intervento

L'intervento proposto è ubicato in Via S. Cristoforo, Loc. Ospedalicchio, del Comune di Bastia Umbra. Con nota prot. n. 53515 del 13 marzo 2024 è stato espresso parere favorevole con indicazioni per l'intervento in esame.

Con nota acquisita al prot. n. 30848 del 04 marzo 2025 è stata trasmessa una nuova procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. in quanto il Comune di Bastia Umbra ha presentato una nuova proposta da sottoporre a valutazione ambientale rimodulandone gli interventi.

Il progetto precedentemente valutato nel dettaglio prevedeva di:

- realizzare un nuovo edificio per l'attività di S&R Farmaceutici spa, destinato ad uffici e polo logistico con indubbe ripercussioni positive per l'economia del territorio;*
- valorizzare e recuperare la casa colonica, oggi allo stato di rudere, che insiste sull'area di progetto, con un progetto specifico di restauro e risanamento da destinarsi a foresteria ad uso esclusivo e privato della ditta S&R Farmaceutici spa;*
- realizzare opere di urbanizzazione che andranno a completare e migliorare il sistema infrastrutturale esistente dell'area aumentandone notevolmente la qualità e la sicurezza, quali: bretella da via Madonna di Campagna a via Cipresso che permetterà al traffico esistente non residenziale di essere deviato dalla esistente via Sofia;*
- rotatoria in corrispondenza di via Cipresso, via Brufa e della nuova bretella;*
- realizzazione della pista ciclabile e pedonale in prosecuzione di quella esistente per l'intero fronte del lotto, lungo Via San Cristoforo;*
- realizzazione pista ciclo pedonale su Via Torgianese e tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso;*
- realizzazione di pista ciclo pedonale nel tratto di collegamento tra la rotatoria esistente di Via Madonna di Campagna e la Chiesa di Madonna di Campagna.*

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

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

Rispetto a quanto precedentemente proposto, il progetto in oggetto pur non potendo ridurre il consumo di suolo in termini di superficie territoriale urbanistica ne ha comunque ripensato e valutato molteplici aspetti.

Nella proposta di variante urbanistica sono inoltre recepite in variante le opere extra comparto della Zona Fp/SR ovvero la modifica del tracciato della strada di collegamento da Via Madonna di Campagna alla strada Torgianese, la rotatoria di progetto tra la bretella di cui sopra e Via Torgianese, la rotatoria di Via Hanoi a fronte della preesistente intersezione a "T" e le piste ciclo pedonali su Via Torgianese e tratto di collegamento tra la rotatoria e la scuola elementare di Cipresso.

Per il PRG PS recentemente adottato la proposta di variante prevede di adeguare gli elaborati classificando l'area oggetto di intervento nella sua interezza come "urbanizzato esistente" e modificando i tracciati della viabilità extra comparto.

Disciplina P.A.I.

L'area oggetto di variante rispetto al PRG Vigente riguardante la realizzazione della sede S&R FARMACEUTICI S.p.a risulta essere collocata al di fuori delle fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), come rappresentato nella Tavola PB 49.

Le opere infrastrutturali extra comparto in variante interferiscono parzialmente con le fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal P.A.I.

Compatibilità dell'intervento rispetto al contesto idraulico

Alla luce di quanto sopra emerso la variante proposta risulta essere compatibile con quanto disposto dalle N.T.A. del P.A.I.

Parere ai fini idraulici

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

Si ricorda tuttavia che gli interventi di urbanizzazione parzialmente interferenti con le fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal P.A.I. dovranno essere subordinati all'espressione di un parere da parte dell'Autorità idraulica competente.

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

Sezione gestione e difesa idraulica

“Visto il procedimento di cui all'oggetto acquisito dalla Regione Umbria a mezzo pec prot. n.030848 del 17.02.2025 lo scrivente Servizio regionale ricorda nei riguardi del richiedente la necessità di ottemperare a quanto già espresso nel Parere del 13.03.2024 Prot. n. 53515.

A mente di quanto espresso nel citato parere regionale, necessita che:

- al fine della realizzazione dell'opera di scarico sul Cagnola, questa dovrà essere preventivamente autorizzata dallo scrivente Servizio regionale ai sensi dell'art. 93 del RD 523/1904. Dovrà essere garantito il principio dell'invarianza idraulica del corso d'acqua recettore e pertanto, le portate eccedenti rispetto alle condizioni ante-operam dovranno essere rilasciate progressivamente nel corso d'acqua a seguito di eventi meteo avversi, in modo da non aggravarne il regolare regime idraulico;

- altresì, qualora venga realizzato l'attraversamento del Fosso cagnola con il percorso ciclo pedonale, anch'esso dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 93 del RD 523/1904, tenendo in considerazione l'osservanza di tutto quanto previsto dalle NTC 2018 in merito ai ponti di nuova realizzazione;

- il nuovo tratto di strada comprensivo di pista ciclo pedonale, da località Cipresso fino alla rotonda di via Madonna di Campagna, necessita di essere realizzata nel pieno rispetto delle distanze minime inderogabili dal Fosso Cagnola, ai sensi dell'art. 96/f del RD 523/1904. Stante quanto sopra tuttavia, si fa presente che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.”

Sezione geologia

“In variante al PRG vigente del Comune di Bastia è prevista la realizzazione di un polo direzionale e logistico in loc. Ospedalicchio di Bastia (Intervento A) su una superficie di 79.380 mq e la ristrutturazione di un complesso rurale (Intervento B). Il territorio è descritto da una morfologia sub pianeggiante ubicata ad una quota altimetrica di 197,0 m. s.l.m. nel contesto della Valle Umbra. Altri interventi in progetto extra comparto (C, D, E) riguardano delle opere di urbanizzazione secondaria : rotatorie e strade di collegamento.

Lo studio geologico si è avvalso dell'esecuzione delle seguenti indagini geognostiche e geofisiche:

N.ro 16 prove penetrometriche dinamiche pesanti DPSH con profondità tra – 5,0 m. e - 14,0 m. dal p.c.;

N.ro 2 stendimenti geofisici MA.SW;

N.ro 5 prove di microtremore HVSR;

Indagini geotecniche di laboratorio.

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

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

Inoltre sono state viste:

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

L'area insiste su un territorio di fondovalle stabile, caratterizzato da depositi di origine alluvionale, recenti. Non sono segnalate situazioni di rischio e di pericolosità geologica da frana. Si stima una profondità del livello piezometrico della falda acquifera intorno ai - 17,0 m. di profondità dal p.c. L'intervento ricade nell'ambito di protezione delle aree di salvaguardia delle captazioni.

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

9.Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria Prot. n.0054715 del 19.03.2025 con il quale si comunica che: "In riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui la Regione Umbria rammenta che la proposta in esame è stata già oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS e la Regione Umbria con D.D.n.3638 del 08.04.2024 ha espresso la necessità di sottoporla a Valutazione Ambientale Strategica. Il Comune di Bastia Umbra ha presentato una nuova proposta da sottoporre a valutazione ambientale, rimodulando gli interventi; indice dunque la Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona ex art. 14-bis della L 241/1990, chiedendo ai soggetti coinvolti di esprimere le valutazioni di propria competenza circa la necessità di sottoporre a VAS la Variante al PRG in oggetto. Conseguentemente questo Ufficio,

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

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

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

VISTI l'art. 41, comma 4 e l'Allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023 recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" pubblicato nella G.U. serie Generale n. 77 del 31.03.2023, in vigore dal 01.04.2023, le cui disposizioni acquistano efficacia dal 01.07.2023 (in precedenza art. 25 del D. Lgs. 50/2016);

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

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

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

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

VISTA la Circolare DG ABAP n. 26 del 14.06.2024;

PREMESSO che, con Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 25/01/2024 è stato dato l'assenso all'istanza della Ditta S&R Farmaceutici S.p.a. alla realizzazione della nuova sede in Variante al PRG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 della LR 1/2015. In merito all'oggetto questo Ufficio ha trasmesso la Nota ns. Prot. n. 4803 del 13/03/2024 contenente 'Formulazione Valutazioni di competenza' circa l'assoggettabilità a VAS della Variante al PRG per la 'Realizzazione della nuova sede della S&R Farmaceutici S.p.a. in Località Ospedalichio del Comune di Bastia Umbra'. Con tale Nota la scrivente:–faceva presente di avere rilevato ambiguità e criticità ed evidenziava che la Variante al vigente PRG proposta, comportante la riclassificazione dell'area in esame da Zona E1 -area agricola di pregio in Zona Fp/SR -Zona per attrezzature e servizi privati nonché modifiche ai tracciati della viabilità extra comparto, avrebbe dovuto essere approfondita verificandone l'effettiva compatibilità con i principi di tutela del paesaggio e che dunque la stessa avrebbe dovuto essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica; –rappresentava peraltro, per l'ambito di tutela paesaggistica, che, ricadendo l'area in esame al di fuori dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica, NON avrebbe avuto la facoltà di formulare il parere di compatibilità paesaggistica di propria competenza ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.

APPRESO che il Comune di Bastia Umbra ha chiesto il riavvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, sulla base di una nuova soluzione progettuale frutto di revisione e modifica di quella iniziale a seguito della Determina Dirigenziale Regionale n. 3638 del 08/04/2024, ai fini della revisione e del superamento delle criticità del precedente progetto. Con nuova Delibera di Giunta Comunale n. 23 del 07.02.2025 è stato rinnovato l'assenso precedentemente espresso sulla nuova soluzione progettuale della Ditta S&R Farmaceutici S.p.a. alla realizzazione della nuova sede in Variante al PRG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 della LR 1/2015.

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

ESAMINATA la documentazione prodotta relativa alla nuova soluzione proposta, consultabile al link https://drive.google.com/drive/folders/11Mx71aLj9rtWpvDLS8ypu2_YrYiK8RAY?usp=sharing, comprendente il Rapporto Preliminare Ambientale relativo alla realizzazione, nell'area, di un insediamento ad uso direzionale/logistico per la nuova sede della S&R Farmaceutici spa, in variante al PRG, riclassificando una Zona prevalentemente E1 –agricola di pregio e in piccola parte Zona Viabilità e fascia di rispetto stradale in nuova zona Fp/SR -Zona per attrezzature e servizi privati. Nella zona riclassificata Fp/SR si prevede di realizzare: 1.Intervento A–un nuovo fabbricato direzionale prospiciente la Via San Cristoforo (SUC mq 19.692 -h pari a m 10.00 e m 11.00 in corrispondenza della baia di carico), con uffici amministrativi e tecnici, una nuova sala conferenze e spazi accessori e un magazzino di deposito/logistica; 2.Intervento B-la riqualificazione edilizia del limitrofo complesso rurale in cui delocalizzare e ampliare l'intera attività svolta oggi dalla società nel territorio comunale. Si prevede il restauro e risanamento conservativo della casa colonica, versante in uno stato di rudere, da destinare a foresteria della Ditta (SUC mq 779,85; conservazione altezze esistenti). Nella zona extra comparto Fp/Sr Si prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione quale completamento e miglioramento dell'esistente sistema infrastrutturale, creando: 3. una bretella/strada di collegamento da via Madonna di Campagna a via Cipresso che devia il traffico non residenziale dalla esistente via Sofia, nonché una rotatoria in corrispondenza di via Cipresso, via Brufa e della nuova bretella; 4. pista ciclo-pedonale su Via Torgianese e tratto di collegamento tra rotatoria e scuola elementare in Via Cipresso, nonché in prosecuzione di quella esistente per l'intero fronte del lotto, lungo Via San Cristoforo.

Relativamente alla nuova proposta di Variante al PRG, direttamente correlata alla realizzazione del descritto insediamento ad uso direzionale/logistico per la nuova sede della S&R Farmaceutici spa, questo Ufficio

PRESO ATTO dalla relazione di accompagnamento che, per superare le criticità relative alla soluzione iniziale, a parità di superficie territoriale urbanistica si è mantenuta l'impostazione globale del progetto, non potendo il progetto ridurre il consumo di suolo, ma ripensando e valutando molteplici aspetti, in particolare mediante: –la riduzione della SUC dell'intervento A e il riposizionamento del fabbricato direzionale-logistico all'interno dell'ambito nonché l'aumento delle superfici permeabili di progetto, per salvaguardare il complesso rurale oggetto dell'intervento B e migliorare la relazione tra i due interventi. Si è proceduto in particolare a ridurre la superficie coperta del nuovo stabilimento aumentandone la distanza rispetto al complesso rurale e sono state incrementate le superfici permeabili. Si dichiara che "La scala del nuovo stabilimento non sarà mai paragonabile tout court a quella del manufatto rurale recuperato, tuttavia prospetticamente la maggiore distanza tra i due, permette una armonia tra le altezze ... ed il disegno del sistema del verde che recupera la matrice rurale ed i moduli dei campi, dalla storia dell'area e quindi dalle ortofoto degli anni 50'...";–la revisione delle previsioni dello spazio pubblico, con riferimento alla localizzazione dei parcheggi e alla loro quantificazione, nonché l'incremento e il ridisegno dell'area a verde pubblico, ma anche la revisione delle previsioni per il sistema del verde privato, per caratterizzare e qualificare la relazione tra interventi architettonici e memoria agricola del luogo; –un nuovo studio geologico e di compatibilità idraulica non solo per l'area oggetto di edificazione ma anche per tutte le connesse opere extra comparto, con particolare attenzione alla loro effettiva realizzabilità;–la redazione di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico del territorio interessato dal progetto per le parti afferenti alle opere pubbliche extra comparto;–la realizzazione di ulteriori opere a compensazioni quale, su parte dei parcheggi pubblici a sud-ovest, una pensilina/tettoia fotovoltaica per la produzione di energia elettrica (potenza nominale di 200 kW) a disposizione dell'Amministrazione Pubblica.

DATO ATTO, come sopra ricordato, che della documentazione pervenuta fa parte il documento prodromico di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologica relativo alle opere di cui al punto 2. e 3., a firma del Dott. David Lanzi;

EVIDENZIATO che la procedura relativa a quanto previsto dal D. Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e Allegato I.8ss. mm. ii. È da riferirsi alla fase di PFTE dei lavori pubblici ove è necessario verificare tra gli altri aspetti la "conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni" (D. Lgs. 36/2023, art. 41 comma 1, lett. b);

TENUTO CONTO che l'oggetto della procedura di cui trattasi è invece una Verifica di Assoggettabilità a VAS di una variante al PRG prodromica e necessaria alla corretta progettazione dell'intervento preso in esame nel documento inerente la Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico;

ESAMINATI il Geoportale Nazionale per l'Archeologia, la Carta Archeologica dell'Umbria, gli strumenti di tutela e la documentazione d'archivio inerente l'areale ove ricade l'area interessata dalla variante al PRG proposta;

CONSIDERATO che l'area interessata dalla variante al PRG proposta è caratterizzata dalla presenza di numerose aree di dispersione di materiali mobili di epoca romana, sia repubblicana che imperiale, e da sporadici rinvenimenti preromani. La stessa peraltro non dista molto dalla zona in cui, di recente, ad esigua profondità, è stata individuata una necropoli anch'essa ascrivibile all'epoca romana;

CONSIDERATO che l'area oggetto di proposta riclassificazione urbanistica, pressoché pianeggiante, è sita a poca distanza dal nuovo svincolo sulla SS75, dall'aeroporto San Francesco e dalla linea ferroviaria Foligno-Terontola e prossima a nord, a ovest e a sud ad insediamenti produttivi e commerciali e dunque ad ambiti urbani fortemente antropizzati ma, come peraltro riscontrato dall'attuale classificazione urbanistica che la individua come area agricola di pregio, si inserisce in un vasto ambito dai caratteri rurali, con campi coltivati prevalentemente a seminativo semplice, vegetazione arborea e arbustiva rada e fabbricati sparsi di piccole dimensioni connessi alle attività agricole. All'interno dell'area, coltivata a seminativo semplice, ricade un aggregato rurale con una casa colonica e vari annessi agricoli,

censito alla scheda 63/A Beni sparsi di interesse architettonico storico e paesaggistico del comune di Bastia Umbra; la casa colonica, in particolare, è censita quale 'Edificio di valore architettonico'. Questo Ufficio rileva che permangono le ambiguità già rilevate in sede di precedente verifica di assoggettabilità a VAS: si propone infatti la riclassificazione dell'area da agricola di pregio in Fp/SR -Zona per attrezzature e servizi privati precisando (pag. 27 Rapporto preliminare di VAS) che il nuovo PRG PS adottato prevede per l'area in oggetto "...di adeguare gli elaborati classificando l'area oggetto di intervento nella sua interezza come "urbanizzato esistente" e modificando i tracciati della viabilità extra comparto come da progetto"; la restante superficie agricola di pregio è inoltre riclassificata come AE -Aree ecologicamente attrezzate per attività di scala sovracomunale. Nel Rapporto Preliminare Ambientale, ribadendo quanto già in precedenza dichiarato, si precisa inoltre che "... L'area scelta non è rilevante da un punto ambientale e non è vincolata da un punto di vista paesaggistico, pertanto eventuali coni visuali verso Assisi ed il Subasio non sono assolutamente tutelati. La sola ripercussione a livello ambientale è l'occupazione di suolo agricolo e probabilmente il modesto incremento delle emissioni in atmosfera, causa aumento del traffico veicolare, ma come abbiamo già sottolineato non tali da modificare in maniera rilevante flora e fauna. L'occupazione del suolo è un fattore quasi indifferente alla localizzazione, poiché nessuna area urbanizzata è idonea ad accogliere l'insediamento proposto...". Conseguentemente questo Ufficio, nel prendere atto del miglioramento delle previsioni progettuali correlate alla proposta riclassificazione urbanistica, rileva nuovamente che la proposta di realizzazione dell'insediamento non è adeguatamente supportata da valutazioni paesaggistiche ponderate: l'assenza di vincolo di tutela paesaggistica non implica semplicisticamente che "eventuali coni visuali verso Assisi ed il Subasio non sono assolutamente tutelati", essendo l'area posta immediatamente a margine dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica ex Art. 136 c. 1 lett d) del D.lgs. 42/2004 (Vincolo Ospedalichio). La scrivente evidenzia nuovamente che in base alla Convenzione Europea del Paesaggio (2000) ogni paesaggio, anche parzialmente compromesso quale quello in esame, soffocato dagli impianti produttivi esistenti, dovrebbe essere oggetto di 'riqualificazione' o 'qualificazione' recuperando caratteri paesaggistici parzialmente perduti o creando nuovi valori paesaggistici. La nuova proposta di Variante al PRG conferma le criticità precedenti, creando le premesse per l'urbanizzazione del territorio agricolo esistente già prevista dal nuovo PRG PS nella presente fase solo adottato. Nel Rapporto Preliminare, a supporto della riclassificazione urbanistica dell'attuale zona E1 -area agricola di pregio, si precisa che è stata prodotta una relazione agronomica in base alla quale le superfici agricole presenti hanno "scarso valore agronomico, o comunque, di valore agronomico inferiore ad altre zone del Comune di Bastia Umbra" e "Inoltre il PRG PS recentemente adottato dal Comune di Bastia ha classificato l'area in parte come urbanizzata ed in parte come agricola ma non di pregio, confermando e recependo la lettura agronomica dell'area".

CONSIDERATO che, nel merito della proposta come riformulata, un significativo miglioramento è correlato al recupero dei segni degli appezzamenti agricoli, dei tracciati e delle alberature già documentati dalle ortofoto della Regione Umbria del 1954-1955 quale "guida" per disegnare nuovi percorsi e relazioni tra gli edifici e le diverse aree funzionali dei parcheggi perimetrali, con piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (rientranti nell'allegato C delle NTA del PTCP "Abaco delle specie vegetali") ma anche coltivazioni ortive e da frutto. Dalla viabilità presente, con riferimento in particolare alla SS75 e alla via San Cristoforo, l'impianto sarà schermato perimetralmente da tale vegetazione arborea e arbustiva di nuovo impianto e saranno salvaguardate le alberature esistenti, tra cui i due pini sul fronte principale e il noce vicino al complesso rurale; sono previste alberature ad alto fusto lungo il perimetro sud-est dell'area tali da mitigare e ombreggiare le aree a parcheggio. Inoltre, la scrivente ritiene che il miglioramento apportato al progetto sia significativo poiché la riduzione delle dimensioni del nuovo volume e il suo allontanamento dall'aggregato rurale esistente, unitamente ad una previsione di conservazione di maggiori superfici verdi permeabili in luogo del precedente parcheggio, sono a vantaggio di una tutela delle visuali godibili in direzione del nucleo rurale, oggetto di restauro. Tuttavia questo Ufficio rileva anche che permane la principale criticità evidenziata con precedente Nota ns. Prot. n. 4803 del 13/03/2024: il rapporto di scala tra nuovo complesso e aggregato rurale non ha ancora raggiunto un equilibrio, stante la dimensione significativa dello stabilimento e, soprattutto, la sua continuità e compattezza che permette di

assimilarlo ad una enorme piastra dai caratteri intrusivi all'interno del territorio agricolo, pur con le mitigazioni vegetazionali previste. La scrivente dunque ribadisce quanto già precedentemente evidenziato con la nota richiamata: non volendo escludere la possibilità di realizzazione dell'insediamento, tenuto anche conto delle evidenziate correlate ricadute economiche e sociali sul territorio bastiolo, si ritiene però che nel merito dovrebbe essere condotto un adeguato approfondimento paesaggistico, rivedendo i rapporti di scala del complesso rispetto all'aggregato rurale preesistente, oggetto di restauro e risanamento conservativo come proposto, orientando le previsioni progettuali verso una frammentazione dei volumi in luogo della proposta concentrazione in un unico enorme volume, ricorrendo a forme e cromie che possano creare una continuità tra preesistenze e volumi nuovi oltre alla prevista conservazione, nella maggiore misura possibile, delle aree verdi/in terreno naturale, funzionali a garantire la permeabilità dei suoli e a consentire la piantumazione di essenze arboree/arbustive autoctone schermanti i nuovi volumi e tali da ridefinire opportunamente le visuali verso l'aggregato rurale esistente.

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

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

Parimenti a quanto sopra evidenziato per gli aspetti inerenti la tutela del Paesaggio anche in relazione alla tutela del Patrimonio archeologico si ritiene, in base agli aspetti sottolineati e richiamati in precedenza, che la Variante al vigente PRG del Comune di Bastia Umbra sia da assoggettare a VAS.

SI CONFERMANO inoltre le valutazioni inerenti le misure atte a garantire tutela del Patrimonio archeologico formulate nella Nota ns. Prot. n. 4803 del 13/03/2024 e SI RAMMENTA al contempo che, qualora all'esito della procedura in oggetto venga dichiarata la non assoggettabilità a VAS della Variante al vigente PRG del Comune di Bastia Umbra in questione, si dovrà comunque concludere il procedimento di cui all'art. 41 comma 4e all'Allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023ss.mm.ii.che è a tutti gli effetti separato e indipendente da quello al quale la presente nota si riferisce”.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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

- in merito al calcolo del consumo di suolo e quindi del dimensionamento del PRG strutturale non solo dal punto di vista urbanistico ma soprattutto da quello ambientale è importante sottolineare che la procedura di variante art. 8 DPR 160/2010 non permette al momento di poter procedere ad una valutazione corretta, vista anche la previsione del Comune di Bastia che nel nuovo PRG Parte Strutturale (adottato con DCC n. 52 del 25/07/2023) già prevede per l'area in questione la classificazione in: “Sistema insediativo e dei servizi” (per circa 67.995 mq) ed in parte come “Area agricola” ed AE “Aree ecologicamente attrezzate per attività di scala sovracomunale” (per circa 11.385 mq);
- alcuni elementi di criticità emersi, soprattutto in ambito paesaggistico dovranno essere rivalutati in un ambito strategico più generale tenendo conto del nuovo PRG Strutturale;
- per il consumo di suolo previsto dalla variante, in termini di superficie effettivamente impermeabilizzata, anche in relazione alla mancata possibilità di compensazione agricola, si chiede di intervenire sul nuovo PRG adottato proponendo un aumento delle superfici degli ambiti destinati al verde, alla naturalità dei luoghi e/o degli agroecosistemi agricoli presenti;

- occorre una riorganizzazione complessiva delle infrastrutture e degli insediamenti, da attuarsi esclusivamente attraverso una pianificazione territoriale integrata e non con interventi limitati o per comparti separati, come nel caso di quello proposto;
- si raccomanda, a tal fine, il Comune di Bastia ad evitare l'ulteriore attivazione di procedimenti di variante con art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, procedimento di carattere eccezionale e derogatorio, che prevedano ulteriore consumo di suolo, vista l'attuale fase di pianificazione generale attivata, utilizzando invece le aree dismesse al fine di riqualificare e recuperare il patrimonio presente nel tessuto produttivo del comune;
- occorre limitare la ulteriore perdita della risorsa agricola che, oltre a possedere un valore ecologico, svolge funzioni cruciali per la tutela del paesaggio e la gestione delle risorse naturali. Il consumo di suolo agricolo per scopi edificatori, in un contesto già segnato da un alto livello di urbanizzazione e criticità infrastrutturali, contribuisce di fatto ad una saldatura tra aree produttive e residenziali, alimentando la continua espansione urbana in territori che, secondo le direttive del PTCP, dovrebbero invece essere preservati e valorizzati per il loro valore ecologico e paesaggistico.

Rilevato che la nuova soluzione progettuale, seppur non riducendo il consumo di suolo in termini di superficie territoriale rispetto alla precedente proposta, ha ripensato e rivalutato molteplici aspetti:

- Riduzione della SUC dell'intervento A e riposizionamento, all'interno dell'ambito, del fabbricato direzionale-logistico al fine di salvaguardare il complesso rurale oggetto dell'intervento B, migliorando la relazione tra i due interventi.
- Aumento delle superfici permeabili di progetto.
- Revisione del progetto dello spazio pubblico sia in termini di localizzazione delle dotazioni per parcheggi che in funzione della loro quantificazione oltre che incremento e ridisegno dell'area a verde pubblico.
- Revisione del progetto del sistema del verde privato, al fine di caratterizzare e qualificare la relazione tra gli interventi architettonici proposti e la memoria agricola del luogo.
- Nuovo studio geologico e di compatibilità idraulica, non solo dall'area interessata dall'intervento edificatoria, ma di tutte le opere effettiva realizzabilità.
- Redazione della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico del territorio interessato dal progetto per le parti afferenti alle opere pubbliche extra comparto.
- Realizzazione di ulteriori opere a compensazioni quale, su parte dei parcheggi pubblici, tettoia fotovoltaica per produzione di energia elettrica di potenza pari a circa 200kW a disposizione della Amministrazione Pubblica.

Nel merito della proposta come riformulata, un significativo miglioramento è correlato al recupero dei segni degli appezzamenti agricoli, dei tracciati e delle alberature già documentati dalle ortofoto della Regione Umbria del 1954-1955 quale "guida" per disegnare nuovi percorsi e relazioni tra gli edifici e le diverse aree funzionali dei parcheggi perimetrali, con piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (rientranti nell'allegato C delle NTA del PTCP "Abaco delle specie vegetali") ma anche coltivazioni ortive e da frutto.

Dalla viabilità presente, con riferimento in particolare alla SS75 e alla via San Cristoforo, l'impianto sarà schermato perimetralmente da tale vegetazione arborea e arbustiva di nuovo impianto e saranno salvaguardate le alberature esistenti, tra cui i due pini sul fronte principale e il noce vicino al complesso rurale; sono previste alberature ad alto fusto lungo il perimetro sud-est dell'area tali da mitigare e ombreggiare le aree a parcheggio. Inoltre, si **ritiene** che il miglioramento apportato al progetto sia significativo poiché la riduzione delle dimensioni del nuovo volume e il suo allontanamento dall'aggregato rurale esistente, unitamente ad una previsione di conservazione di maggiori superfici verdi permeabili in luogo del precedente parcheggio, sono a vantaggio di una tutela delle visuali godibili in direzione del nucleo rurale, oggetto di restauro.

Per tutto quanto **rilevato**, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, è possibile evidenziare che la richiesta relativa alla Variante al PRG Parte Strutturale del Comune di Bastia Umbra interviene in un contesto apparentemente rurale ma con forti caratteri di antropizzazione e in continuità di un tessuto insediato prevalentemente produttivo e a servizi esistente, posto a margine della S.S. 75 La nuova soluzione progettuale in variante, seppur non riducendo il consumo di suolo in termini di superficie territoriale, ha ripensato e rivalutato molteplici aspetti

ambientali e pertanto non si ritiene necessario sottoporla alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006; **Atteso** che 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.

Si dovranno osservare, nelle successive fasi progettuali, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Aspetti urbanistici

- sarà necessario acquisire il parere favorevole di ENAC sulla proposta progettuale;
- l'intervento edilizio di riqualificazione dell'edificio rurale e dei relativi annessi dovrà essere verificato dal Comune di Bastia Umbra con quanto previsto dalla L.R. 1/2015, dal R.R. 2/2015 ed in conformità alla DGR 852/2015;
- per la successiva procedura di approvazione del progetto e di adozione della variante allo strumento urbanistico vigente, sarà necessario acquisire la dichiarazione del Comune di Bastia Umbra dall'art. 32 comma 6 della LR 1/2015;
- per tutti gli ambiti oggetto di variante urbanistica dovrà essere acquisito:
 - il parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 in materia geologica e geomorfologica, da richiedere direttamente al competente Servizio regionale,
 - il parere di cui all'articolo 28, comma 10 della L.R. 1/2015 sugli aspetti idraulici (rilasciato dal Comune previa determinazione della CCQAP),
 - il parere relativo agli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL,
 - il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP.

Aspetti paesaggistici

- si ritiene opportuno un adeguato approfondimento di carattere paesaggistico, valutando la possibilità di ricorrere a forme e cromie che possano creare una continuità tra preesistenze e volumi nuovi;
- prevedere, nella maggiore misura possibile, delle aree verdi in terreno naturale, funzionali a garantire la permeabilità dei suoli e a consentire la piantumazione di essenze arboree/arbustive autoctone schermanti i nuovi volumi e tali da ridefinire opportunamente le visuali verso l'aggregato rurale esistente;
- considerata la localizzazione dell'intervento e l'adiacenza del lotto con aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, va curato un inserimento paesaggistico dei nuovi interventi che tenga conto delle visuali (anche dinamiche dalla viabilità), delle emergenze e beni paesaggistici di rilievo e dei valori paesaggistici del contesto circostante esistenti;
- per le aree verdi, le aree comuni e le piste ciclopedonali, vanno considerate tutte quelle accortezze che siano in grado di sfruttare tutti i benefici forniti dai servizi ecosistemici delle soluzioni basate sulla natura (NBS - Nature-Based Solutions);
- sarà necessario valutare l'opportunità di realizzare dei sistemi di drenaggio delle acque di pioggia (SuDS- Sustainable Drainage Systems) sia vantaggio della modifica della viabilità, che dei numerosi parcheggi e delle rotatorie previste così da contribuire a ridurre l'impatto degli eventi estremi sempre più frequenti a causa del cambiamento climatico;
- si chiede di predisporre un piano del verde che tenendo conto delle osservazioni sugli aspetti naturalistici, implementi anche la presenza arborea e arbustiva disponendo la vegetazione, nell'area permeabile antistante l'edificio, in ordine sparso al fine di conseguire un effetto di naturalità avendo cura di collocare la compagine vegetazionale anche in continuità con la vegetazione dei lotti limitrofi in modo da favorire l'espansione dei corridoi ecologici;
- prevedere l'ombreggiamento con verde arboreo di tipo autoctono di quei parcheggi per i quali non sono previste pensiline e lungo le piste ciclopedonali;
- fondamentale è la permeabilità di transito e il collegamento delle piste ciclopedonali con quelle esistenti nelle aree circostanti;

- si dovrà cercare nelle fasi successive, di contenere al massimo le operazioni di scavo e rinterro allo scopo di non alterare la morfologia del suolo esistente.

Aspetti naturalistici

- per la salvaguardia dei Chiroterti, mammiferi di interesse comunitario le cui specie sono riportate negli allegati II e IV della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", i lavori che interesseranno le coperture degli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno iniziare non più tardi del 30 settembre (periodo antecedente l'ibernazione) o non dopo il 15 aprile (periodo antecedente la riproduzione) per poi proseguire nei mesi successivi;
- nelle aree dedicate al verde pubblico poste sul fronte del lotto tra la recinzione e la pista ciclabile di nuova realizzazione dovrà essere previsto l'impianto di specie arboree riportate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i., mentre le specie arbustive impiegate dovranno essere individuate tra le seguenti:

Viburni (*Viburnum* spp.)

Corbezzolo (*Arbutus unedo*)

Biancospino (*Crataegus monogyna*)

Ligustri (*Ligustrum* spp.)

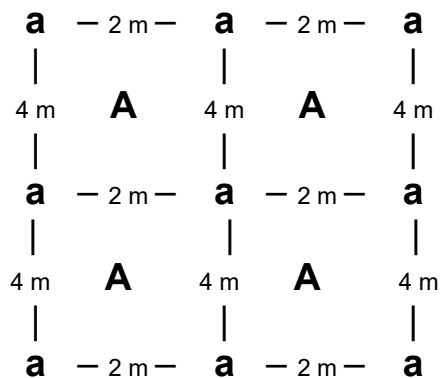
Alloro (*Laurus nobilis*)

Berretta del prete (*Euonymus europaeus*)

Sambuco (*Sambucus nigra*)

Sanguinella (*Cornus sanguinea*)

La messa a dimora delle specie indicate potrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (**A**) arbusto (**a**), con **distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo**, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come di seguito indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare:



Aspetti idraulici

- la realizzazione dell'opera di scarico sul Cagnola, dovrà essere preventivamente autorizzata ai sensi dell'art. 93 del RD 523/1904;
- dovrà essere garantito il principio dell'invarianza idraulica del corso d'acqua recettore e pertanto, le portate eccedenti rispetto alle condizioni ante-operam dovranno essere rilasciate progressivamente nel corso d'acqua a seguito di eventi meteo avversi, in modo da non aggravarne il regolare regime idraulico;
- qualora venga realizzato l'attraversamento del Fosso Cagnola con il percorso ciclo pedonale, anch'esso dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 93 del RD 523/1904, tenendo in considerazione l'osservanza di tutto quanto previsto dalle NTC 2018 in merito ai ponti di nuova realizzazione;
- il nuovo tratto di strada comprensivo di pista ciclo pedonale, da località Cipresso fino alla rotonda di via Madonna di Campagna, necessita di essere realizzata nel pieno rispetto delle distanze minime inderogabili dal Fosso Cagnola, ai sensi dell'art. 96/f del RD 523/1904;
- si ricorda che gli interventi di urbanizzazione parzialmente interferenti con le fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrate dal P.A.I. dovranno essere subordinati all'espressione di un parere da parte dell'Autorità idraulica competente.

Fonti rinnovabili

- la nuova edificazione deve rispondere a quanto richiesto dal DLgs 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.

Rumore

- la realizzazione della struttura richiede un aggiornamento della classificazione acustica comunale dall’attuale Classe III presumibilmente ad una classe superiore ovvero ad una classe che prevede una qualità acustica ambientale peggiore rispetto alle precedenti;
- nella realizzazione della struttura si deve tenere conto del possibile peggioramento delle emissioni acustiche prevedendo lungo il perimetro, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l’impatto acustico all’esterno con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell’area.

Sviluppo sostenibile

- Ai fini della pertinenza per l’integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Bastia Umbra dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023**, con particolare attenzione ai seguenti obiettivi e ai relativi indicatori:
 - n. 15 Riduzione del consumo di suolo;
 - n. 20 Riqualificare e rigenerare i tessuti urbani;
 - n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio.

Perugia li 02.04.2025

l’istruttore
Daniela Cavalieri