



Regione Umbria

Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 10426 DEL 13/10/2022

OGGETTO: Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ed art. 9 della L.R. 12/2010 relativa al piano/programma (art. 8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in Loc. Toppo Sant'Agnese in variante ai PRG Parte Strutturale e Parte Operativa dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina.

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

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

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

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

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

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

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

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

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 233 del 13 marzo 2018 “Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica”.

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “D.Lgs. 152/2006 e smi. L. R. 12 del 16 febbraio 2010. Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

Viste le note n° 0085395 del 11/04/2022 del Comune di Monte Santa Maria Tiberina e la nota n. 0085759 del 12.04.2022 del Comune di Città di Castello, con la quale è stata trasmessa l’istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS relativa al piano/programma (art. 8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in Loc. Toppo Sant’Agnese in variante ai PRG Parte Strutturale e Parte Operativa.

Visto che, con nota n. 0087621 del 13/04/2022 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 VAS il piano/programma (art. 8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in Loc. Toppo Sant’Agnese in variante ai PRG Parte Strutturale e Parte Operativa dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa, 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.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

Arpa Umbria. Prot. n. 0113351 del 10/05/2022 con il quale si comunica che: *“In merito al procedimento in oggetto, presa visione della documentazione ricevuta, la scrivente Agenzia, non è in grado di verificare in termini progettuali la tipologia, distribuzione e planimetria di alcuni servizi essenziali al funzionamento delle strutture ricettive previste.*

Al fine di valutare alcuni possibili pressioni ambientali sul contesto si richiede chiarimento in merito alle reti idriche ed elettriche (tipologia e localizzazione anche tramite apposita planimetria) e del sistema di scarico delle acque reflue provenienti dalle abitazioni (anche in questo caso tipologia e planimetria) che saranno realizzati in particolare per le abitazioni (lodge).

Solo successivamente alla ricezione di tali informazioni sarà possibile da parte della scrivente agenzia esprimere il proprio parere di competenza”.

AFOR. Prot. n. 0113247 del 10/05/2022 con il quale si comunica che: *“Premesso che:*

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

- *con Decreto A.U. n° 241 del 10/08/2020 è stato individuato detto rappresentante unico dell’Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle conferenze di servizi convocate*

dalla Regione nella personale del Dirigente del Servizio Gestione del Territorio e tutela delle risorse naturali o suo delegato;

- con Decreto A.U. n°. 245 del 04/07/2021, sono state individuate le funzioni di Dirigente Vicario dei sette Servizi dell'Ente con nomina del sottoscritto quale Dirigente Vicario del Servizio Agricoltura Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali e di conseguenza soggetto Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle conferenze dei Servizi convocate dalla Regione.

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

- Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

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

È stata analizzata la documentazione presente sul portale di cui la Regione Umbria, ha fornito l'indirizzo nella nota avente prot. n. 0087621-2022 del 13/04/2022 recepita al prot. n. 17010 del 13/04/2022.

Si osserva che la variante al PRG dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina interessa la proposta di realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in Loc. Toppo Sant'Agnese;

Considerato che:

1. Le aree oggetto di variante nel vigente P.R.G. dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina sono classificate agricole ed in parte boscate, per queste, nel caso, si dovrà provvedere, all'eventuale, procedura di verifica di cui alla DGR 1106/2021;

2. Le aree oggetto di intervento SONO sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale.

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, 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 rilasciare il seguente parere: di ritenere che il progetto di realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in variante al PRG dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina di cui all'oggetto non debba essere soggetto a VAS, perché si reputa di impatto non significativo sull'ambiente, se realizzato nel rispetto delle vigenti normative. Senza prescrizione alcuna. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di parere contenuti nella su riporta istruttoria, rilascia il seguente parere: di ritenere che il progetto di realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in variante al PRG dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina di cui all'oggetto non debba essere soggetto a VAS, perché si reputa di impatto non significativo sull'ambiente, se realizzato nel rispetto delle vigenti normative. Senza prescrizione alcuna. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore".

Servizio Rischio Idrogeologico, Idraulico, Sismico. Difesa Del Suolo. Sezione Geologia.

Prot. n. 0113775 del 10/05/2022 con il quale si comunica che: "Il progetto prevede la costruzione di un insediamento per attività turistiche, ricreative, alberghiere e bio agrituristiche distribuite su un territorio di 230 ettari che ricade sia nel Comune di Città di Castello che in quello di Monte Santa Maria in Tiberina. E' prevista la riqualificazione di vecchi edifici e la realizzazione di mini strutture (n. 43) definite "Lodge". L'ambito areale degli interventi presenta una quota media di 560 m. s.l.m. ed è contraddistinto da un versante con pendenza media di 10°.

In base alla documentazione di progetto esaminata, l'area in oggetto risulta esplorata tramite le seguenti indagini geotecniche e geofisiche:

- N.ro 26 indagini penetrometriche dinamiche DPSH;

- N.ro 23 indagini sismiche della tipologia MASW;

- N.ro 11 indagini di sismica passiva di tipo HVSR.

Le prospezioni hanno accertato l'affioramento di una coltre detritica ed eluvio-colluviale con spessori che variano dai 2 m. ai 10 m. sovrastante della roccia fratturata.

La profondità del livello piezometrico della falda è stata stimata pari a -20,0 m. dal p.c.

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

Banche dati geologiche regionali;

Banca dati della pericolosità sismica locale;

Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);

Cartografia PUT e PTA dell'Umbria.

Dai dati disponibili delle banche dati sopra citate è possibile fare le seguenti valutazioni:

- L'area è individuata nella Banca Dati Geologica Regionale con l'affioramento di:

- Depositi eluvio colluviali (b2) - clasti arenitici in abbondante matrice limo argillosa;

- Detriti di falda (a3a) – materiali eterometrici con clasti a spigoli vivi in scarsa matrice.

Formazione del Macigno delle Unità Toscane individuato da

- Membro del Molin Nuovo (MAC1) descritto da potenti bancate arenacee;

- Membro di Lippiano (MAC3) descritto da intervalli di arenarie e peliti con rapporto A/P tra 1/4 e 1/8.

L'area n.1 di progetto è parzialmente interessata da un deposito di frana quiescente.

- L'area è individuata nella banca dati della Pericolosità Sismica Locale come:

- Zone stabili prevalentemente non suscettibili di amplificazione sismica locale con riferimento alle aree di progetto: 2 - 3- 4 - 4 bis e 5;

- Zone potenzialmente franose o suscettibili a rischio di frana con riferimento alle aree di progetto: 6 – 7 – 8 – 8 bis;

- Zona parzialmente interessata da un deposito di frana quiescente con rifer. all'area di progetto : 1

- L'area è individuata nella piattaforma italiana sul Dissesto Idrogeologico-Idrogeo (IFFI) come: zona con scivolamento da frana quiescente che investe parzialmente l'area di progetto n. 1 e nella totalità l'area di progetto n. 7.

Sono coinvolte nell'ambito di una frana relitta\ inattiva le aree di progetto n. 6 -8 – 8 bis.

Nella piattaforma italiana sul Dissesto Idrogeologico- Idrogeo (Rischio e Pericolosità) l'areale individuato nel contesto della frana relitta è classificato come zona con rischio e pericolosità geologica da frana medio (P2); mentre il deposito di frana quiescente è classificato come zona con rischio e pericolosità geologica da frana elevato (P3).

- L'area è individuata nella Tavola 45 del PUT come: non ricadente nell' ambito di acquiferi d'interesse regionale.

- L'area è individuata nella Tavola 14 del Piano di Tutela delle acque (2) come: non interessata da ambiti di salvaguardia delle captazioni.

Si ritiene che il progetto in variante PRG dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina attinente ad un Ecoresort in loc. Toppo S. Agnese, possa essere esentato dalla Procedura di assoggettabilità a VAS, nel rispetto della prescrizione sottoelencata:

1) Con riferimento alle aree con rischio e pericolosità geologica da frana elevata (evidenziate in giallo nell'**allegato 1**, siano evitati gli interventi di nuova edificazione, di scavo e alterazione della morfologia o di sovraccarichi che aggravino le condizioni di precario assetto idrogeologico”.

Servizio Urbanistica Politiche della casa, tutela del paesaggio. Parere di competenza della Sezione Programmazione del territorio e promozione della qualità del paesaggio regionale. Prot. n. 0124025 del 19/05/2022 con il quale si comunica che: “In merito alla nota ricevuta con PEC prot.n.0087621 del 13.04. 2022, con la quale è stato chiesto di far pervenire il proprio parere finalizzato a determinare la necessità o meno di sottoporre la variante a VAS. Con medesima nota, è stato comunicato di consultare ai fini istruttori la documentazione resa disponibile sul link:

<https://filecloud.regione.umbria.it/index.php/s/Tqo9j48U06vU8Ei>

Dalla documentazione scaricabile ai fini della consultazione si evince che la variante proposta riguarda:

- Il progetto, oggetto di variante per la parte strutturale e parte operativa del PRG di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina riguarda un insediamento per servizi turistico-ricettivi, alberghieri ed extralberghieri, attività ricreative, servizi e di bio-agriturismo, nonché di valorizzazione di prodotti agricoli tipici all'interno dell'Azienda Agricola il Toppo che ha una estensione di circa 230 ettari;

- l'intervento interessa un ambito di territorio a cavallo del confine meridionale tra il Comune di Monte Santa Maria Tiberina ed il Comune di Città di Castello in cui ricade la maggior parte della superficie di intervento, è collocato su di un ambito rurale alto collinare nei pressi della frazione di Morra di Città di Castello, nel Vocabolo il Toppo;

- Al N.C.E.U. del Comune di Città di Castello l'area è individuata in parte nei Fogli 209 e 233 e al N.C.E.U. del Comune di Monte Santa Maria l'area è individuata in parte nel Foglio 48;

Sono previsti interventi di riqualificazione di alcuni edifici del Borgo di Toppo, attualmente parzialmente ristrutturato e adibito ad agriturismo, la sistemazione di altri edifici rurali presenti all'interno dell'Azienda (voc. S. Agnese) e la demolizione di annessi e manufatti recenti considerati incongrui rispetto al contesto.

Il Borgo di Toppo sarà da destinare a centro dei servizi comuni del Resort, come accoglienza, ristorante, servizi, mentre sarà previsto un nuovo edificio in prossimità del Borgo per attività di servizi a supporto del Resort.

È prevista la realizzazione di 41 edifici definiti "lodge" di varia dimensione, di altezza di 4,5 m, si tratta di piccoli edifici ad un unico piano interamente in legno, con fondazioni costituite da pali infissi nel terreno. Sono strutture realizzate con soluzioni costruttive e dimensionali a basso impatto visivo, inserite nel paesaggio agrario circostante e localizzate in apposite aree nel territorio di Città di Castello e in quello di Monte Santa Maria Tiberina. Sono edifici a basso impatto ambientale con "autosufficienza" energetica (pannelli solari termici e fotovoltaici con impianti a pompa di calore, smaltimento reflui autonomo mediante l'utilizzo di filtri percolatori, serbatoio di acqua potabile interrato).

Per tali strutture in legno sono necessarie ridotte opere di urbanizzazione; è prevista la realizzazione di parcheggi per le auto private dei clienti e per le auto elettriche della struttura quale unica modalità di spostamento possibile per gli ospiti dentro la struttura e diversamente da quella pedonale.

La rete viaria di servizio, si rifà prevalentemente alle strade e alle piste già presenti limitandone lo sviluppo in ampiezza e lunghezza ad eccezione di nuovi tratti di viabilità interna a servizio dei lodges.

- Nel Rapporto Ambientale - Elaborato 519_Ecoresort_Verifica_assoggettabilità_VAS_2022 a pagina 100, si dichiara che: "Sull'area di intervento non insistono decreti di vincolo o aree tutelate per legge se si escludono appunto le aree boscate. Ad ogni buon conto il progetto non ha interferenze con le aree boscate individuate nei vigenti PRG PS del Comune di Città di Castello e di Monte Santa Maria. Infatti gli insediamenti per i lodges sono tutti al di fuori del bosco e della relativa fascia di transizione come prescritti dalla vigente normativa e dai PRG-PS".

Da un punto di vista di sostenibilità ambientale e paesaggistica, preso atto di quanto contenuto e dichiarato nella documentazione trasmessa (Rapporto Ambientale- Elaborato 519_Ecoresort_Verifica_assoggettabilità_VAS_2022) l'intervento come descritto a pagina 36 e dati gli studi effettuati sull'intervisibilità a pagina 101, riguarda soprattutto la realizzazione di strutture in legno di tipo leggero ed è stato studiato l'inserimento paesaggistico dei manufatti attraverso la mitigazione vegetazionale peraltro già presente in loco.

Nelle fasi successive, si raccomanda comunque di tenere conto sempre dell'inserimento paesaggistico nel contesto di pregio naturale rurale e paesaggistico delle strutture in legno, soprattutto in relazione ai crinali individuati nel PRG. Si chiede inoltre, di fare il possibile per non alterare la morfologia del suolo, e quindi a tale scopo vanno contenuti al massimo gli scavi e i rinterri. Per ciò che riguarda le superfici destinate ai parcheggi e per le aree verdi e tutte le sistemazioni esterne, vanno previste zone permeabili attraverso l'adozione di tipologie di pavimentazione e materiali drenanti.

Per quanto riguarda la fascia vegetale di mitigazione da studiare accuratamente in modo da evitare l'impatto visivo da vie panoramiche, luoghi di belvedere, borghi ed emergenze

paesaggistiche- storico architettoniche, in primo luogo, dovrà essere preservata la compagine vegetazionale esistente e si dovrà aver cura di realizzare delle fasce arboree arbustive con piantumazione di essenze autoctone anche di alto fusto, da disporre non per filari in modo geometrico ma in ordine sparso in modo da creare un effetto di naturalità. Al fine di garantire il buon esito della mitigazione vegetazionale, dovrà essere predisposto, un programma manutentivo degli impianti arborei ed arbustivi, in modo da monitorarne lo sviluppo e al fine d'intervenire tempestivamente alla sostituzione delle fallanze o dei mancati attecchimenti o accrescimenti.

Si raccomanda inoltre, di disporre la vegetazione in continuità con i corridoi di naturalità e con la vegetazione già presente nel contesto circostante, e in modo da provvedere all'ombreggiamento dei parcheggi e aree di sosta, come dei percorsi ciclopedonali.

Per quanto riguarda le finiture dei manufatti da realizzare, si chiede di evitare superfici riflettenti, adoperare tonalità tenui e in armonia con il contesto naturale circostante e per gli impianti fotovoltaici e similari si dovrà avere l'accortezza d'integrarli architettonicamente”.

Servizio Urbanistica Politiche della casa, tutela del paesaggio. Sezione Gestione normativa regionale in materia urbanistica ed edilizia, procedure espropriative Attività e piani comunali in materia urbanistica e controllo attività edilizia in materia di abusivismo. Prot. n. 0124025 del 19/05/2022 con il quale si comunica che: *“Con nota prot. 87621 del 19.04.2022 è stato richiesto dal Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali il parere di competenza in merito alla necessità o meno di sottoporre a procedura di valutazione ambientale strategica la variante in oggetto. La nota riporta il link informatico dove reperire la documentazione tecnico progettuale allagata alla domanda.*

Esaminata la documentazione allegata all'istanza si rileva che il piano/programma riguarda la realizzazione di un insediamento per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere, attività ricreative, per servizi e di bio-agriturismo, su spazio rurale aperto, caratterizzato dalla integrazione dei valori storico-architettonici -paesaggistici, ecologici e di valorizzazione di prodotti agricoli tipici, in variante ai vigenti piani regolatori generali comunali, secondo le modalità previste all'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 comma 6 della LR 1/2015.

Per quanto riportato negli elaborati progettuali ed in particolare nella “Rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS” il piano/programma costituisce variante urbanistica al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa del Comune di Città di Castello e del Comune di Monte Santa Maria Tiberina entrambi in provincia di Perugia, ed interessa una superficie territoriale dei nuovi insediamenti di 129.467,61 mq. e una superficie territoriale in ambito agricolo di 5.034,77 mq.

Premesso che:

La Soc. Agricola il Toppo s.r.l. e la Soc. SPECI s.a in qualità, rispettivamente, di proprietaria degli immobili oggetto dell'intervento e di soggetto proponente, hanno presentato in data 29/05/2020 ai Comuni interessati di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina la richiesta di Conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'articolo 14, comma 3 della l. 241/1990, per valutare la fattibilità della realizzazione dell'ECORESORT in oggetto ed acquisire le necessarie indicazioni e pareri da parte degli Enti competenti, per la redazione del progetto definitivo e per i relativi procedimenti amministrativi di approvazione.

Lo studio di fattibilità degli interventi presentato per la Conferenza di servizi riguardava, in sintesi:

- la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva all'interno dell'Azienda Agricola il Toppo che ha una estensione di circa 230 ettari, distribuiti tra i Comuni di Città di Castello e di Monte Santa Maria Tiberina;*
- interventi di riqualificazione di alcuni edifici del Borgo di Toppo, attualmente parzialmente ristrutturato e adibito ad agriturismo, la sistemazione di altri edifici rurali presenti all'interno dell'Azienda (voc. S.Agnese) e la demolizione di annessi e manufatti recenti considerati incongrui rispetto al contesto;*
- il Borgo di Toppo da destinare a centro dei servizi comuni del Resort, come accoglienza, ristorante, servizi, etc.;*
- un nuovo edificio in prossimità del Borgo per attività di servizi a supporto del Resort medesimo;*

– la realizzazione di 43 edifici definiti "lodge" di varia dimensione, ovvero piccoli edifici ad un unico piano interamente in legno, con fondazioni costituite da pali infissi nel terreno.

Lo studio di fattibilità era corredato di vari elaborati tecnici che illustravano le caratteristiche dell'insediamento, che i due Comuni e tutti gli Enti coinvolti nella Conferenza (Regione, Provincia e Soprintendenza) hanno condiviso in senso sostanzialmente favorevole con varie osservazioni e prescrizioni finalizzate alla redazione della variante ai PRG comunali, nonché alla redazione del progetto edilizio definitivo.

Il Comune di Città di Castello, che ha coordinato i lavori della Conferenza di Servizi, ha adottato, al suo esito, e tenuto conto dell'assenso favorevole delle due Amministrazioni comunali interessate, un'apposita Determinazione Dirigenziale n. 648 del 26/08/2020, con la quale ha preso atto dei pareri sostanzialmente favorevoli espressi dai vari Enti, contenenti indicazioni, modalità e prescrizioni, di cui tenere conto nella fase di redazione del progetto definitivo e necessari alla definizione dell'iter procedurale di approvazione.

In sede di Conferenza è stato, inoltre, stabilito che la procedura da seguire per l'approvazione del progetto e della variante urbanistica, fosse quella dello Sportello per le Attività Produttive (SUAP) di cui al DPR 160/2010 e all'art. 32, della l.r. 1/2015.

il Comune di Città di Castello, previa intesa con quello di Monte S. Maria Tiberina, agisce quale Soggetto procedente, presentando alla Regione istanza unica di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Rilevato che:

le aree interessate dalla variante urbanistica risultano così classificate dai rispettivi strumenti urbanistici generali vigenti:

- Comune di Città di Castello l'area di intervento viene individuata negli elaborati del PRG Parte Strutturale:

- PS.02.1 – (carta della disciplina strutturale del territorio) - (tav. n. 27);

- PS.02.2– (carta di sintesi degli elementi condizionanti ai fini delle trasformazioni) - (Tav.n. 27);

- GE.01.3-sud - (vincoli di tutela ambientale);

- GE.06.9 - (carta dello zoning geologico-tecnico);

- la prevalenza delle aree oggetto di variante - nel PRG strutturale sono classificate come aree agricole, aree boscate e le relative fasce di transizione di ml. 20,00, di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015, che costituiscono la rete ecologica locale con le praterie ed i pascoli, il reticolo idrografico minore e relativa vegetazione ripariale;

in particolare:

– il borgo di Toppo è classificato come zona agricola e viene indicato come "Complesso e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico di cui all'art. 24 della l.r. 27/2000", normate dall'art. 65 delle NTA del PRG strutturale;

–la loc. Sant'Agnesè è classificata come zona agricola con presenza di "edifici sparsi di interesse storico architettonico- art. 89, comma 4 l.r 1/2015;

–i vincoli presenti sono quelli di tutela idrogeologica in base al R.D. 3267 del 1923, ed il vincolo di interesse paesaggistico di tutela delle aree boscate D. Lgs n. 42/2004;

–una parte dell'ambito territoriale interessato, relativo al versante ovest è individuato quale "aree di elevata diversità floristico vegetazionale" e "aree di elevato interesse naturalistico ambientale esterne alle PINA"; riferimento elaborato tav. GE.01.3;

– i crinali e le relative fasce da salvaguardare;

–parte delle aree interessate vengono perimetrare quali "aree sensibili sotto il profilo geologico di alta pericolosità".

Nel PRG Parte Operativa le aree interessate vengono disciplinate dall'elaborato PO.c.02-1 - (carta della disciplina operativa del territorio - tav. 18);

- Comune di Monte Santa Maria Tiberina l'area di intervento viene individuata negli elaborati del PRG Parte Strutturale:

– 5b - (propensione al dissesto);

– 7b - (carta aree agricole);

– 8b - (Unit - di paesaggio);

- 9b - (ambiti e vincoli);
- 14b - (crinali e viabilità di crinale);
- 21-b - (carta delle macroaree inquadramento generale);

la prevalenza delle aree oggetto di variante - nel PRG strutturale sono classificate come aree agricole, aree boscate e le relative fasce di transizione di ml. 20,00 di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015;

- i vincoli presenti sono quello di tutela idrogeologica in base al R.D. 3267 del 1923, ed il vincolo di interesse paesaggistico di tutela delle aree boscate di cui al DL.gs n. 42/2004;
- i crinali e la viabilità di crinale da salvaguardare;
- "le aree di medio-bassa propensione al dissesto";
- le aree sono inoltre ricomprese all'interno dell'Unità di Paesaggio "Sistema del torrente Gaggia", paesaggio medio collinare in evoluzione.

La variante urbanistica proposta dal Piano/progetto alle previsioni dei due Piani regolatori generali dei Comuni, tende a modificare parte della destinazione agricola dei suoli, mediante la perimetrazione di un "Ambito territoriale agricolo destinato ad accogliere forme insediative diffuse per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere, attività ricreative, servizi e per Bio-agriturismo e di valorizzazione di prodotti agricoli tipici"; l'ambito territoriale viene disciplinato da una normativa specifica disciplina gli usi e le destinazioni consentite, le modalità di attuazione ed il carico urbanistico massimo consentito per la parte operativa, oltre alle norme di tutela ed uso dei terreni agricoli posti all'esterno di nuovi insediamenti edilizi.

All'interno del suddetto Ambito territoriale agricolo che delimita lo spazio rurale interessato vengono perimetrati due sotto-ambiti agricoli che riguardano:

SOTTO- AMBITO 1

Interventi di valorizzazione di un'area agricola prevalentemente boscata, già in parte oggetto di sistemazioni a terra, percorsa dal viale di accesso all'insediamento, per la quale si prevede una fruibilità ad esclusivi fini naturalistici, mantenendo inalterati i suoli e le essenze arboree in essere.

Viene prevista una godibilità per agriturismo all'area aperta e di contatto con la natura, con la possibilità di appoggiare al suolo delle piccole tende o analoghi manufatti leggeri (n. 9), su piccole radure esistenti, come attività temporanea agrituristica, nei limiti previsti all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis) del DPR 380/2001, senza realizzare alcuna opera edilizia o trasformazione dei suoli;

SOTTO- AMBITO 2

Interventi di valorizzazione di un'area per le coltivazioni e fruizione di prodotti di bio-agriturismo, connessi al frutteto, al vigneto, oliveto, all'ortofrutta e all'apicoltura, compresa la didattica a contatto con le produzioni agricole in essere e di nuovo impianto. È prevista in tale sotto-ambito la prevalente realizzazione di alcuni accessori agricoli per la gestione dei prodotti, oltre alla realizzazione di una "piccola cantina diffusa", composta da piccoli immobili collegati da percorsi pedonali, ove si svolgono le varie attività vinicole e di assaggio del vino.

Per la realizzazione degli edifici si richiede l'applicazione delle norme regionali previste al titolo IV, capo I, sezione III della l.r. 1/2015, relative allo Spazio rurale, interessando l'intera superficie aziendale ed i terreni nella disponibilità dell'impresa agricola, anche con titoli edilizi successivi nel tempo.

Per quanto attiene agli insediamenti vengono previsti 5 insediamenti per lodges e circa 9 insediamenti per servizi, oltre alla definizione dell'insediamento relativo all'area agricola Borgo di Toppo.

Nel PRG, parte operativa, dei due comuni vengono individuati i comparti per nuovi insediamenti edilizi in conformità alle indicazioni della variante al PRG, parte strutturale, denominati quali "Ambiti di trasformazione per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere - attività ricreative - servizi", al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti.

Le aree a parcheggio e verde, privati di interesse pubblico, sono previsti nel territorio di Città di Castello, in appositi ambiti delimitati, mentre per la parte di dotazioni territoriali pubbliche si prevede la possibilità della loro monetizzazione.

Tutte le previsioni urbanistiche sopra illustrate vengono riportate in apposite tavole grafiche di sintesi, dei PRG, parte strutturale, allegate alla Relazione preliminare di Vas.

La modifica del PRG per la parte operativa interessa inoltre:

- il Borgo di Toppo per il quale l'indicazione di "Complesso e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico" viene confermata ma con adeguamenti alla relativa disciplina d'intervento prevista all'articolo 65 delle NTA del PRG strutturale di Città di Castello, con prevalente funzione di accoglienza e servizi di supporto agli utenti;
- gli edifici di Sant'Agnesa, per i quali viene confermata la classificazione di "edifici sparsi di interesse storico architettonico- art. 89, comma 4 l.r 1/2015.

Nella Relazione viene riportato che l'Ambito territoriale agricolo è servito dalla strada provinciale e da infrastrutture viarie sufficienti a garantire i necessari collegamenti ed al suo interno la rete viaria avrà le caratteristiche di "mobilità lieve".

Tenuto conto che per quanto riportato nell'elaborato "Rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS" l'intervento proposto, viene dichiarato che:

- si possa escludere il progetto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA in base alle soglie del punto 8 lettera a) dell'Allegato IV al D. lgs. 152/2006 ed al DM 52/2015;
- "la proposta in argomento: - non prevede usi residenziali, non prevede usi non compatibili con la destinazione agronomica-ricettiva, non altera in maniera negativa il paesaggio in cui si inserisce e non riduce le aree boscate individuate dalla vigente pianificazione;
- "non consuma" suolo agricolo, poiché gli interventi sono tutti connessi all'attività agricola intesa in senso evoluto (accorciando la filiera tra produzione e consumo). I manufatti previsti (lodges) sono infatti off-grid

e si raggiungono attraverso una viabilità a ridottissimo impatto ambientale;

- sotto il profilo ambientale il progetto evidenzia modestissimi effetti negativi (aumento del traffico locale, ma solo per arrivare al sito in questione, perché all'interno dell'ambito non sarà possibile utilizzare mezzi privati e che non avrà probabilmente effetti tali da essere percepiti nemmeno per le emissioni in atmosfera) ampiamente mitigati dalle misure progettuali previste;
- il progetto vegetazionale di integrazione e di eventuale mitigazione degli interventi architettonici sarà poi opportunamente dettagliato in fase di redazione esecutiva;
- inerentemente alle conclusioni emerse dalla Relazione Geologica, riportate integralmente nel Rapporto, non sono emerse situazioni particolarmente critiche dal punto di vista geologico che ne pregiudichino la fattibilità;
- gli insediamenti 8, 8 bis, 6 risultano contenuti entro un'area di frana "inattiva" mentre l'insediamento 7 e parte del 1 risultano contenuti entro una perimetrazione distinta come frana in stato di quiescenza. Pertanto per tali insediamenti dovranno invece essere condotti eventualmente, ovvero in relazione ovviamente alla tipologia di intervento previsti, studi specifici volti a valutare la stabilità gravitativa dell'area sotto l'azione sismica (Studio di III° livello);
- pertanto per le ragioni ampiamente illustrate nel rapporto, il progetto non abbia bisogno di procedere alla Valutazione Ambientale Strategica e che il procedimento possa concludersi positivamente in sede alla presente Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Tenuto altresì conto che dalla documentazione prodotta si evince che l'area risulta essere interessata da vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004, per la presenza di aree boscate e le relative fasce di transizione di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015.

Ciò detto, per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS inerente alla variante ai PRG vigenti, per la parte strutturale, del Comune di Città di Castello e del Comune di Monte Santa Maria Tiberina, per la materia di competenza inerente gli aspetti urbanistici, non si rilevano cause ostative alla trasformazione proposta.

Rilevato che dall'analisi degli elaborati progettuali costituenti la proposta di Variante urbanistica ai PRG vigenti dei due Comuni interessati la proposta di Normativa tecnica di variante vada approfondita sotto gli aspetti in ordine a:

1. al comma 6, art. 1 per i parametri edilizi massimi consentiti si dovrà fare riferimento al progetto approvato;
2. al comma 7, art. 1 per i titoli già rilasciati e le agibilità le eventuali modifiche non trovano coerenza con le norme di attuazione stesse;

3. comma 8, art. 1 le modifiche delle aree di sedime degli edifici previsti con titolo abilitativo potranno essere minime e comunque finalizzate a garantire migliori soluzioni alternative ambientali e paesaggistiche;

4. lettera a), comma 3, art. 2 ricomprendere le fasce di transizione di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015;

5. alla lettera b), comma 3, art. 2 gli eventuali incrementi di SUC derivanti dall'art. 90 della l.r. 1/2015 esulano dal procedimento di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art. 32 comma 6 della l.r. 1/2015;

6. al comma 4, art. 2 le destinazioni e il relativo carico urbanistico per gli ambiti di trasformazione dovranno essere specificati in sede di progettazione esecutiva di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art. 32, comma 6 della l.r. 1/2015;

7. al comma 7, art. 2 verificare la coerenza di presenza di attività residenziali in quanto in contrasto con quanto dichiarato nelle "Conclusioni" del Rapporto ambientale di VAS; inoltre per la realizzazione di pertinenze nelle aree contigue al borgo dovranno rispettare i criteri riportati all'art. 21 del r.r. 2/2015;

8. alla lettera c), comma 7, le opere di cui all'art. 21 del r.r. 2/2015 previste nelle aree contigue al borgo dovranno rispondere ai requisiti di localizzazione previste dallo stesso articolo;

9. alla lettera c), comma 7, art. 2 correzione dell'art. 9, comma 5 della l.r. 1/2015 con art. 91, comma 5 della l.r. 1/2015;

10. al comma 8, art. 2, con riferimento all'art. 91 della l.r. 1/2015, gli interventi consentiti sono quelli riferibili agli edifici di cui all'art. 89, comma della citata legge;

11. al comma 10, art. 2 si fa riferimento a quanto già riportato al punto 8;

12. ove si fa riferimento alla possibilità di realizzazione di opere di cui all'art. 21 del r.r. 2/2015 entro le zone di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 operano i limiti imposti dall'articolo citato.

Data la particolare ubicazione dell'area in un contesto ambientalmente apprezzabile, sarebbe opportuno che il progetto risponda ai criteri riportati alla normativa prima citata relativi alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio e dei corsi d'acqua adiacenti e che, qualora necessario, preveda gli accorgimenti necessari ad eliminare o quantomeno ridurre in termini compatibili l'impatto dell'intervento (sistema depurazione, barriere di verde etc.); inoltre si evidenzia la necessità che lo stesso progetto contempli uno studio preliminare con analisi di tipo paesaggistico al fine di non apportare consistenti modifiche all'aspetto dei luoghi, anche con riferimento alla vegetazione arborea presente nell'area e di futuro impianto, facendo attenzione alle misure di mitigazione da mettere in atto per ridurre l'impatto dell'intervento sul contesto paesaggistico in relazione alla modulazione tra edifici e sistemazioni esterne.

Considerato altresì che spetta ai Comuni:

- la verifica del rispetto delle normative in materia di dotazioni territoriali e funzionali minime per l'insediamento, in applicazione dell'art. 86, comma 2 del r.r. 2/2015, nonché a verificare che il progetto risponda ai requisiti di qualità prestazionali di cui al comma 2, dell'art. 82 del r.r. 2/2010, come per altro la verifica dei requisiti inerenti alla sostenibilità dell'intervento edilizio di cui alla sezione VII del capo I del r.r. 2/2015;

- la verifica della compatibilità del nuovo carico urbanistico ed ambientale indotto dalla nuova destinazione con la dotazione delle infrastrutture esistenti nel territorio, anche secondo quanto previsto dal r.r. 2/2015.

Si ritiene pertanto opportuno precisare che al fine del proseguo della variante urbanistica, con riferimento a quanto sopra riportato, è indispensabile che la proposta del piano/programma:

- limiti il consumo del suolo contenendo la realizzazione di nuovi edifici su suoli naturali e privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- in sede di progettazione esecutiva degli interventi vengano salvaguardati i valori paesaggistico ed ambientali, volti anche alla individuazione e la regolazione dei valori scenici, definendo una specifica disciplina di verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale per gli ambiti e sottoambiti individuati e per insediamenti previsti, ponendo una particolare attenzione alle aree sottoposte a vincolo di tutela (aree boscate) evitando in quest'ultime interventi che possano compromettere lo stato dei luoghi e di impatto visivo; inoltre per la eventuale modifica delle aree boscate dovrà essere prodotta la certificazione di Afor che attesti

l'effettiva consistenza del bosco ai sensi della DGR 1098/2005 così come modificata dalla DGR 1106/2021, per adottare variante al PRG vigente;

- per quanto attiene al vincolo del Regio decreto 30/11/1923, n. 3267 – vincolo idrogeologico si dovrà fare riferimento a quanto riportato all'art. 127 della l.r. 1/2015;*
- con particolare riferimento agli elaborati di variante urbanistica e relative norme di attuazione, si fa presente che gli stessi dovranno riportare esclusivamente i parametri urbanistici ed edilizi derivanti dalla proposta progettuale presentata, senza la previsione di ulteriori capacità edificatoria e destinazioni d'uso diverse da quelle stabilite dal progetto stesso, tenendo fermo il fatto, come già anticipato, che ulteriori capacità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di cui all'articolo 90 della l.r. 1/2015 seguono un procedimento diverso da quello di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 comma 6 della LR 1/2015, e sono proprie dello Spazio rurale che non sarà quindi interessato dalla presente variante;*
- venga prodotta l'attestazione della regolarità edilizia dei manufatti esistenti, rilasciata dal Comune di Città di Castello e dal Comune di Monte Santa Maria Tiberina, ognuno per le rispettive competenze.*

Inoltre dovranno essere prodotti:

- la dichiarazione di applicabilità delle procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, ai sensi dell'art. 32, comma 6 della l.r. 1/2015 e far esaminare il progetto dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per il parere di competenza per quanto previsto dall'art. 28, comma 10, della l.r. 1/2015;*
- il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti di competenza;*
- Il parere di cui all'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere in materia idraulica e idrogeologica, di cui all'art. 28, comma 10, l.r.1/2015;*
- il parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, l.r.1/2015;*
- il parere ai fini AUA sul progetto, qualora necessario”.*

Servizio Foreste, Montagna, Sistemi Naturalistici e Faunistica Venatoria. Prot. n. 0127688 del 23/05/2022 con il quale si comunica che: *“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n. 87621-2022 si rileva gli interventi ricadono in aree caratterizzate da elevata naturalità classificate dalla Rete Ecologica Regionale (RERU): Unità regionali di connessione: habitat e connettività pertanto ai fini di una corretta istruttoria e alla conseguente espressione del parere di competenza ai sensi della L.R. n.1-2015 artt. 81 e 82 si rende necessario fornire la seguente documentazione:*

- Shape file relativi alla localizzazione di tutte le strutture da progetto;*
- Shape file e descrizione di tutte le infrastrutture (linee elettriche, linee idriche, viabilità....).*

È inoltre necessario verificare preliminarmente se l'area interessata dalla previsione per dimensioni e copertura vegetazionale rientra nella definizione di bosco a i sensi dell'art. n.5 della L.R. n.28/2001.

Provincia di Perugia. Prot. n.0128555 del 24/05/2022 con il quale si comunica che: *“Il sito dell'intervento interessa un'area posta a cavallo tra il comune di Città di Castello e di Monte Santa Maria Tiberina.*

L'obiettivo è quello di realizzare un insediamento per servizi turistico-ricettivi, alberghieri ed extralberghieri, attività ricreative, servizi e di bio-agriturismo, nonché di valorizzazione di prodotti agricoli tipici, su spazio rurale aperto caratterizzato dalla integrazione dei valori storico-architettonici- paesaggistici e da un nuovo modello di ricettività di basso impatto antropico e di lieve trasformazione dei suoli, permettendo agli ospiti il contatto diretto con la natura ed il loro benessere psico-fisico, potendosi concedere un soggiorno completamente green.

L'intervento in progetto prevede:

- a) la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva all'interno dell'Azienda Agricola il Toppo che ha una estensione di circa 230 ettari, distribuiti tra i Comuni di Città di Castello e di Monte Santa Maria Tiberina;*
- b) interventi di riqualificazione di alcuni edifici del Borgo di Toppo, attualmente parzialmente ristrutturato e adibito ad agriturismo, la sistemazione di altri edifici rurali presenti all'interno dell'Azienda (voc. S. Agnese) e la demolizione di un annessi e manufatti recenti considerati incongrui rispetto al contesto;*

- c) da destinare a centro dei servizi comuni del Resort la struttura del "Borgo di Toppo", come accoglienza, ristorante, servizi, etc.;
- d) un nuovo edificio in prossimità del Borgo per attività di servizi a supporto del Resort medesimo;
- e) la realizzazione di 41 edifici definiti "lodge" edifici per la ricettività che avranno una SUC massima di mq 150 costituiti da un unico piano terreno/rialzato con struttura in legno, su un unico piano, interamente in legno e altezza massima di m 4.50, con fondazioni costituite da pali infissi nel terreno;
- g) la localizzazione delle strutture in apposite aree situate nel territorio di Città di Castello e in quello di Monte Santa Maria Tiberina. Gli edifici proposti sono a basso impatto ambientale con una notevole "autosufficienza" energetica (pannelli solari termici e fotovoltaici con impianti a pompa di calore, smaltimento reflui autonomo mediante l'utilizzo di filtri percolatori, serbatoio di acqua potabile interrato, etc) e necessitano di una ridotta realizzazione di opere di urbanizzazione;
- h) la realizzazione una nuova superficie utile coperta per gli interventi di nuova costruzione, oltre a quella attualmente esistente, da ristrutturare e riqualificare;
- i) la realizzazione di parcheggi per le auto private dei clienti e per le auto elettriche della struttura quale unica modalità di spostamento possibile per gli ospiti dentro la struttura e diversamente da quella pedonale;
- l) la rete viaria di servizio ricalca prevalentemente le strade e le piste già presenti limitandone lo sviluppo in ampiezza e lunghezza con nuovi tratti di viabilità interna a servizio dei lodges, realizzati con soluzioni costruttive e dimensionali a basso impatto visivo, inserite nel paesaggio agrario circostante.

Le aree interessate ricadono interamente in "zona agricola", è quindi prevista una variante ai vigenti piani regolatori generali comunali, parte strutturale e parte operativa. In particolare, per la modifica del PRG – parte strutturale, viene perimetrato un apposito "Ambito territoriale agricolo destinato ad accogliere forme insediative diffuse per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere, attività ricreative, servizi e per Bio-agriturismo e di valorizzazione di prodotti agricoli tipici". L'Ambito al suo interno conferma la perimetrazione delle aree boscate come prevista dai vigenti PRG e contiene dei sotto-ambiti con destinazione agricola, oggetto di valorizzazione sotto il profilo agronomico.

Modifica del PRG, parte operativa, nel quale vengono individuati comparti per nuovi insediamenti edilizi in conformità alle indicazioni del PRG, parte strutturale, quali "Ambiti di trasformazione per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere - attività ricreative - servizi -".

In relazione alla pratica in oggetto per gli aspetti paesaggistico-ambientali di competenza della scrivente Provincia si osserva che l'area d'intervento rientra all'interno dei seguenti ambiti:

Tutela paesaggistico-ambientale - D.LGS. n. 42/2004 art.142, 1° comma: ambiti delle aree boscate di cui all'art. 142 del D.LGS n. 42/2004 lett. g, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.7.1 "Ambiti della tutela paesaggistica".

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale), disciplinate dall'art. 83 della L.R. 1/2015 come rappresentate nell'elaborato A.2.1 "Ambiti delle risorse naturalistiche ambientali e faunistiche" e disciplinate dal ptcp all'art. 36.

- classe 4a esterna art.14 del PUT:

Interesse naturalistico-ambientale e faunistico

- aree di elevata diversità floristico-vegetazionale: codice 3, disciplinate dal PTCP all'art. 36.

Interesse di valore paesaggistico e storico-culturale

- sistema insediativo di riferimento: area della rarefazione.

- viabilità storica: disciplinata dall'art. 37 del PTCP come da elaborato A.3.3 e A.7.1.

- rete di mobilità ecologica regionale (PPR): Traversata dei laghi.

Unità di paesaggio e sistema paesaggistico - PTCP

- UdP: Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina n. 3 "Colline di Monte Santa Maria Tiberina", paesaggio alto collinare in evoluzione, direttive di controllo.

Questi ambiti territoriali nel tempo hanno subito un processo evolutivo in cui sono compresenti, ed a volte confusi, caratteri di permanenza del paesaggio tradizionale con i caratteri della recente trasformazione.

Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio devono rispettare i risultati formali delle preesistenze adeguandosi ad essi ed alterandoli solo in casi eccezionali.

In questi casi devono essere previste misure di mitigazione o di compensazione.

Così come descritto nel Rapporto preliminare Ambientale, “[...] non prevede usi residenziali, non prevede usi non compatibili con la destinazione agronomica-ricettiva, non altera in maniera negativa il paesaggio in cui si inserisce e non riduce le aree boscate individuate dalla vigente pianificazione. [...] il progetto si ritiene “non consumi” suolo agricolo, poiché gli interventi sono tutti connessi all’attività agricola intesa in senso evoluto (accorciando la filiera tra produzione e consumo)”.

L’azione imprenditoriale di tipo turistico, propone tramite i “lodge”, un intervento con una tale densità edificatoria in un territorio così vasto che è di difficile comprensione la compatibilità in un territorio agricolo e soprattutto quali possano essere i livelli di tollerabilità per questo tipo di paesaggio e l’ambiente circostante.

Certo un insediamento, qualora fosse realizzato, importantissimo per i due Comuni, ma questo non deve far distogliere l’attenzione dalla grandezza e la rilevanza di un intervento di tal genere in un territorio, come descritto in precedenza, in cui le direttive del Piano provinciale sono di controllo in paesaggio in evoluzione.

Inoltre non sono da sottovalutare, gli effetti “a cascata” che potrebbero realizzarsi a discapito delle altre attività ricettive, poiché un’azione effettuata così a “macroscala” sarà generatrice di effetti positivi da un lato sia in termini sociali che economici, ma sicuramente negativi per tanti altri, come accentramenti di varia causa, modifica del paesaggio in alcune parti in maniera evidente, (deducibili anche dagli studi effettuati e riportati nella relazione paesaggistica), perdita di attrazione e ricettività turistica nelle aree limitrofe. Una realtà ricettiva attuale caratterizzata da piccole strutture, potenzialmente più rispettose e tutelanti verso un territorio così pieno di storia e cultura.

Una tangibilità cui i Comuni interessati dall’intervento non potranno sottrarsi dal prenderne atto e proporre soluzioni, come ad esempio definire misure compensative, negoziare con i realizzatori delle opere al fine di pianificare il completamento e dilazionare la realizzazione delle strutture in varie fasi e in un arco temporale abbastanza lungo, in modo da non risultare drasticamente impattante nel sistema ricettivo oramai consolidato.

Dall’esame della documentazione progettuale non si apprezzano quali siano gli interventi previsti di mitigazione per il corretto inserimento paesaggistico dell’area e la posizione dei “lodge” per verificare le eventuali ipotetiche interferenze con aree o fasce boscate, cosa che invece sarebbe stata molto interessante analizzare per una migliore visione di tutto il contesto. Pertanto per le prossime fasi procedurali si richiedono integrazioni, tavole esplicative, foto simulazioni e rendering tenendo in considerazione la globalità dell’intervento, in modo da fornire maggiori indicazioni sulle modalità di minimizzazione degli impatti legati alla visibilità. Inoltre vista la presenza di un’area ad Elevata diversità floristico-vegetazionale si prescrive l’esclusivo utilizzo di specie autoctone, facenti parte delle specie vegetali dell’ambito collinare e dei boschi, che dovranno essere indicate nella documentazione integrativa.

Non meno importante, come già indicato in precedenza nella fase di verifica preliminare, sarà approfondire lo studio in cui si forniranno indicazioni concernenti l’inquinamento illuminotecnico tra l’intervento nella sua totalità e il paesaggio contiguo e naturalmente individuare gli ipotizzabili detrattori e proporre soluzioni specifiche e dedicate per tali problematiche”.

Rilevato che: l’obiettivo è quello di realizzare un insediamento per servizi turistico-ricettivi, alberghieri ed extralberghieri, attività ricreative, servizi e di bio-agriturismo, nonché di valorizzazione di prodotti agricoli tipici, su spazio rurale aperto caratterizzato dalla integrazione dei valori storico-architettonici- paesaggistici e da un nuovo modello di ricettività di basso impatto antropico e di lieve trasformazione dei suoli, permettendo agli ospiti il contatto diretto con la natura ed il loro benessere psico-fisico, potendosi concedere un soggiorno completamente green.

L'intervento in progetto prevede:

- a) la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva all'interno dell'Azienda Agricola il Toppo che ha una estensione di circa 230 ettari, distribuiti tra i Comuni di Città di Castello e di Monte Santa Maria Tiberina;
- b) interventi di riqualificazione di alcuni edifici del Borgo di Toppo, attualmente parzialmente ristrutturato e adibito ad agriturismo, la sistemazione di altri edifici rurali presenti all'interno dell'Azienda (Voc. S. Agnese) e la demolizione di annessi e manufatti recenti considerati incongrui rispetto al contesto;
- c) da destinare a centro dei servizi comuni del Resort la struttura del "Borgo di Toppo", come accoglienza, ristorante, servizi, etc.;
- d) un nuovo edificio in prossimità del Borgo per attività di servizi a supporto del Resort medesimo;
- e) la realizzazione di 41 edifici definiti "lodge" edifici per la ricettività che avranno una SUC massima di mq 150 costituiti da un unico piano terreno/rialzato con struttura in legno, su un unico piano, interamente in legno e altezza massima di m 4.50, con fondazioni costituite da pali infissi nel terreno;
- g) la localizzazione delle strutture in apposite aree situate nel territorio di Città di Castello e in quello di Monte Santa Maria Tiberina. Gli edifici proposti sono a basso impatto ambientale con una notevole "autosufficienza" energetica (pannelli solari termici e fotovoltaici con impianti a pompa di calore, smaltimento reflui autonomo mediante l'utilizzo di filtri percolatori, serbatoio di acqua potabile interrato, etc) e necessitano di una ridotta realizzazione di opere di urbanizzazione;
- h) la realizzazione una nuova superficie utile coperta per gli interventi di nuova costruzione, oltre a quella attualmente esistente, da ristrutturare e riqualificare;
- i) la realizzazione di parcheggi per le auto private dei clienti e per le auto elettriche della struttura quale unica modalità di spostamento possibile per gli ospiti dentro la struttura e diversamente da quella pedonale;
- l) la rete viaria di servizio ricalca prevalentemente le strade e le piste già presenti limitandone lo sviluppo in ampiezza e lunghezza con nuovi tratti di viabilità interna a servizio dei lodges, realizzati con soluzioni costruttive e dimensionali a basso impatto visivo, inserite nel paesaggio agrario circostante.

Le aree interessate ricadono interamente in "zona agricola", è quindi prevista una variante ai vigenti piani regolatori generali comunali, parte strutturale e parte operativa. In particolare, per la modifica del PRG – parte strutturale, viene perimetrato un apposito "Ambito territoriale agricolo destinato ad accogliere forme insediative diffuse per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere, attività ricreative, servizi e per Bio-agriturismo e di valorizzazione di prodotti agricoli tipici". L'Ambito al suo interno conferma la perimetrazione delle aree boscate come prevista dai vigenti PRG e contiene dei sotto-ambiti con destinazione agricola, oggetto di valorizzazione sotto il profilo agronomico.

L'ambito manterrà una destinazione dei terreni prevalentemente agricola, ad eccezioni delle aree perimetrato dal PRG Parte Operativa quali "Ambiti di trasformazione per attività turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere - attività ricreative – servizi". Per tali ambiti di trasformazione il PRG, parte operativa, stabilisce le destinazioni consentite, le modalità di attuazione ed il carico urbanistico massimo ammissibile, nei limiti del progetto di SUAPE, di cui all'articolo 1, comma 2 e di quanto disposto all'art. 3.

Visti i pareri pervenuti, alcuni dei quali evidenziavano criticità in merito alla variante, l'Autorità competente con nota n. 0128386 del 24/05/2022 e nota n. 0132998 del 26/05/2022 ha inviato all'Autorità procedente gli stessi al fine di chiarire ed approfondire le questioni emerse;

Considerato che il **Comune di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina** hanno provveduto ad inviare con nota n. 0201004 del 09/09/2022 le integrazioni in risposta ai pareri critici rispetto la variante in oggetto.

Visti gli ulteriori pareri di seguito pervenuti:

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0209889 del 20/09/2022 con il quale si comunica che: *"Vista la nota regionale prot. n. 203492 del 13/09/2022 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed*

Autorizzazioni ambientali ha trasmesso la documentazione integrativa al procedimento in oggetto, prodotta dal Comune di Città di Castello.

Preso atto di quanto dichiarato nella richiamata documentazione integrativa. Si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica".

Parere della Sezione Urbanistica

Si prende atto delle integrazioni trasmesse dal Comune di Città di Castello con la nota sopra richiamata e delle controdeduzioni e precisazioni espresse, in ordine ai pareri resi dai Servizi regionali competenti.

La scrivente Sezione, per i propri aspetti di competenza, prescrive per la successiva fase di approvazione del progetto e adozione della variante urbanistica, quanto segue:

- In linea di principio si conferma quanto già espresso nel precedente parere di competenza, trasmesso con nota regionale prot. n. 124025 del 19/05/2022.*
- Nei PRG comunali dovranno essere rappresentati esclusivamente gli ambiti oggetto della presente proposta di variante urbanistica, distinguendo puntualmente lo spazio rurale da quello appunto oggetto di variante urbanistica e destinato ad attività ricettiva.*
- Per lo spazio rurale la disciplina applicabile è unicamente quella prevista dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. n. 2/2015, pertanto gli interventi edilizi proposti dovranno essere verificati dai Comuni con quanto previsto dal Titolo IV, Capo I, Sez. III della LR 1/2015 e dal RR 2/2015.*
- Il progetto dovrà essere rispettoso di quanto disciplinato dall'art. 85 della L.R. 1/2015 in merito alla presenza di aree boscate e delle loro fasce di transizione, per le quali è stabilita la prevalenza rispetto a tutte le normative di PRG parte strutturale.*
- La proposta progettuale è vincolante ai fini della variante urbanistica e dovrà pertanto prevedere l'esatto posizionamento degli interventi edilizi. L'eventuale modifica del progetto approvato dovrà essere oggetto di nuova procedura di variante urbanistica così come stabilito dall'art. 32 comma 11-bis della L.R. 1/2015.*
- I Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina dovranno produrre attestazione della regolarità edilizia dei manufatti esistenti.*
- Gli aspetti legati alla compatibilità geologica ed idrogeologica, gli aspetti igienico sanitari e di sicurezza nonché quelli relativi ai vincoli archeologici, ambientali e paesaggistici dovranno essere verificati dai soggetti competenti".*

ARPA Umbria. Prot. n. 0203506 del 13./09/2022 con il quale si comunica che: *"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione integrativa ricevuta, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni previste in quanto gli impatti ambientali stimabili non appaiono significativi".*

Servizio Foreste, Montagna, Sistemi Naturalistici e Faunistica Venatoria. Prot. n. 0217142 del 28/09/2022 con il quale si comunica che: *"Esaminata la documentazione trasmessa, acquisita agli atti con Pec prot.n. 87621-2022, si esprime parere favorevole all'attuazione del piano/programma in oggetto, nel rispetto di quanto previsto agli artt.n.81 e n.82 della L.R. 1/2015 e in coerenza con la DGR n.2003/2005"*

Provincia di Perugia. Prot. n. del 0219181 del 30/09/2022 con il quale si comunica che: *"Dall'esame della documentazione progettuale non si apprezzano quali sono gli interventi previsti di mitigazione se non in modo generico e le tavole esplicative, le foto simulazioni e i rendering aiutano solo in parte a comprendere quale sia il nesso tra l'inserimento di questi lodge ed il paesaggio; in un contesto naturalistico i cui ambiti di intervento non trovano una chiara limitazione e l'ubicazione dell'aree non sembrano avere un confine all'espansione.*

La quantità e l'individuazione della posizione dei lodge, come più volte fatto notare, è faticosamente comprensibile in un contesto paesaggisticamente ancora non eroso da iniziative edificatorie anche se tendenti ad attività temporanee "bio-agrituristiche".

Inoltre gli impianti necessari al funzionamento (come i sistemi di depurazione, di illuminazione, oltre ai vari interventi di cantiere) i sistemi illuminanti, la viabilità di servizio agli insediamenti per l'accesso alle singole strutture e le strutture stesse, anche se su palafitta, difficilmente potranno mantenere inalterati i suoli, le essenze arboree presenti e lo stesso habitat. Segni

che nella loro totalità possono alterare la naturalità di questi luoghi ed avere effetti per l'ambiente circostante irreversibili.

Si ritiene che la variante in oggetto, motivo di questa verifica di assoggettabilità a VAS, debba contenere specifica e chiara normativa, esaustivi elaborati, sia nel PRGps che nel PRGpo, allo scopo di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente al fine di evitare qualsiasi intervento che risulti incontrovertibile e dannoso. Gli ambiti dovranno essere limitati in modo da non produrre alterazioni in estensione non compatibili con questi paesaggi e sottoporre a verifica le proposte di eventuali modifiche alla tipologia costruttiva e aumento di volumetrie. È auspicabile, in virtù della diminuzione di consumo di suolo, la riduzione del numero dei lodge, soprattutto nelle aree dove è maggiore la intervisibilità. Studi specifici in tal senso possono contribuire ad individuare le aree più appropriate. Privilegiare la realizzazione dei lodge nei luoghi in cui le preesistenze sono un detrattore. Evitare qualsiasi interferenza con le emergenze storico architettoniche riconosciute, le aree boscate e le relative fasce di rispetto secondo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali. Evitare nella maniera più assoluta, attraverso l'uso di tecnologie ingegneristiche ed interventi architettonici e naturalistici adeguati, che si attivino visivamente nelle ore diurne e notturne quinte sceniche che alterino il riconoscimento e l'immagine ormai consolidata di questi luoghi”

Rilevato che:

- viene previsto lo stralcio della scelta di localizzare la stazione termale nelle aree agricole previste a servizi e di realizzare la stessa nell'ambito degli edifici in Loc. Sant'Agnese nel rispetto della loro qualità architettonica e delle caratteristiche storiche- tipologiche.
- viene spostata la realizzazione del ristorante all'interno dell'insediamento n. 2.
- saranno parte progettuale le planimetrie presentate relative a sistema delle reti elettriche e di trattamento delle acque reflue, corredate da schemi tipologici anche se di massima dei manufatti principali.
- si dovrà rispettare quanto asserito rispetto agli impianti fotovoltaici, indicati con apposita simbologia nella planimetria, in merito alla loro collocazione e dimensionamento, definito solo per autoconsumo, per una potenza stimata comunque in misura inferiore a 500 Kwh.
- che la normativa tecnica della variante ai PRG integrata e predisposta contiene alcune delle modifiche richieste in particolare riferite a:
 - al comma 6, art. 1 per i parametri edilizi massimi consentiti si prevede il riferimento al progetto approvato;
 - alla lettera a), comma 3, art. 2 ricomprende le fasce di transizione di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015;
 - al comma 7, art. 2 è stata verificata la coerenza delle destinazioni d'uso ed il rispetto dei criteri riportati all'art. 21 del r.r. 2/2015 per la realizzazione di pertinenze nelle aree contigue al borgo;
 - alla lettera c), comma 7, le opere di cui all'art. 21 del r.r. 2/2015 previste nelle aree contigue al borgo rispondono ai requisiti di localizzazione previsti dallo stesso articolo;
 - alla lettera c), comma 7, art. 2 è stato corretto l'art. 9, comma 5 della l.r. 1/2015 con l'art. 91, comma 5 della l.r. 1/2015;

la stessa sarà recepita in sede di progettazione edilizia del SUAPE.

Considerato che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti nonché delle integrazioni prodotte, è possibile evidenziare che, per i previsti interventi si possono contenere potenziali effetti negativi sull'ambiente avendo cura di osservare le indicazioni di seguito impartite, senza necessità di sottoporre la proposta a processo di VAS.

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;

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

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

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a VAS il piano/programma (art. 8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico ricettiva in Loc. Toppo Sant'Agnese in variante ai PRG Parte Strutturale e Parte Operativa dei Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina.

2. Nelle successive fasi dell'iter di approvazione della Variante si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni e criteri tesi a garantire un migliore inserimento ambientale degli interventi:

Aspetti urbanistici

Normativa Tecnica

La proposta di Normativa tecnica di variante ai PRG vigenti dei due Comuni interessati andrà approfondita sotto i seguenti aspetti in ordine a:

- al comma 7, art. 1 per i titoli già rilasciati e le agibilità le eventuali modifiche non trovano coerenza con le norme di attuazione stesse;
- comma 8, art. 1 le modifiche delle aree di sedime degli edifici previsti con titolo abilitativo potranno essere minime e comunque finalizzate a garantire migliori soluzioni alternative ambientali e paesaggistiche;
- alla lettera b), comma 3, art. 2 gli eventuali incrementi di SUC derivanti dall'art. 90 della l.r. 1/2015 esulano dal procedimento di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art. 32 comma 6 della l.r. 1/2015;
- al comma 4, art. 2 le destinazioni e il relativo carico urbanistico per gli ambiti di trasformazione dovranno essere specificati in sede di progettazione esecutiva di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art. 32, comma 6 della l.r. 1/2015;
- al comma 8, art. 2, con riferimento all'art. 91 della l.r. 1/2015, gli interventi consentiti sono quelli riferibili agli edifici di cui all'art. 89, comma della citata legge;
- al comma 10, art. 2 si fa riferimento a quanto già riportato al punto 8;
- ove si fa riferimento alla possibilità di realizzazione di opere di cui all'art. 21 del r.r. 2/2015 entro le zone di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 operano i limiti imposti dall'articolo citato.

Caratteri della Variante

- Nei due PRG comunali dovranno essere rappresentati esclusivamente gli ambiti oggetto della proposta di variante urbanistica, distinguendo puntualmente lo spazio rurale da quello oggetto di variante urbanistica e destinato ad attività ricettiva.
- Per lo spazio rurale la disciplina applicabile è unicamente quella prevista dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. n. 2/2015, pertanto gli interventi edilizi proposti dovranno essere verificati dai Comuni con quanto previsto dal Titolo IV, Capo I, Sez. III della LR 1/2015 e dal RR 2/2015.
- La proposta progettuale è vincolante ai fini della variante urbanistica e dovrà pertanto prevedere l'esatto posizionamento degli interventi edilizi. L'eventuale modifica del progetto approvato dovrà essere oggetto di nuova procedura di variante urbanistica così come stabilito dall'art. 32 comma 11-bis della L.R. 1/2015.
- Dovranno essere rispettate le normative in materia di dotazioni territoriali e funzionali minime per l'insediamento, in applicazione dell'art. 86, comma 2 del r.r. 2/2015, nonché a verificare che il progetto risponda ai requisiti di qualità prestazionali di cui al comma 2, dell'art. 82 del r.r. 2/2010, come per altro la verifica dei requisiti inerenti alla sostenibilità dell'intervento edilizio di cui alla sezione VII del capo I del r.r. 2/2015.
- Dovrà essere verificata la compatibilità del nuovo carico urbanistico ed ambientale indotto dalla nuova destinazione con la dotazione delle infrastrutture esistenti nel territorio, anche secondo quanto previsto dal r.r. 2/2015.
- I Comuni di Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina dovranno produrre attestazione della regolarità edilizia dei manufatti esistenti.
- Con particolare riferimento agli elaborati di variante urbanistica e relative norme di attuazione, si fa presente che gli stessi dovranno riportare esclusivamente i parametri urbanistici ed edilizi derivanti dalla proposta progettuale presentata, senza la previsione di ulteriori capacità edificatoria e destinazioni d'uso diverse da quelle stabilite dal progetto stesso, tenendo fermo il fatto, come già anticipato, che ulteriori capacità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di cui all'articolo 90 della l.r. 1/2015 seguono un procedimento

diverso da quello di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 comma 6 della LR 1/2015, e sono proprie dello Spazio rurale che non sarà quindi interessato dalla presente variante.

- Il progetto dovrà essere rispettoso di quanto disciplinato dall'art. 85 della L.R. 1/2015 in merito alla presenza di aree boscate e delle loro fasce di transizione, per le quali è stabilita la prevalenza rispetto a tutte le normative di PRG parte strutturale. Per la eventuale modifica delle aree boscate dovrà essere prodotta la certificazione di Afor che attesti l'effettiva consistenza del bosco ai sensi della DGR 1098/2005 così come modificata dalla DGR 1106/2021, per adottare variante al PRG vigente.

- Per quanto attiene al vincolo del Regio decreto 30/11/1923, n. 3267 – vincolo idrogeologico si dovrà fare riferimento a quanto riportato all'art. 127 della l.r. 1/2015.

- Il progetto deve rispondere ai criteri riportati nella normativa relativa alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio e dei corsi d'acqua adiacenti e prevedere gli accorgimenti necessari ad eliminare o quantomeno ridurre l'impatto dell'intervento del sistema di depurazione, della sentieristica, del sistema di illuminazione, dei parcheggi, delle tipologie edilizie.

- Occorre contenere il consumo del suolo nella realizzazione dei nuovi edifici su suoli naturali privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

- Sarà necessario che il progetto contempa uno studio preliminare con analisi di tipo paesaggistico al fine di non apportare consistenti modifiche all'aspetto dei luoghi, anche con riferimento alla vegetazione arborea presente e a quella di futuro impianto, individuando le necessarie misure di mitigazione da mettere in atto per ridurre l'impatto dell'intervento sul contesto paesaggistico.

- In sede di progettazione esecutiva degli interventi, al fine di salvaguardare i valori paesaggistico ed ambientali, volti anche alla individuazione e alla regolazione dei valori scenici, si dovrà definire una specifica disciplina di verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale per gli ambiti e sottoambiti individuati e per insediamenti previsti, ponendo una particolare attenzione alle aree sottoposte a vincolo di tutela (aree boscate) evitando in quest'ultime interventi che possano compromettere lo stato dei luoghi e di impatto visivo.

- Gli aspetti legati alla compatibilità geologica ed idrogeologica, gli aspetti igienico sanitari e di sicurezza nonché quelli relativi ai vincoli archeologici, ambientali e paesaggistici dovranno essere verificati dai soggetti competenti come anche la necessità dell'autorizzazione ambientale unica sul progetto, qualora necessario.

- Le aree destinate a servizi (parcheggio e rimessaggio delle macchine elettriche) denominate 8 e 8 bis appaiono ridondanti per cui è più idoneo, con riferimento alla necessità di limitare consumo di suolo e situazioni di potenziale alterazione delle componenti naturali, realizzare esclusivamente nell'insediamento 8bis per tali finalità ove possibile, in considerazione del rispetto di quanto previsto in merito alle dotazioni territoriali e funzionali minime (R.R. n. 2/2015).

Aspetti paesaggistici

- La variante in oggetto, si ritiene debba contenere specifica e chiara normativa, esaustivi elaborati, sia nel PRG PS che nel PRG PO dei due Comuni, allo scopo di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente al fine di evitare qualsiasi intervento che risulti incontrovertibile e dannoso.

- Gli ambiti di nuova zonizzazione dovranno essere limitati a quanto strettamente necessario in modo da non produrre alterazioni in estensione non compatibili con questi paesaggi e sottoporre a verifica le proposte di eventuali modifiche alla tipologia costruttiva e aumento di volumetrie. Per la stessa ragione, al fine contenere ulteriormente il consumo di suolo si dovrà puntare alla riduzione del numero dei lodge, soprattutto nelle aree dove è maggiore la intervisibilità e privilegiare la realizzazione dei lodge nei luoghi in cui le preesistenze sono un detrattore.

- Si dovrà evitare qualsiasi interferenza con le emergenze storico architettoniche riconosciute, le aree boscate e le relative fasce di rispetto secondo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali.

- Si dovrà evitare, attraverso l'uso di tecnologie ingegneristiche ed interventi architettonici e naturalistici adeguati, che si attivino visivamente nelle ore diurne e notturne quinte sceniche che alterino il riconoscimento e l'immagine ormai consolidata di questi luoghi.
- Si raccomanda di tenere conto sempre dell'inserimento paesaggistico nel contesto di pregio naturale rurale e paesaggistico delle strutture in legno, soprattutto in relazione ai crinali individuati nei PRG.
- Si chiede di fare il possibile per non alterare la morfologia del suolo, e quindi a tale scopo vanno contenuti al massimo gli scavi e i rinterri.
- Per ciò che riguarda le superfici destinate ai parcheggi e per le aree verdi e tutte le sistemazioni esterne, vanno previste zone permeabili attraverso l'adozione di tipologie di pavimentazione e materiali drenanti.
- La fascia vegetale di mitigazione si dovrà studiare accuratamente in modo da evitare l'impatto visivo da vie panoramiche, luoghi di belvedere, borghi ed emergenze paesaggistiche-storico architettoniche.
- Dovrà essere preservata la compagine vegetazionale esistente e si dovrà aver cura di realizzare delle fasce arboree arbustive con piantumazione di essenze autoctone anche di alto fusto, da disporre non per filari in modo geometrico ma in ordine sparso in modo da creare un effetto di naturalità.
- Dovrà essere predisposto, un programma manutentivo degli impianti arborei ed arbustivi, in modo da monitorarne lo sviluppo e al fine d'intervenire tempestivamente alla sostituzione delle fallanze o dei mancati attecchimenti o accrescimenti.
- Si raccomanda inoltre, di disporre la vegetazione in continuità con i corridoi di naturalità e con la vegetazione già presente nel contesto circostante, e in modo da provvedere all'ombreggiamento dei parcheggi e aree di sosta, come dei percorsi ciclopedonali.
- Per quanto riguarda le finiture dei manufatti da realizzare, si chiede di evitare superfici riflettenti, adoperare tonalità tenui e in armonia con il contesto naturale circostante e per gli impianti fotovoltaici e similari si dovrà avere l'accortezza d'integrarli architettonicamente

Aspetti Geologici

- Con riferimento alle aree con rischio e pericolosità geologica da frana elevata, evidenziate in giallo nell'**allegato 1**, siano evitati gli interventi di nuova edificazione, di scavo e alterazione della morfologia o di sovraccarichi che aggravino le condizioni di precario assetto idrogeologico.

3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Monte Santa Maria Tiberina e al Comune di Città di Castello.

4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.

5. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 13/10/2022

L'Istruttore

- Giovanni Roccatelli

Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Terni lì 13/10/2022

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

Perugia lì 13/10/2022

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