

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 dell'art. 9 della L.R.n.12/2010 – Piano di delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva in variante al P.R.G. PS e PO, art. 32, commi 3,4 e 5 della L.R.1/2015 e ai sensi della D.G.R.853/2015. Frazione Po' Bandino – Città della Pieve.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Città della Pieve, con nota prot. n. 0048371 del 13.03.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per il Piano di delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva in variante al P.R.G. PS e PO, ai sensi dell'art. 32, commi 3,4 e 5 della L.R.1/2015 e ai sensi della D.G.R.853/2015 nella Frazione Po' Bandino – Città della Pieve.

Ai fini dell'avvio del procedimento, con nota n.0053510 del 18.03.2025, il Servizio scrivente ha richiesto integrazioni documentali.

Con successiva nota prot. n.0067627 del 04.04.2025 il Comune di Città della Pieve ha trasmesso la documentazione richiesta e ha presentato la nuova istanza di avvio del procedimento.

Descrizione

L'intervento da eseguire riguarda la delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva, denominato ex Consorzio Agrario di Perugia, ricadente all'interno di una fascia fluviale "A" del PAI (Rischio idraulico R4), su un terreno adiacente la zona artigianale sempre di Po' Bandino, ma non ricadente all'interno delle perimetrazioni del PAI.

Risulta che il fabbricato, di remota costruzione, sia stato demolito e la società proprietaria ha comunicato al Comune l'intenzione di delocalizzare la SUC del fabbricato presentando un piano di delocalizzazione in variante al vigente PRG Parte Strutturale e Parte Operativa, da attuare sulla base di quanto indicato all'art. 27 comma 2 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) nonché del paragrafo 2 dell'Allegato "A" della DGR 853/2015 e dell'art. 32 commi 3,4 e 5 della L.R. 1/2015.

La variante urbanistica prevede di delocalizzare la SUC originaria del fabbricato, incrementata del 50% come previsto al p.to 2.2.3 della DGR 853/2015, all'interno di un'area attualmente classificata dal vigente PRG PS come zona agricola ED di 6.800 mq, adiacente alla zona artigianale di Po' Bandino già servita da idonee infrastrutture ed in contiguità ad un insediamento già edificato e urbanizzato. Il nuovo insediamento prevalentemente produttivo sarà pertanto classificato nel PRG PS come zona DB (1) e nel PRG PO come zona DBC (1), avrà una superficie territoriale di 6.800 mq ed una SUC di 1.938,37 mq.

Con nota prot.n.0073222 del 16.04.2025, 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 la proposta di delocalizzazione in variante al PRG PS e PO 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 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 Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.1
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot. n. 0075721 del 16.04.2025. *“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.*

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.

Si richiede che nella realizzazione della struttura si tenga conto delle emissioni acustiche prevedendo eventuali misure di abbattimento con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area, attuando in fase di progettazione una Valutazione previsionale di impatto acustico di progetto con modellistica e misure. Inoltre, per ridurre le emissioni in atmosfera, si raccomanda, ove possibile, di utilizzare mezzi di trasporto, sia nel perimetro dell'impianto che destinati al trasporto esterno, a basse emissioni.

Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione.”

ARPA Umbria. Prot.n.0078842 del 22.04.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta al prot. ARPA n. 6629 del 14/04/2025, 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.”*

USL Umbria1. Prot. n. 0082552 del 29.04.2025. *“In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, nostro prot.n.74409 del 14.04.2025 si trasmette il parere pervenuto dal seguente Servizio del Dipartimento di Prevenzione che si allega.*

Il progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e negativi pertanto è parere dello scrivente Servizio che lo stesso sia da escludere dal procedimento di VAS.”

AURI Autorità Umbra Rifiuti e Idrico. Prot. n.0088207 del 07.05.2025.

“Con riferimento alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si trasmette il parere, con valutazioni e prescrizioni, rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato Umbra Acque S.p.A. (prot. n. 11558 del 30/04/2025).

“Con riferimento alla procedura in oggetto, si comunica che nulla osta all’approvazione del progetto di cui trattasi subordinatamente alle prescrizioni di seguito indicate.

Nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l’adeguatezza della rete idrica attuale. In ogni caso dovrà comunque essere effettuata una richiesta di preventivo per nuovi allacciamenti.

Anche nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare a questa Società in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall’art. 9 comma 1 ovvero dall’articolo 9 comma 2 punti “a-b-c-d-e” ovvero dall’articolo 9 comma 2 punto “f” lettera “b” della D.G.R. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell’effettiva tipologia e quantità di reflu, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.”

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria. Prot. n.0091760 del 14.05.2025. *“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 DGR n.2003/2005.*

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all’oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n. 73222-2025, vista la DGR n.2003-2005 di approvazione della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) verificato che le aree destinate alla delocalizzazione dell’edificio sono classificate ai fini della Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) “Corridoi e pietre di guado: connettività”.

Considerato che ai sensi degli artt.n.81 e n.82 della L.R. n. 1/2015 tali aree sono fondamentali per il mantenimento della continuità ecologica ed è quindi necessario che progetti o attività su queste aree non interrompano la connettività o comunque è necessario prevedere adeguati varchi per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana anche prevedendo interventi di riambientazione, si esprime parere favorevole a condizione che:

- *le aree di parcheggio vengano realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e vengano messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina scelti tra le specie elencate nell’allegato “W” del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R. n.28/2001;*
- *venga prevista la realizzazione di una siepe lungo tutto il perimetro esternamente alle*
- *eventuali recinzioni in modo da garantire il mantenimento della connettività ecologica, la fascia di vegetazione dovrà essere costituita da specie arboree scelte tra quelle elencate nell’allegato “W” del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R. n.28/2001 e specie arbustive selezionate 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).*

Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo. Prot.0091666 del 14.05.2025. *“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 che si allegano.*

Si ritiene altresì opportuno precisare che, qualora nel prosieguo dei lavori fosse necessaria una richiesta di autorizzazioni idrauliche, sarà necessario effettuare un sopralluogo congiunto con i tecnici del Servizio.

Sezione difesa e Gestione idraulica

In riferimento alla procedura in oggetto e tenuto conto degli elaborati trasmessi, che fanno parte integrante del presente parere. Tenuto conto che l'area in oggetto sembrerebbe essere adiacente ad un corso d'acqua demaniale, si comunica quanto segue. Il soggetto richiedente dovrà effettuare con lo scrivente un sopralluogo congiunto da concordare anche per le vie brevi tramite la e-mail. In seguito all'attuazione da parte del richiedente di quanto sopra descritto, lo scrivente valuterà la necessità di ulteriori integrazioni e in caso contrario esprimerà il parere definitivo. In mancanza, la presente nota sarà da considerare quale parere negativo alle attività in oggetto.

Sezione Pianificazione Assetto idraulico

Localizzazione e descrizione dell'intervento

La zona in esame risulta essere la zona industriale di Po' Bandino in Comune di Città della Pieve. Lo scopo dell'intervento sarà quello di delocalizzare la SUC dell'immobile denominato Ex Consorzio Agrario di Perugia su un terreno adiacente la zona artigianale sempre di Po' Bandino. Attualmente le aree in esame sono classificate nei vigenti Strumenti Urbanistici come di seguito descritto:

Area dell'originaria ubicazione del fabbricato

- PRG Parte Strutturale: Zona DB - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo";*

- PRG Parte Operativa: Zona DB - "Zone Produttive di completamento".

Area dove verrà delocalizzato il fabbricato

- PRG Parte Strutturale: Zona ED - "Area Agricola";

- PRG Parte Operativa: Agricola.

La proposta di progetto prevede invece che le aree in esame rivestano la seguente classificazione urbanistica.

Area dell'originaria ubicazione del fabbricato

- PRG Parte Strutturale: Zona DB - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo";*

- PRG Parte Operativa: Zona DB - "Zone di completamento".

Area dove verrà delocalizzato il fabbricato

- PRG Parte Strutturale: Zona DB (1) - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo";

- PRG Parte Operativa: Zona DBC (1) - "Zone di nuovo impianto con potenzialità edificatoria assegnata".

La SUC da delocalizzare sarà quella originaria del fabbricato, aumentata del 50%.

Disciplina P.A.I.

L'area dell'immobile denominato Ex Consorzio Agrario di Perugia risulta essere ubicata in fascia A (Rischio R4) perimetrata dal P.A.I. mentre la zona in cui è prevista la delocalizzazione risulta essere collocata al di fuori delle fasce di pericolosità e rischio idraulico perimetrata dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), come rappresentato nella Tavola PB 20.

Compatibilità dell'intervento rispetto al contesto idraulico

Alla luce di quanto sopra emerso, la variante proposta rispetta quanto riportato all'art. 27 comma 2 lett. a) il quale dispone che gli strumenti urbanistici ed i regolamenti locali, in applicazione delle disposizioni regionali di cui all'art. 4, comma 2, prevedono: prescrizioni, modalità e misure di incentivazione per delocalizzare gli edifici esistenti nonché le nuove previsioni edificatorie all'esterno delle zone a maggiore pericolosità idraulica; e pertanto può essere accolta.

Parere ai fini idraulici

Stante ciò, analizzata la documentazione tecnica trasmessa, si ritiene che nulla osta alla proposta di variante in esame. Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Sezione geologia

Esaminato il progetto, riguardante interventi finalizzati alla delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva;

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

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

Vista la "Relazione geologica", redatta nell'ottobre 2024 dal Dott. Geol. Gianfranco Corbucci e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso:

- *4 prove penetrometriche dinamiche;*
- *1 profilo sismico a rifrazione e prova MASW;*

Considerato che sono stati eseguiti e messi a disposizione dal Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, gli studi sulle Faglie Attive e Capaci di cui alla Ordinanza n. 119 del 8 settembre 2021 "Disciplina degli interventi in aree interessate da Faglie Attive e Capaci e da altri dissesti idrogeomorfolologici".

Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Città della Pieve.

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Città della Pieve 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.

Considerato infine che la documentazione è esaustiva rispetto alla verifica di ottemperanza di cui alla procedura relativa all'intervento in oggetto.

Si ritiene che il Piano di delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva in variante al P.R.G. PS e PO, art. 32, commi 3,4 e 5 della L.r.1/2015 ai sensi della D.G.R.853/2015-Frazione Po' Bandino - Città della Pieve non necessiti di essere sottoposto alla procedura di Assoggettabilità a VAS."

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

Prot.n. 0092984 del 15.05.2025.

"Vista la nota regionale prot. n. 73222 del 14/05/2025, 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 verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda la delocalizzazione, ai sensi di quanto disposto dalla DGR n. 853/2015, della SUC di un edificio a destinazione produttiva (ex Consorzio Agrario), ricadente all'interno di una Fascia fluviale A del PAI (rischio idraulico R4) situata in località Po' Bandino;

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".

Sezione Urbanistica

Nella documentazione trasmessa viene dichiarato che l'intervento proposto sarà attuato sulla base di quanto indicato all'art. 27 comma 2 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) adottato dal Comitato Istituzionale il 18/07/2012 con delibera n°125, nonché sulla base delle disposizioni indicate all'interno del DGR 853/2015 contenente "Adeguamento ed integrazioni alla normativa tecnica di cui all'allegato A della D.G.R. 447/08 (Piano di Bacino del fiume Tevere - Stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-PS6. Disposizioni regionali per l'attuazione del Piano) per l'attività edilizia e urbanistica". Viene dichiarato che il Comune ha autorizzato la demolizione del fabbricato in questione, e che la società proprietaria ha comunicato al Comune stesso l'intenzione di delocalizzare la SUC del fabbricato. Con nota prot. 22994 del 09/12/2024 la società proprietaria ha presentato un piano di delocalizzazione dell'edificio a destinazione produttiva, in variante al vigente PRG PS e PO, in applicazione dell'art. 4 comma 2 delle NTA del Piano di Bacino del Fiume Tevere (PAI) nonché del paragrafo 2 dell'Allegato "A" del DGR 853/2015 e dell'art. 32 commi 3,4 e 5 della L.R. 1/2015.

L'edificio demolito per quanto dichiarato aveva una SUC pari a 1.295,25 mq e ricadeva su un'area di 2.690 mq all'interno della zona DB prevista dal vigente strumento urbanistico. L'area dove sorgeva il fabbricato, per come dichiarato, è stata oggetto di ripristino successivamente alla demolizione, in quanto la stessa è stata destinata a parcheggio ed è stata sistemata con pavimentazione in autobloccante ed aiuole di bordura con recinzione perimetrale metallica.

La proposta di variante urbanistica prevede di delocalizzare la SUC originaria del fabbricato, incrementata del 50% come previsto al p.to 2.2.3 della DGR 853/2015, all'interno di un'area attualmente classificata dal vigente PRG PS come zona agricola ED di 6.800 mq, adiacente alla zona artigianale di Po' Bandino già servita da idonee infrastrutture ed in contiguità ad un insediamento già edificato e urbanizzato. Il nuovo insediamento prevalentemente produttivo sarà pertanto classificato nel PRG PS come zona DB (1) e nel PRG PO come zona DBC (1), avrà una superficie territoriale di 6.800 mq ed una SUC di 1.938,37 mq.

Viene dichiarato inoltre che le norme tecniche di attuazione previste per la Zona DBC (1) saranno le medesime previste per le Zone DBC e normate dall'art. 35 delle NTA del PRG Parte Operativa e che l'attuazione della nuova zona avverrà tramite intervento diretto ed ottenimento dei titoli abilitativi previsti da normativa.

Per tutto quanto sopra relazionato, ai fini della successiva definizione della variante al PRG parte strutturale di competenza della scrivente Sezione, si ritiene di prescrivere quanto segue:

- La premialità ammessa al p.to 2.2.3 della DGR n. 853/2015 è riferita all'incremento massimo (50%) all'indice di utilizzazione rispetto a quello attuale, non facendo alcun riferimento a possibili incrementi della superficie territoriale, che pertanto, nel processo di delocalizzazione, dovrà rimanere invariata.
- Si raccomanda inoltre che l'attuazione del piano avvenga nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 della L.R. 1/2015 e che il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio del nuovo insediamento produttivo sia conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.
- Per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'area dove era ubicato in origine il fabbricato, il Comune dovrà verificare la congruità di tale area con quanto previsto in merito dal PAI.

Sezione Qualità del paesaggio regionale

Il Piano di Delocalizzazione proposto riguarda un edificio a destinazione produttiva (ex Consorzio Agrario) da attuare con variante al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa, in applicazione dell'Art. 4 comma 2 delle NTA del PAI nonché del paragrafo 2 dell'Allegato "A" della DGR 853/2015 e dell'Art. 32 commi 3/4/5 della L.R. 1/2015.

Lo scopo dell'intervento, sarà quello di delocalizzare la SUC dell'immobile denominato Ex Consorzio Agrario di Perugia, ricadente in Fascia "A" (Rischio R4) dal punto di vista idraulico, su un terreno adiacente la zona artigianale sempre di Pò Bandino **ma non** ricadente all'interno delle perimetrazioni del PAI.

Le particelle interessate dalla Delocalizzazione sono Foglio n°8 - Part. n°1390 (Parte) Foglio n°17 - Part. n°909 (Parte).

La scelta di collocare il nuovo sedime, al di fuori delle aree a rischio, in una area agricola adiacente alla zona artigianale di Pò Bandino ad est del centro abitato, in quanto zona già servita da idonee infrastrutture e comunque posta in contiguità ad un insediamento già edificato e urbanizzato, in adiacenza ad una zona produttiva/artigianale esistente.

Si prende atto di quanto dichiarato nella documentazione in particolare nella Relazione Tecnica Integrativa presentata ossia che:

1) Il fabbricato oggetto di delocalizzazione risulta essere di remota costruzione, realizzato antecedentemente l'anno 1967. Successivamente tale data è stato oggetto di Concessione in Sanatoria (Condono Legge 47/85) Prot. n°8473/1986 (P.E. 598/1986) per opere realizzate nell'anno 1954, e permesso di costruire Prot. 9512 del 16/01/2018 (P.E. 143/2017) con il quale ne è stata autorizzata la demolizione.

2) Successivamente, con nota Prot. 2846 del 21/02/2018, la Soc. Floratras Srl comunicava al Comune l'intenzione di delocalizzare la SUC del fabbricato.

3) Una volta demolito il fabbricato, la Soc. Floratras S.r.l. ha provveduto a vendere l'area dove sorgeva con Atto di compravendita Notaio Serravezza Pietro del 11/07/2018 Repertorio 99699 registrato a Montepulciano il 27/07/2018, riservandosi a proprio favore la disponibilità di volumetrie e SUC derivante dalla demolizione con diritto esclusivo al relativo sfruttamento.

4) Successivamente, con nota protocollo n. 22994 del 09-12-2024, la Soc. Floratras S.r.l. ha provveduto a presentare il presente Piano di Delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva (ex Consorzio Agrario) con variante al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa, in applicazione dell'Art. 4 comma 2 delle NTA del Piano di Bacino del Fiume Tevere (PAI) nonché del paragrafo 2 dell'Allegato "A" del DGR 853/2015 e dell'Art. 32 commi 3/4/5 della L.R. 1/2015. Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistica e ambientale, preso atto che con la delocalizzazione dell'edificio, l'area dove sorgeva il fabbricato, è già stata oggetto di ripristino in seguito alla demolizione. Tale area, infatti, è stata destinata a parcheggio, con pavimentazione esterna in masselli autobloccanti completata da aiuole di bordura con recinzione perimetrale metallica e sistema di illuminazione, in tal modo si rileva che l'impatto sul contesto paesaggistico esistente è stato mitigato dalla riqualificazione conseguendo dei vantaggi anche in termini di drenaggio delle acque.

Si prende atto, inoltre di quanto dichiarato a pagina 5 della Delibera di Giunta del Comune di Città della Pieve n.40 del 06-03-2025 - "Piano di Delocalizzazione di un Edificio a destinazione Produttiva (Ex Consorzio Agrario) Sito In Fraz. Po' Bandino con Variante Parziale al P.R.G. parte Strutturale e parte Operativa ai Sensi dell'art. 4, comma 2, delle N.T.A. del Piano di Bacino del Fiume Tevere (PAI) nonché del Paragrafo 2 dell'allegato "A" della D.G.R. 853/2015 e dell'art. 32, commi 3, 4 e 5 della L.R. 1/2015 - Società "Floratras S.R.L." (Legale Rappresentante Sig. Capaccioli Paolo) - Determinazioni ai sensi Della D.G.R. 31.12.2020, N.1327." Vale a dire:

- che il terreno oggetto di variante urbanistica nonché della successiva ricostruzione del fabbricato non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla Parte Terza ("Beni Paesaggistici") del D. Lgs. n. 42/2004, né negli ambiti della rete Natura 2000 o Aree naturali protette.

Per le successive fasi esecutive che riguarderanno la nuova edificazione prevista, si raccomanda di evitare il più possibile scavi e rinterri al fine di non alterare la morfologia del suolo, curare in particolar modo il sistema di drenaggio dell'acque e adoperare una pavimentazione di tipo drenante per parcheggi e aree comuni. Avere anche cura della vegetazione presente in loco e implementare e dare continuità se possibile, i corridoi ecologici presenti nell'area al fine di contrastare l'effetto isola di calore, ombreggiando con specie arboree e arbustive di tipo autoctono, i parcheggi, le aree comuni o i percorsi se esistenti."

AFOR Agenzia Forestale Regionale. Prot.n.0094157 del 15.05.2025.

"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 variante il piano di delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva in variante al P.R.G. PS e PO, art. 32, commi 3,4 e 5 della L.r.1/2015 ai sensi della D.G.R.853/2015- Frazione Po' Bandino – Città della Pieve;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art. 4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;
- L'area è classificata come Agricola al PRG del Comune di Città della Pieve e se ne prevede la trasformazione in "DBC";
- A seguito dell'entrata in vigore delle L.R. 25/2024 art. 5 sono disapplicati gli articoli del Regolamento Regionale n. 07/2002 smi dal 58 al 65 escluso il 60bis, per cui, al momento non si hanno competenze per i movimenti terra.

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i., "Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i., Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

Provincia di Perugia. Prot. n.0099313 del 23.05.2025.

"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 13523 del 14/04/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

L'istanza presentata dalla Società "FLORATRAS S.r.l." è rivolta ad ottenere l'approvazione del piano di delocalizzazione della SUC dell'immobile denominato Ex Consorzio Agrario di Perugia, ricadente in Fascia "A" (Rischio idraulico R4), su terreno adiacente la zona artigianale di Pò Bandino, ma non ricadente all'interno delle perimetrazioni del PAI.

L'intervento di delocalizzazione garantirà l'effettivo superamento del rischio, essendo il nuovo terreno fuori dalle zone a rischio del PAI, inoltre la collocazione del nuovo ambito sarà in contiguità con quella già prevista dallo strumento urbanistico vigente, garantendo la piena fruibilità delle infrastrutture già presenti, comprese quelle di carattere ambientale ed igienico-sanitario, della viabilità e dei servizi.

La collocazione del nuovo sedime avverrà quindi in area agricola, adiacente alla zona artigianale di Pò Bandino, essendo la zona già servita da idonee infrastrutture e comunque in contiguità ad un insediamento già edificato e urbanizzato.

Classificazione attuale delle aree

Area dell'originaria ubicazione del fabbricato:

- Zona DB* - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo".
Area dove verrà delocalizzato il fabbricato:
- Zona ED - "Area Agricola".

Classificazione proposta delle aree

Area dell'originaria ubicazione del fabbricato:

- Zona DB* - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo".
- Area dove verrà delocalizzato il fabbricato:
- PRG ps, Zona DB (1) - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo";
- PRG po, Zona DBC (1) - "Zone di nuovo impianto con potenzialità edificatoria assegnata".

Ambiti del vigente Piano provinciale interessati dalle aree in variante

Tutela paesaggistica ambientale - D.LGS. n. 42/2004 Art. 142, 1° comma:

- ambiti delle aree boscate, lett. G, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica".

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. 117, loc. Po Bandino, "probabili tombe etrusche di età ellenistica". Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - artt. 32, 33 del PTCP

- n. 74, "Basse colline di Città della Pieve", paesaggio collinare in evoluzione, direttive di controllo.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo diffuso.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

In riferimento alla pratica in oggetto, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico - ambientali di competenza dello scrivente Servizio, si osserva che l'area dove verrà delocalizzato il fabbricato (Zona DB1), si trova all'interno della UdP n. 74 con indirizzi normativi di "controllo". Di seguito si riporta un estratto dell'art. 33 del PTCP, relativo ai predetti indirizzi normativi: "Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio devono rispettare i risultati formali delle preesistenze adeguandosi ad essi ed interpretandoli solo in casi eccezionali. In questi casi, debbono essere previste misure di minimizzazione o di compensazione. In tali aree sono tassativamente tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto, nonché le siepi di divisione tra i campi. In tali ambiti, le nuove previsioni di espansione urbana e le nuove aree produttive dovranno essere previste in modo da "costruire" un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio. Particolare cura dovrà essere posta nel mantenimento e nella valorizzazione della rete viaria agricola (strade vicinali, poderali, tratturi e simili) anche mediante opportune piantagioni di essenze ad alto fusto e di siepi".

Con riferimento alla tutela paesaggistico - ambientale, si rileva che il lato est (foglio catastale n. 8, particelle nn. 61 e 1343) del nuovo comparto produttivo oggetto di variante, è interessato dal tematismo delle aree boscate disciplinate dall'art. 39 della vigente normativa provinciale e dalla L.R. 28/2001.

L'area boscata viene rappresentata come zona EB anche negli estratti di PRG parte strutturale.

In fase di variante al Piano operativo la pianificazione urbanistica dovrà tenere conto del perimetro delle suddette aree boscate e delle relative fasce di transizione, come disciplinato dall'art. 85 della L.R. 1/2015.

Nell'area interessata dalla nuova edificazione a destinazione produttiva il Piano Provinciale individua un sito archeologico (codice n. 117, località Po' Bandino, "probabili tombe etrusche di età ellenistica"), disciplinato dall'art. 39, comma 10.

I siti archeologici sono luoghi riportati negli "Apparati del PTCP" che, per la presenza di elementi, indizi raccolti e/o per la varietà delle fonti informative, richiedono programmi di studio e approfondimenti disciplinari.

Tali luoghi individuano aree potenzialmente a rischio in caso di trasformazioni urbanistiche e territoriali.

Qualora le previsioni del PRG dovessero interessare tali aree, il Piano dovrà procedere ad una valutazione e verifica della consistenza degli elementi e degli indizi, attraverso un processo di approfondimento conoscitivo che includa: l'analisi di fonti bibliografiche, archivistiche, aerofotografiche, nonché ricognizioni sistematiche di superficie, effettuate secondo criteri e metodologie fornite dalla Soprintendenza Archeologica.

Si richiede, in ogni caso, al fine di garantire la conformità al vigente Piano Provinciale, oltre a quanto già indicato, la verifica e l'attuazione delle direttive sopra menzionate, nonché l'integrazione con la disciplina relativa ai sistemi paesaggistici di cui agli artt. 32 e 33, e il raccordo con i caratteri di tutela disciplinati dall'art. 39.

Si rimanda, infine, al parere degli Enti competenti per la verifica di conformità alle disposizioni indicate all'interno della D.G.R. 853/2015 della Regione Umbria e all'art. 27, comma 2, lettera a, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI).

In sintesi, oltre alla richiesta di attuare le prescrizioni sopra riportate, si evidenzia come l'urbanizzazione di un ulteriore segmento contiguo all'area industriale vada a modificare la forma compatta dell'area produttiva creando una distonia spaziale. Si osserva, infatti, che la zona industriale risulta ben delimitata e nettamente separata dalla zona agricola. Il paesaggio naturale si presenta mosaicizzato, ricco di elementi di interesse ambientale, aree boscate, siepi camporili e invasi idrici.

Pertanto, poiché l'area individuata per la delocalizzazione del nuovo fabbricato presenta diverse criticità, oltre all'ennesimo consumo di suolo agricolo, si ritiene opportuno valutare la

possibilità di procedere ad attuare quanto in progetto in un'area diversa, già compromessa dal punto di vista paesaggistico-ambientale e posta all'interno di macroaree già individuate dal P.R.G."

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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 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 dal Piano in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell'area interessata;
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- 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 delocalizzazione in variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Città della Pieve nonostante presenti elementi di criticità di assetto territoriale non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Ai fini della pertinenza della variante al PRG parte strutturale e parte operativa per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Città della Pieve dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023** e monitorare in particolare l'obiettivo n. 15 sul contenimento del consumo di suolo.

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, 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

prima dell'approvazione della variante sarà necessario:

- verificare la documentazione per l'attivazione della procedura di delocalizzazione, rispetto a quanto indicato dal punto 2.4 della DGR 853/13/07/2015 che prevede il necessario ripristino ambientale dell'area liberata dal fabbricato che risulta invece ad oggi urbanizzata con destinazione a parcheggio.
- compensare il mancato ripristino ambientale e il relativo consumo di suolo per la superficie richiesta ai fini dell'attuazione della variante con altra area agricola da individuare da parte del comune.
- la superficie territoriale, nel processo di delocalizzazione, dovrà rimanere invariata in quanto la premialità ammessa al p.to 2.2.3 della DGR n. 853/2015 è riferita

all'incremento massimo (50%) all'indice di utilizzazione rispetto a quello attuale, non facendo alcun riferimento a possibili incrementi di superficie;

- il Comune dovrà verificare la congruità con quanto previsto in merito al PAI per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'area dove era ubicato in origine il fabbricato;
- l'attuazione del piano dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 della L.R. 1/2015 e che il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio del nuovo insediamento produttivo sia conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.

Aspetti paesaggistici

- si rileva che il lato est (foglio catastale n. 8, particelle nn. 61 e 1343) del nuovo comparto produttivo oggetto di variante, è interessato dal tematismo delle aree boscate disciplinate dall'art. 39 della vigente normativa provinciale e dalla L.R. 28/2001. L'area boscata viene rappresentata come zona EB anche negli estratti di PRG parte strutturale. In fase di variante al Piano operativo la pianificazione urbanistica dovrà tenere conto del perimetro delle suddette aree boscate e delle relative fasce di transizione, come disciplinato dall'art. 85 della L.R. 1/2015;
- nell'area interessata dalla nuova edificazione a destinazione produttiva il Piano Provinciale individua un sito archeologico (codice n. 117, località Po' Bandino, "probabili tombe etrusche di età ellenistica"), disciplinato dall'art. 39, comma 10. Il Piano dovrà procedere ad una valutazione e verifica della consistenza degli elementi e degli indizi, attraverso un processo di approfondimento conoscitivo che includa:
 - l'analisi di fonti bibliografiche, archivistiche, aerofotografiche;
 - nonché ricognizioni sistematiche di superficie, effettuate secondo criteri e metodologie fornite dalla Soprintendenza Archeologica;
- si richiede, al fine di garantire la conformità al vigente Piano Provinciale, oltre a quanto già indicato, la verifica e l'attuazione delle direttive sopra menzionate, nonché l'integrazione con la disciplina relativa ai sistemi paesaggistici di cui agli artt. 32 e 33, e il raccordo con i caratteri di tutela disciplinati dall'art. 39;
- per le successive fasi esecutive che riguarderanno la nuova edificazione prevista, si raccomanda di:
 - evitare il più possibile scavi e rinterri al fine di non alterare la morfologia del suolo;
 - curare in particolar modo il sistema di drenaggio dell'acque e adoperare una pavimentazione di tipo drenante per parcheggi e aree comuni;
 - avere anche cura della vegetazione presente in loco e implementare e dare continuità se possibile, i corridoi ecologici presenti nell'area al fine di contrastare l'effetto isola di calore, ombreggiando con specie arboree e arbustive di tipo autoctono, i parcheggi, le aree comuni o i percorsi se esistenti.

Aspetti naturalistici

- per il mantenimento della continuità ecologica ed è necessario che progetti o attività su queste aree non interrompano la connettività o comunque è necessario prevedere adeguati varchi per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana anche prevedendo interventi di riambientazione;
- le aree di parcheggio dovranno essere vengano realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e dovranno essere messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina scelti tra le specie elencate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R. n.28/2001;
- venga prevista la realizzazione di una siepe lungo tutto il perimetro esternamente alle eventuali recinzioni in modo da garantire il mantenimento della connettività ecologica, la fascia di vegetazione dovrà essere costituita da specie arboree scelte tra quelle elencate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R. n.28/2001 e specie arbustive selezionate 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*).

Energia

- 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;
- si richiede che nella realizzazione della struttura si tenga conto delle emissioni acustiche prevedendo eventuali misure di abbattimento con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area, attuando in fase di progettazione una Valutazione previsionale di impatto acustico di progetto con modellistica e misure;
- per ridurre le emissioni in atmosfera, si raccomanda, ove possibile, di utilizzare mezzi di trasporto, sia nel perimetro dell'impianto che destinati al trasporto esterno, a basse emissioni;
- per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione.

Servizio idrico

- nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale;
- nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare al gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'art. 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti "a-b-c-d-e" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "f" lettera "b" della D.G.R. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Perugia li 19.06.2025

L'istruttore
Daniela Cavalieri