

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

Verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010 - relativa alla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e). Comune di Città di Castello.

Relazione istruttoria

Il Comune di Città di Castello con nota n° 0096267 del 19.05.2025 ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e).

Descrizione

La proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG PO è finalizzata all'accoglimento di quantità edificatorie per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e).

Il sito oggetto d'intervento è censito al catasto fabbricati del Comune di Città di Castello al foglio 149 ed interessa le particelle n. 320, 3146, 3141, 3145, 3143.

Il lotto confina per tre lati con Viale V. E. Orlando e Via F. Pierucci, posizionato di fronte al Museo Burri. La proprietà attualmente è costituita da un fabbricato a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di circa 813 mq di S.U.C. e per la restante parte da verde privato.

L'edificio in questione ai sensi della D.G.R. 420 del 24/04/2007 e s.m.i. è rilevabile quale edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali.

Il contesto nel quale il sito oggetto d'intervento si inserisce è costituito prevalentemente da edifici ad uso commerciale e direzionale.

La superficie dell'ambito d'intervento si sviluppa su una superficie di circa 5.820 mq. La proposta progettuale consentirà la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di circa 2000 mq di S.U.C. e superficie di vendita massima pari a 1.300 mq. recuperando in parte la superficie utile coperta già esistente.

Con nota n. 0100939 del 26.05.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a VAS sulla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e) nel Comune di Città di Castello.

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.0104391 del 30.05.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.*

Contestualmente, 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”.

ARPA Umbria. Prot. n. 0107669 del 05.06.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta al prot. ARPA n. 9029 del 26/05/2025, 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”.*

AFOR Umbria. Prot. n. 0108105 del 05/06/2025. *“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 il Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale;

Considerato che:

- *L'area di cui all'oggetto non 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;*
- *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;*
- *L'area non è classifica “Agricola” al PRG e quindi non di competenza;*

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. 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,

Comunica 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".

SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria. Prot. n. 0110759 del 10.06.2025. "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC prot. n. 100939-2025;

si esprime parere favorevole ai sensi degli artt. n. 81 e n. 82 della L.R. 1/2015 e della D.G.R. n. 2003/2005, a condizione che:

- Per la salvaguardia dei Chiroteri, mammiferi di interesse comunitario le cui specie sono riportate negli allegati II e IV della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", i lavori che interesseranno l'edificio da demolire dovranno iniziare o i primi giorni di ottobre (periodo antecedente l'ibernazione) o i primi giorni di aprile (periodo antecedente la riproduzione) per poi proseguire nei mesi successivi in maniera continuativa;

- nelle tre aree verdi di progetto gli individui arborei da piantumare dovranno essere individuati tra quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelti in coerenza con le fitocenosi presenti, mentre per la messa a dimora di arbusti dovranno essere impiegate specie autoctone individuate tra le seguenti:

- Viburni (*Viburnum* spp.);
- Corbezzolo (*Arbutus unedo*);
- Biancospino (*Crataegus monogyna*);
- Ligustri (*Ligustrum* spp.);
- Alloro (*Laurus nobilis*);
- Berretta del prete (*Euonymus europaeus*);
- Sambuco (*Sambucus nigra*);
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*);

- nelle aree di parcheggio pubblico dovrà essere eseguito un rinverdimento tramite la piantumazione di alberature utilizzando le specie riportate nell'allegato di cui al punto precedente. Gli individui arborei dovranno essere messi a dimora in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina predisponendo apposite aiuole;

- le superfici adibite allo stallo dei veicoli dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbita (griglia carrabile salva-prato)".

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n.0113662 del 13/06/2025. "Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale si indice la conferenza di servizi in oggetto;

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

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

Esaminata la documentazione progettuale allegata a detta relazione;

Verificato che l'intervento prevede la proposta di "Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO finalizzato all'accoglimento di quantità edificatorie per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e)" che consentirà la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di circa 2000 mq di S.U.C. L'area oggetto di intervento è di circa 5.820 mq e comprende un edificio esistente di circa 812 mq di SUC. La proposta di variante individua l'area come ICU 30 Rignaldello, e consente la possibilità di allocazione di quantità edificatorie trasferite fino al massimo il 100% della SUC esistente, e relativa premialità ai sensi del PRG-PO, e nel rispetto del reperimento delle dotazioni pubbliche e private ai sensi del RR2 /2015. È previsto anche l'adeguamento e/o realizzazione dei percorsi pedonali e la realizzazione di una fascia verde lungo via Pierucci. La parte del lotto di proprietà non occupata dall'edificio, rimane a disposizione per i parcheggi necessari secondi i dettami di cui al RR 2/2015, alle corsie di manovra ed al verde pubblico, agli stalli per le biciclette, nonché ai posti attrezzati per la ricarica delle auto elettriche conformemente agli standards previsti dalla normativa attualmente in vigore.

Considerato che l'ambito di intervento risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, co. 1 lett. c) d) del D.Lgs. 42/04 e s.m.ei.;

Considerato che in prossimità del lotto di intervento sono presenti gli "ex essiccatoi del Tabacco" vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 con Decreto del 04/12/2003;

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, considerata la necessità di dover tutelare i valori ambientali e panoramici, nonché dei caratteri storico-artistici e archeologici dell'ambito

d'intervento e il loro pubblico godimento essendo l'area in oggetto prospiciente al complesso degli Ex Seccatoi del Tabacco di Burri, autentico simbolo del contemporaneo ed esempio emblematico in cui l'artista stesso ha concepito l'intero spazio architettonico come parte integrante della propria visione artistica intervenendo direttamente sull'allestimento e sul riuso degli ambienti, affinché edificio e opera convivessero in una simbiosi profonda e indissolubile, ritiene la richiesta in oggetto non compatibile con il paesaggio circostante di cui il bene culturale menzionato è parte integrante. L'edificio commerciale altererebbe gravemente e significativamente il contesto paesaggistico e la percezione degli ex essiccatoi di Burri sia per forme, dimensioni e tipologia dell'edificio in progetto, ma anche per tutto ciò che ne è diretta conseguenza come la realizzazione di nuovi parcheggi e infrastrutture.

Pertanto si ritiene che sia necessario che il progetto in esame debba approfondire la verifica dell'effettiva compatibilità tra le previsioni progettuali e i principi di tutela del paesaggio e dei beni culturali e, dunque, essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica".

AURI Umbria. Prot. n. 0114119 del 13.06.2025. "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. 15056 del 06/06/2025).

Allegato UMBRA ACQUE Spa

Con riferimento alla procedura in oggetto, si comunica 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'articolo 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".

PROVINCIA di Perugia. Prot.n. 0109004 del 06/06/2025. "Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 19491 del 26/05/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

Oggetto del presente progetto è la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG PO finalizzato all'accoglimento di quantità edificatorie per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e).

Il sito oggetto d'intervento è censito al catasto fabbricati del Comune di Città di Castello al foglio 149 ed interessa le particelle n. 320, 3146, 3141, 3145, 3143.

Il lotto confina per tre lati con Viale V. E. Orlando e Via F. Pierucci, posizionato di fronte al Museo Burri. La proprietà attualmente è costituita da un fabbricato a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di circa 813 mq di S.U.C. e per la restante parte da verde privato.

L'edificio in questione ai sensi della D.G.R. 420 del 24/04/2007 e s.m.i. è rilevabile quale edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali.

Il contesto nel quale il sito oggetto d'intervento si inserisce è costituito prevalentemente da edifici ad uso commerciale e direzionale.

La proposta progettuale è quella di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO finalizzato all'accoglimento di quantità edificatorie per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e) che consentirà la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di circa 2000 mq di S.U.C. ottenuta recuperando la superficie utile coperta già esistente. La superficie dell'ambito d'intervento si sviluppa su una superficie di circa 5.820 mq. Il lotto presenta un nuovo edificio a destinazione d'uso commerciale avente una SUC di 2.000 mq e superficie di vendita massima pari a 1.300 mq.

Di seguito si riportano gli ambiti interessati dal progetto:

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

Art. 136, 1° comma

Aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 38 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica":

- n. 70 - D.M. 06.05.68, "Centro storico e Colle della Montesca", lett. C, D.

Art. 142, 1° comma

- Ambiti fluviali, lett. C, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica" (l'ambito di rispetto dei 150 m dalle sponde del Fiume Tevere arriva ad interessare la particella n. 3141 del foglio n. 149, come rappresentato in elaborato n. 1_ex 431)

Aree di interesse naturalistico - ambientale e faunistico venatorio

- SIC/ZSC - IT 5210003, "Fiume Tevere tra S. Giustino – Pierantonio" (il Sito Natura 2000 viene rilevato a circa 100 m a sud-ovest della zona in esame)

- Aree di studio, di cui alla DGR n. 61/1998, disciplinate dall'art. 38 p.ti 8 e 9 del PTCP.

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1. (ex SS. 3 bis vecchia - Viale Vittorio Emanuele Orlando)

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

- n. 1, "Alta valle del Tevere", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione confermata.

Osservazioni e parere di competenza

In riferimento alla pratica in oggetto, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico - ambientali di competenza, si osserva che l'area dell'intervento è sottoposta a tutela paesaggistica (Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs 42/04 - Aree di notevole interesse pubblico - disciplinate dall'art. 38 del PTCP.

Inoltre, nell'area su cui dovrà sorgere il supermercato si trova un ampio parco privato in cui sono presenti, tra gli altri, anche alberi di notevoli dimensioni tra i quali due Cedri dell'Himalaya Cedrus deodara, protetti ai sensi della L.R. 28/01, per i quali, viste le dimensioni non è possibile prevedere uno spostamento. L'area inoltre è posta in un contesto particolare, tra l'edificio che ospita la Collezione Burri e il Parco di Rignaldello, in prossimità di un'importante area verde della città.

La realizzazione della struttura commerciale determinerebbe un ulteriore consumo di suolo e la modifica della percezione visiva di questo ambito caratterizzato oggi dal verde privato che verrebbe sostituito da un volume costruito.

L'area in oggetto si trova all'interno della UdP n. 1 del sistema paesaggistico di pianura e di valle con direttive di qualificazione. Di seguito si riporta un estratto dell'art. 33 del PTCP, relativo ai predetti indirizzi normativi: Rientrano nelle seguenti direttive gli ambiti territoriali che nel tempo hanno subito le maggiori trasformazioni paesaggistiche in termini quantitativi e qualitativi (tipo di trasformazione) e che pertanto non possiedono più l'assetto paesaggistico tradizionale.

Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio possono esplicarsi in tali ambiti in due diverse modalità: o interpretare le preesistenze residuali, o proporre una nuova immagine, pervenendo quindi alla definizione di nuovi paesaggi, dimostrandone però, in tal caso, la coerenza con il contesto in cui si inseriscono. In ogni caso gli interventi di trasformazione ammessi devono incrementare la qualità formale e/o ambientale dei luoghi da essi interessati.

In sintesi, si ritiene che l'area individuata per la realizzazione del nuovo fabbricato presenti notevoli criticità. È pertanto necessario valutare più approfonditamente il progetto in relazione al contesto ambientale e paesaggistico oppure individuare un'area diversa per la struttura commerciale".

SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n.0122754 del 23.06.2025. "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 e che contengono indicazioni che si ritiene debbano essere tenute in debita considerazione.

SEZIONE GEOLOGIA

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 di compatibilità geomorfologica, geologica, idrogeologica e sismica", redatta nell'aprile 2025 dal Dott. Geol. Luciano Faralli e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso:

- 4 Prove penetrometriche statiche CPT spinte fino a profondità comprese tra 9.6-15.6 m da p.c.;
- 4 Saggi geognostici, spinti fino a profondità comprese tra 2.0-2.2 m da p.c.;
- 1 Indagine geofisica di sismica attiva tipo MASW;
- 1 Misura di sismica passiva a stazione singola tipo HVSR (misura di microtremore).

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

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

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

Si ritiene che la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e) nel comune di Città di Castello non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante il Piano di Attuazione di iniziativa privata che prevede la realizzazione di un edificio ad uso commerciale nel centro abitato di Città di Castello acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 100939 del 26.05.2025, si rappresenta che dal punto di vista idraulico il progetto non interferisce direttamente con il reticolo idrografico. Pertanto, ai sensi del R.D. 523/1904, non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Pur tuttavia si pone in evidenza che dal punto di vista del buon regime idraulico l'attuatore è tenuto inderogabilmente a garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto oggetto della lottizzazione, prevedendo opportune "azioni compensative" tese a far sì che le massime portate di deflusso meteorico provenienti dalle aree oggetto delle trasformazioni e recapitate nei corpi idrici recettori di valle non risultino maggiori delle massime portate di deflusso meteorico preesistenti alla suddetta trasformazione.

Inoltre, necessita che qualsiasi eventuale opera futura interferente con il reticolo idrografico dovrà essere preventivamente autorizzata dallo scrivente Servizio regionale ai sensi del R.D. 523/1904.

SEZIONE PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO IDRAULICO

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

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

SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0124950 del 25.06.2025. "Vista la nota regionale prot. n. 100939 del 26/05/2025, 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 presente procedura riguarda una richiesta di modifica di un piano attuativo in variante al vigente PRG parte operativa, relativo ad una zona "SPR", per consentire la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale con superficie di vendita pari a 1.300 mq.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nelle note regionali sopra richiamate.

Si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Parere della Sezione Urbanistica

Per quanto dichiarato nella documentazione trasmessa l'area oggetto del presente procedimento è attualmente identificata dal vigente PRG parte operativa come zona produttiva "SPR – dotazioni private esistenti", ha una superficie di circa 5.820 mq e comprende un edificio esistente di circa 812 mq di SUC. La proposta di variante urbanistica, che per come dichiarato richiama l'applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 4 lett. e) della L.R. 1/2015, individua l'area come zona "ICU 30 Rignaldello", e consente la possibilità di allocazione di quantità edificatorie trasferite fino al massimo del 100% della SUC esistente, nel rispetto del reperimento delle dotazioni pubbliche e private ai sensi del RR 2/2015. È previsto anche l'adeguamento e/o realizzazione dei percorsi pedonali e la realizzazione di una fascia verde lungo via Pierucci.

Tale proposta consentirà la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di circa 2.000 mq di SUC con superficie di vendita massima pari a 1.300 mq. Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, non si rilevano cause ostative alla modifica proposta per la materia di competenza, trattandosi di una variante alla sola parte operativa del PRG per la quale la scrivente Sezione non ha specifiche competenze. Il Comune dovrà verificare che le modifiche proposte con la presente procedura di variante al PRG parte operativa siano congruenti con il PRG parte strutturale vigente, anche in merito alla procedura prevista dall'art. 32 comma 4 lett. e) della L.R. 1/2015, che richiama l'applicazione del Capo V della medesima legge regionale. Dovrà inoltre garantire il rispetto del RR 2/2015 in merito al dimensionamento delle dotazioni minime previste per l'area in questione e dovrà verificare la coerenza della previsione della nuova attività commerciale con la programmazione commerciale comunale.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

L'area in esame è situata in Loc. Rignaldello presso Città di Castello (PG), e da quanto si desume dalla documentazione in consultazione, è situata nella porzione meridionale dell'abitato e interposta tra la linea ferroviaria FCU (tratta Umbertide- Perugia) e il F.Tevere, localizzata ad una quota media di circa 280-281 m s.l.m. Il lotto confina per tre lati con Viale V.E. Orlando e Via F. Pierucci, ed è importante rilevare che il nuovo edificio sarebbe posizionato di fronte al Museo Burri, considerato attrattore culturale e artistico di importanza internazionale per la città.

La zona circostante l'intervento situata nella porzione centro settentrionale della Val Tiberina o Alta valle del Tevere, è identificabile come area di recente sviluppo urbanistico, costituito prevalentemente da edifici ad uso commerciale e direzionale. L'ambito di interesse è in un contesto vallivo, caratterizzato da pendenze modeste, generalmente inferiori al 5-7%, che degradano verso SO, in direzione del F.Tevere, l'area di specifico interesse infatti è contraddistinta da un assetto pianeggiante. Il sito oggetto d'intervento è censito al catasto fabbricati del Comune di Città di Castello al foglio 149 ed interessa le particelle n. 320, 3146, 3141, 3145, 3143.

La proprietà attualmente è costituita da un fabbricato a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di circa 813 mq di S.U.C. e per la restante parte da verde privato. Da un punto di vista urbanistico l'area in questione è classificata dal vigente piano regolatore generale – parte strutturale – come "tessuti prevalentemente residenziali – Città consolidata o in via di consolidamento", normati all'art. 132 delle N.T.A. di PRG - P.S. La parte operativa dello strumento urbanistico individua l'area con la sigla "Spr", quest'ultime normate dall'art. 61 delle N.T.A. di PRG - P.O.

L'edificio in questione ai sensi della D.G.R. 420 del 24/04/2007 e s.m.i. è rilevabile quale edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali.

La proposta progettuale è quella di realizzazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO finalizzato all'accoglimento di quantità edificatorie per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32, comma 4, lett. e) che consentirà la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di circa 2.000 mq di S.U.C. ottenuta al superficie utile coperta già esistente. S.U.C. ottenuta recuperando la superficie utile coperta già esistente.

La superficie dell'ambito d'intervento si sviluppa su una superficie di circa 5820 mq. Il lotto presenta un nuovo edificio a destinazione d'uso commerciale avente una SUC di 2000 mq e superficie di vendita massima pari a 1300 mq. Si rileva che è previsto anche l'adeguamento e/o realizzazione dei percorsi pedonali e la realizzazione di una fascia verde lungo via Pierucci. La parte del lotto di proprietà non occupata dall'edificio, rimane a disposizione per i parcheggi necessari secondi i dettami di cui al RR 2/2015, alle corsie di manovra ed al verde pubblico, agli stalli per le biciclette, nonché ai posti attrezzati per la ricarica delle auto elettriche conformemente agli standards previsti dalla normativa attualmente in vigore.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistico ambientale preso atto che l'area risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, co. 1 lett. c) d) del D.Lgs. 42/04 e s.m.ei.

Considerato che in prossimità del lotto di intervento sono presenti gli "ex essiccatoi del Tabacco" vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 con Decreto del 04/12/2003 per il quale la Soprintendenza ha rilasciato un parere di competenza (Rif. Prot. MICIMIC_SABAPUMB_UO2I12/06/2025I0012334-P) che si condivide, ed avendo tale emergenza culturale un carattere peculiare e simbolico per l'arte contemporanea, che è enfatizzata anche grazie all'allestimento circostante prospiciente di ampio respiro, caratterizzato da spazi aperti alla visuale dell'architettura del museo. Si rileva, che tale nuovo volume in previsione, date le ragguardevoli dimensioni e volumetrie, potrebbe andare a vanificare tale effetto e sarà opportuno approfondire e porre maggiore attenzione all'inserimento di tale edificio ad uso commerciale e direzionale in questo contesto consolidato".

USLUmbria1. Prot. n. 0125109 del 26.06.2025. *"In riferimento al procedimento in oggetto.*

Vista la documentazione allegata all'istanza pervenuta in data 26/05/2025 nostro protocollo prot.n. 0101966; considerato che non si ravvedono impatti ambientali che possano determinare effetti negativi per la salute della popolazione, si ritiene che può essere escluso dall'assoggettabilità della procedura di VAS".

Tenuto conto che:

- con nota n. 0126601 del 27.06.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso al Comune di Città di Castello i pareri pervenuti alcuni dei quali evidenziano particolari criticità relative alla compatibilità ambientali paesaggistiche dell'intervento;
- con nota n. 0131126 del 03.07.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso al Comune di Città di Castello il parere espresso dal Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio, nel quale si esprimono allo stesso modo criticità ai fini della compatibilità paesaggistica dell'intervento;

Successivamente con nota acquisita n. 0147194 del 29.07.2025 il Comune di Città di Castello ha comunicato che:

"In riferimento alla proposta di Piano Attuativo in variante al PRG-PO di cui all'oggetto, sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, viste le comunicazioni acquisite ai ns. prot. n. 34391 del 17/06/2025, prot. n. 35908 del 24/06/2025, prot. n. 37450 del 30/06/2025, prot. n. 38981 del 03/07/2025 con cui sono stati trasmessi dall'Autorità Competente i vari pareri dei soggetti competenti coinvolti, rimessi alla nostra attenzione per le valutazioni necessarie ai fini del proseguimento del procedimento, viste le comunicazioni inoltrate al proponente e alla proprietà, domiciliati presso il tecnico progettista, inoltrate con prot. n. 35343/2025, prot. n. 36413/2025, prot. n. 37661/2025, e viste le interlocuzioni avute, a cui non sono seguite comunicazioni o integrazioni documentali.

Con la presente si comunica che ad oggi non ci sono gli elementi necessari a chiarire quanto richiesto ed emerso dai vari pareri trasmessi".

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Questa Autorità competente alla luce delle difficoltà riscontrate ai fini di individuare scelte alternative alla proposta presentata resa incompatibile dai pareri pervenuti ai sensi dell'art. 12 c.3 del D.Lgs 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

- con riferimento alle *Caratteristiche del piano o del programma*: sulla pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, la proposta non tiene conto di alcune tematiche ambientali che invece devono essere prese in considerazione:
 - impatti acustici: in riferimento al piano di zonizzazione acustica è necessaria la valutazione previsionale di clima acustico redatta ai sensi della normativa regionale in materia;
 - impatti relativi a consumo di risorse naturali (acqua) dimensionamento di massima dei consumi idrici e dei relativi volumi degli scarichi, manca anche la planimetria delle reti tecnologiche e delle infrastrutture esistenti e di progetto interne ed esterne al piano, in scala 1:500 o in altra scala adeguata;
 - impatti relativi ai consumi energetici e alle emissioni sia dovuti alle dotazioni impiantistiche necessarie per la gestione del fabbricato commerciale sia quelle dovute all'aumento del carico di traffico veicolare;

- impatti relativi alla produzione di rifiuti;
- impatti relativi al sistema del verde come già evidenziato, il progetto prevede l'eliminazione del parco esistente con l'abbattimento di tutti gli esemplari arborei presenti. Si sottolinea che in particolare i Cedri (*Cedrus Spp.*) ai sensi dell'art. 12 della L.R. 28/2001 - Testo unico regionale per le foreste – sono alberi sottoposti a tutela solo nelle zone di tipo A, B, C, D ed F di cui al D.M. 2 aprile 1968 e nelle zone dove sono previsti insediamenti commerciali. L'abbattimento di tali alberi è consentito, ai sensi dell'art.13 della medesima legge regionale, per costruzioni edilizie, per opere di trasformazione e miglioramento fondiario in attuazione di progetti autorizzati in base alle normative di settore, per evitare il danneggiamento di opere esistenti, per razionali operazioni colturali, nonché per accertata compromissione dello stato vegetativo, nonché per inderogabili esigenze di pubblica utilità o incolumità. Tale intervento è comunque subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione rilasciata dall'ente competente per territorio previo sopralluogo che accerti l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative e sono subordinate al reimpianto di esemplari appartenenti a specie indicate nel regolamento di attuazione, secondo modalità, tempi e quantità da individuare nell'atto di autorizzazione stesso.
- con riferimento alle *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate* sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - **valore e vulnerabilità dell'area interessata:** L'area in oggetto si trova all'interno della UdP n. 1 del sistema paesaggistico di pianura e di valle con direttive di qualificazione. Di seguito si riporta un estratto dell'art. 33 del PTCP, relativo ai predetti indirizzi normativi: Rientrano nelle seguenti direttive gli ambiti territoriali che nel tempo hanno subito le maggiori trasformazioni paesaggistiche in termini quantitativi e qualitativi (tipo di trasformazione) e che pertanto non possiedono più l'assetto paesaggistico tradizionale. Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio possono esplicarsi in tali ambiti in due diverse modalità: o interpretare le preesistenze residuali, o proporre una nuova immagine, pervenendo quindi alla definizione di nuovi paesaggi, dimostrandone però, in tal caso, la coerenza con il contesto in cui si inseriscono. In ogni caso gli interventi di trasformazione ammessi devono incrementare la qualità formale e/o ambientale dei luoghi da essi interessati.
In sintesi, si ritiene che l'area individuata per la realizzazione del nuovo fabbricato presenti notevoli criticità. È pertanto necessario valutare più approfonditamente il progetto in relazione al contesto ambientale e paesaggistico oppure individuare un'area diversa per la struttura commerciale.
 - **speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;** il piano in esame deve approfondire la verifica dell'effettiva compatibilità tra le previsioni progettuali e i principi di tutela del paesaggio e dei beni culturali:
 - l'ambito di intervento risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, co. 1 lett. c) d) del D.Lgs. 42/04 e s.m.ei.;
 - in prossimità del lotto di intervento sono presenti gli "ex essiccatoi del Tabacco" vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 con Decreto del 04/12/2003.

L'area in oggetto è prospiciente al complesso degli Ex Seccatoi del Tabacco di Burri, autentico simbolo del contemporaneo ed esempio emblematico in cui l'artista stesso ha concepito l'intero spazio architettonico come parte integrante della propria visione artistica intervenendo direttamente sull'allestimento e sul riuso degli ambienti, affinché edificio e opera convivessero in una simbiosi profonda e indissolubile. Pertanto considerata la necessità di dover tutelare i valori ambientali e panoramici, nonché i caratteri storico-artistici e archeologici dell'ambito d'intervento e il loro pubblico godimento ritiene la richiesta in oggetto non compatibile con il paesaggio circostante di cui il bene culturale menzionato è parte integrante. L'edificio commerciale altererebbe gravemente e significativamente il contesto paesaggistico e la percezione degli ex essiccatoi di Burri sia per forme, dimensioni e tipologia dell'edificio in progetto, ma anche per tutto ciò che ne è diretta conseguenza come la realizzazione di nuovi parcheggi e infrastrutture.

La proposta necessita anche di tutti gli elementi necessari per l'assunzione della decisione. In particolare il riferimento per l'esame del piano in questione è quello del RR 2/2015 che all'art. 111,

che elenca gli elaborati minimi necessari. Risultano particolarmente importanti per la valutazione ambientale:

a) relazione tecnica e descrittiva contenente:

- 1) la descrizione delle caratteristiche morfologiche dell'ambito di intervento;
- 2) le previsioni dello strumento urbanistico generale;
- 3) il fabbisogno e il dimensionamento di aree per dotazioni territoriali e/o l'eventuale monetizzazione delle stesse;
- 4) l'illustrazione delle motivazioni e dei criteri previsti per gli interventi con riferimento alle previsioni di PRG;

d) norme tecniche di attuazione con specificazione:

- 1) dei parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi;
- 2) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- 3) delle specie arboree autoctone interessate;
- 4) dei materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori;
- 5) delle modalità applicative della disciplina paesaggistica del PPR volte all'inserimento ed alla mitigazione ambientale;

g) elaborati ed elementi previsti per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alla normativa statale e regionale vigente, in quanto non già assolti nel PRG;

- redatti secondo lo schema tipo pubblicato sul portale istituzionale della Regione all'indirizzo.: <https://www.va.regione.umbria.it/vas> , non in modo generico, ma con riferimento specifico all'esame delle interferenze con l'individuazione degli stressor, alla natura e ai contenuti del piano e agli impatti attesi per l'intervento proposto rapportati, almeno, alla situazione attualmente esistente.

Considerato che sulla base dell'art.11 c.5 del D.Lgs 152/06 che *"la VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*.

Considerato tutto quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 12 commi 3 e 4 del D.Lgs 152/2006, si ritiene che l'intervento può comportare impatti significativi sull'ambiente ciò rende necessario sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Vista l'esistenza di molteplici criticità ambientali, paesaggistiche e di carattere pianificatorio fin qui riportate di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e). Comune di Città di Castello. dovrà essere sottoposta a VAS tenendo conto della necessità di una proposta che tenga conto significativamente di quanto rappresentato dai pareri pervenuti e dalle osservazioni dell'autorità competente.

Perugia 31.07.2025

L'istruttore
Giovanni Roccatelli