

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

Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 relativa alla variante parziale al PRG Parte strutturale e Parte operativa (variante SUAP ex art. 8 d.P.R. n. 160/2010) per ampliamento attività produttiva. Impresa Edilizia Castellini s.n.c. Loc. Sant'Egidio – Comune di Perugia

Relazione istruttoria

Il Comune di Perugia con nota n° 0255669 del 21/11/2024 ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla proposta di variante al PRG Parte strutturale e Parte operativa (variante SUAP ex art. 8 d.P.R. n. 160/2010) per l'ampliamento di una attività produttiva in loc Sant'Egidio

Descrizione

La proposta di variante consiste nell'ampliamento di piazzali esterni da realizzare al servizio dell'attività produttiva in oggetto, determinato dalla necessità di avere ulteriori siti di stoccaggio rispetto a quelli esistenti, da adibire a deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni, oltre che al rimessaggio dei macchinari.

La variante urbanistica ex art. 8 d.P.R. n. 160/2010 prevede:

- una variante al PRG parte operativa relativamente alla diversa classificazione di una zona "PPR parco privato" (art. 16 del TUNA) di mq 1.700, da classificare come ambito "P – parcheggio privato" (art. 126 del TUNA). L'area, sarà utilizzata per il deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni edili.
- una variante al PRG parte strutturale e parte operativa previa trasformazione di un'area "Ea1 – area di particolare interesse agricolo" di mq 527 in ambito "P – parcheggio privato". L'area, sarà utilizzata per il deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni edili, oltre che il rimessaggio di macchinari mediante la realizzazione di una tettoia di mq 100 con struttura in lamiera ad una sola falda, avente altezza massima di m. 4,50.

Con nota n. 0258566 del 26/11/2024, 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 la proposta di variante al PRG Parte strutturale e Parte operativa per ampliamento di una attività produttiva relativa all'Impresa Edilizia Castellini snc. in loc Sant'Egidio nel Comune di Perugia

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.0264208 del 04/12/2024. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS”.*

ARPA Umbria. Prot. n. 0268159 del 09/12/2024. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, 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. Si raccomanda comunque al rispetto della corretta esecuzione dei lavori di trasferimento delle piante di olivo espianate”.*

USLUmbria1. Prot. n. 0270823 del 12/12/2024. *“In riferimento all’oggetto si comunica che quanto proposto è da escludere dalla assoggettabilità a VAS in base all’analisi istruttoria degli elementi forniti dal proponente in sede di istanza.*

Il progetto in sintesi riguarda la trasformazione di un’area PRR parco privato di mq 1700 in ambito P parcheggio privato con conseguente ampliamento dell’area con destinazione piazzale e ciò non comporta impatti negativi sulla salute pubblica”.

PROVINCIA di Perugia. Prot.n. 0271314 del 13/12/2024. *“Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Urbanistica, Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 41556 del 29/11/2024, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.*

Descrizione intervento

Al fine di potersi adeguatamente sviluppare, la società proprietaria “Edilizia Castellini”, necessita di poter avere a disposizione nuovi piazzali. Le due nuove aree con destinazione piazzale, saranno utilizzate per l’attività edile e finalizzate al deposito di mezzi e materiali, da utilizzare nelle costruzioni, oltre che al rimessaggio dei macchinari.

- A tale scopo, sul piazzale trasformato verrà realizzata una tettoia di superficie mq. 100, delle dimensioni in pianta di ml 20x5. La struttura in ferro avrà una copertura in lamiera ad una sola falda con lo spiato frontale di ml. 4.50 e la zona retrostante di ml. 3.50. La nuova opera edilizia si configura come opera pertinenziale ai sensi del R.R. 02/2015 art.17 comma 8, che non comporta SUC e sarà adibita a tettoia per lo stoccaggio dei materiali finalizzati ai processi produttivi.

- Il presente SUAP, che sta seguendo la procedura di variante al PRG-po, consentirà anche la trasformazione di un’area PPR “Parco Privato”, di mq. 1700 in Ambito P “parcheggio privato”, permettendo l’ampliamento dell’area con destinazione piazzale già presente nell’area di proprietà dell’azienda.

Ambiti del vigente Piano provinciale, interessati dalla variante.

Presenza di emergenze storico – architettoniche

- (Nuclei Storici, Edifici Religiosi, Chiese, Residenze Rurali, Mulini, Infrastrutture Storiche Civili e Militari), disciplinate dall’art. 35 del PTCP e rappresentate nell’elaborato cartografico A.3.1. *“Le emergenze storico – architettoniche”.*
- Codice 39934, Residenza rurale, “Villa Paoletti”;
- Codice 39944, Residenza rurale, “Palazzo”.

Vedute e coni visuali

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

- Coni visuali da Decreto Ministeriale:

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

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

- n. 49, “Basse colline in sinistra del Tevere a sud di Perugia”, paesaggio collinare in evoluzione, direttive di controllo.

Sistema insediativo di riferimento

- Area della rarefazione.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta.

Indirizzi e direttive di controllo, dell'unità di paesaggio n. 49 interessata dalla variante (artt. n. 32, 33, PTCP)

“Rientrano nelle seguenti direttive gli ambiti territoriali che nel tempo hanno subito un processo evolutivo ove 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 interpretandoli solo in casi eccezionali. In questi casi debbono essere previste misure di minimizzazione o di compensazione. Le azioni pianificatorie e progettuali per la trasformazione del territorio dovranno tendere al contenimento nell'introduzione di nuovi “segni” nel paesaggio mediante la qualificazione e la valorizzazione di quelli già esistenti. In tali aree sono tassativamente tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto nonché le siepi di divisione tra i campi.

In tali ambiti le nuove previsioni di espansione urbana e le nuove aree produttive dovranno essere previste in modo da “costruire” un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio. Particolare cura dovrà essere posta nel mantenimento e nella valorizzazione della rete viaria agricola (strade vicinali, poderali, tratturi e simili) anche mediante opportune piantagioni di essenze ad alto fusto e di siepi”.

Nuova tettoia in ferro pertinenziale

Per quanto di competenza, riguardo la nuova tettoia da realizzare, adibita per lo stoccaggio dei materiali finalizzati ai processi produttivi si evidenzia che la stessa sarà visibile:

- verso sud – ovest, dal paesaggio agrario che dalla residenza rurale “codice 39944” disciplinata dall'art. 35 del PTCP, arriva fino all'abitato di Sant'Egidio e poi all'arteria E.45;
- verso nord, in un'area compresa tra le località Ginestrella Vecchia e Casale le Rocce.

Per quanto espresso, si rende opportuno adottare soluzioni estetiche in linea con il contesto circostante. In questo caso, sarà utile adottare soluzioni di mitigazione visiva, come l'uso di materiali di copertura non riflettenti e colorazioni equilibrate, rispetto alla lamiera descritta nella relazione.

Riguardo la zona agricola di pregio, che verrà trasformata dalla variante a servizio dell'attività produttiva per ospitare la nuova tettoia sopra descritta, ma comunque a ridosso di una zona residenziale antropizzata, si prende atto dell'elaborato n. 19 “Conteggio zone EA”, dove sono presenti le zone di particolare interesse agricolo, passate ad altra classificazione. Tra queste, compare l'istanza di SUAP dell'Edilizia Castellini (D.C.C. n. 86 del 30.05.2016).

Variante al PRG-po “Parcheggio privato”.

La procedura di variante al PRG-po, consentirà anche la trasformazione di un'area PPR “Parco Privato”, di mq. 1700 in Ambito P “parcheggio privato”, permettendo l'ampliamento dell'area con destinazione piazzale già presente nell'area di proprietà dell'azienda.

Nel perimetro del parco privato da trasformare, sono presenti alberature di ulivo collocate con la precedente procedura edilizia, che verranno impiantate sulla particella n.31 (adiacente alla proprietà - zone di particolare interesse agricolo) acquistata dalla Società al preciso scopo dichiarato.

In sintesi, si ritiene opportuno un approccio ponderato e maggiormente approfondito di questa fase progettuale, tenendo in considerazione in modo particolare il continuo ed incessante consumo di suolo, soprattutto in aree agricole e di pregio. In particolare si ritiene necessario valutare l'impatto che l'intervento inevitabilmente andrà ad avviare sul territorio circostante, come verificato dalle analisi di intervisibilità effettuate e l'integrazione degli interventi con il contesto paesaggistico circostante. Inoltre si rende necessaria una valutazione approfondita della variante parziale al PRG ps-po, che prevede zone di particolare interesse agricolo e parco privato, da trasformare a servizio della proprietà Edilizia Castellini nonché la coerenza dell'intervento oggetto di verifica, con la zona residenziale adiacente. Per la compatibilità urbanistica si rimanda al parere degli Enti competenti”.

SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n.0273344 del 17/12/2024. “Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla Variante parziale al PRG Parte strutturale e Parte operativa per ampliamento attività produttiva impresa Edilizia Castellini snc in loc. Sant'Egidio. (Variante SUAP ex art. 8 d.P.R. n. 160/2010), e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi: Visto l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii..

Visto il PRG del Comune di Perugia.

Esaminato il Rapporto Ambientale.

Premesso che la Ditta Edilizia Castellini ha acquistato ai primi anni 70 un terreno in loc. Sant'Egidio lungo Via Assisi classificato in parte come agricolo ed in parte come Ar (produttiva artigianale per impianti di quartiere), ambito finalizzato alla creazione di piccole unità produttive artigianali per lo sviluppo locale di piccole attività. La Ditta in oggetto che opera nel settore delle costruzioni, nell'anno 1998 realizzava un edificio destinato allo sviluppo aziendale, ovvero costituito da uffici e da uno spazio per il rimessaggio dei camion. Per il tipo di attività che prevede l'utilizzo di macchine anche molto ingombranti con la stessa concessione edilizia venivano realizzati dei piazzali che la società impiega tutt'oggi per il deposito di mezzi e materiali.

Premesso che nell'anno 2016 a seguito dell'istanza SUAP n. 2/2013 fu autorizzata con il Provvedimento Unico n. 1 del 28/09/2016, la modifica dello strumento di Pianificazione all'ora vigente e fu di conseguenza autorizzato sia l'ampliamento dell'edificio per una consistenza di mq. 103,42 di SUC sia un incremento dei piazzali necessari all'attività che venivano così ad avere una consistenza complessiva di mq. 4.400.

Esaminata la proposta di variante che prevede la trasformazione di un'area agricola E in ambito P "parcheggio privato" finalizzata all'ampliamento dell'attività, nello specifico al deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni, oltre che al rimessaggio dei macchinari e la trasformazione di un ambito destinato a parco privato a P parcheggio.

Rilevato che nel dettaglio la variante riguarda:

PRG parte strutturale: da zona Ea1 Ea2 a PR.

PRG parte operativa: ampliamento zona P8 e la trasformazione di un'area PPR Parco Privato (art. 16 del Tuna) di mq. 1700 in Ambito P "parcheggio privato".

Rilevato che le proposte modifiche determinano consumo di suolo minimo.

Rilevato che l'area oggetto di trasformazione individuabile al foglio 245 part. 759 parte, è caratterizzata dalla presenza di alberature di olivo poste a filare che a seguito dei lavori di trasformazione verranno reimpiantate sulla particella adiacente mappale 31 di mq. 7670, acquistata dalla Società al preciso scopo come dichiarato.

Considerato Che la specifica area di intervento non risulta interessata da rinvenimenti o segnalazioni di carattere archeologico.

Rilevato che la variante ricade in un'area agricola priva di vincoli paesaggistici.

Questa soprintendenza ritiene che all'interno del PRG del Comune di Perugia le aree agricole in riduzione debbano essere compensate con altrettante aree agricole.

Si rammenta, per quanto attiene alla fase operativa, l'obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90).

In tale eventualità le modalità di prosecuzione dei lavori dovranno essere concordate con questa Soprintendenza, che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si riserva il diritto di chiedere un'assistenza continua e di tipo professionistico alle attività di movimento terra e, se necessario, modifiche o varianti al progetto".

SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria. Prot. n. 0275022 del 18/12/2024. *"In riferimento alla procedura di cui all'oggetto acquisita agli atti con Pec prot.n.258566-2024, considerato che le aree interessate dalla variante ricadono esternamente ai siti della rete Natura 2000 e all'interno di aree classificate dalla RERU "Matrice", ai sensi degli artt.n.81 e n.82 della L.R. 1/2015 della DGR n.2003/2005 si esprime pare favorevole".*

SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n.0275106 del 18/12/2024. *"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, come riportato nei Rapporti Istruttori allegati.*

SEZIONE GEOLOGICA

La variante fa riferimento a n.ro 2 aree che saranno destinate alla realizzazione di piazzali adibiti per svolgere delle attività di depositi di materiali edili. Le aree insistono su un versante collinare con esposizione Ovest e pendenza del 15%.

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

N.ro 2 prove penetrometriche statiche CPT profonde 8,6 m. dal p.c.;

N.ro indagine sismica MASW con stendimento di 46,0 m.

N.ro1 indagine di microtremore HVSR.

Nel merito della zona d'intervento sono state esaminate le seguenti cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate, con riferimento alle CTR 311-060:

- Le Banche dati geologiche regionali;
- La Banca dati della pericolosità sismica locale;
- La Banca dei dati geognostici e geofisici regionale;

Inoltre sono state viste:

- Idrogeo - Piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico- consultazione dei documenti dell'Inventario dei fenomeni franosi (IFFI) e delle mappe nazionali di pericolosità per frana;
- La Tavola n. 14 del Piano di Tutela delle acque "Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano";

• La Carta Idrogeologica della Regione dell'Umbria con censimento dei punti d'acqua su sistema GIS. Le aree sono caratterizzate dall'affioramento della litofacies di S.Egidio descritta da limi sabbiosi e sabbie. Le zone si presentano stabili e non sono segnalati rischi e pericolosità geologiche da frana; fanno parte del complesso dei depositi fluvio lacustri fini, scarsamente permeabili, inoltre non ricadono in ambiti di salvaguardia delle captazioni idropotabili.

Si ritiene che la Variante parziale al PRG Parte strutturale Parte operativa per ampliamento attività produttiva in loc Sant'Egidio - Comune di Perugia non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

Con riferimento alla Conferenza di servizi citata in oggetto e analizzata la documentazione trasmessa, si precisa che non risultano interferenze delle opere con il reticolo idrografico demaniale, pertanto non necessita di nulla osta ai fini idraulici sensi del R.D 523 del 25 Luglio 1904.

SEZIONE PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO IDRAULICO

Con riferimento alla procedura di assoggettabilità a 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 perimetrare 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. 0251423 del 15/11/2024. "Vista la nota regionale prot. n. 258566 del 15/03/2023 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Tenuto conto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG parte strutturale e parte operativa, che il Comune di Perugia propone ai sensi del DPR 160/2010 per l'ampliamento dei piazzali esterni da realizzare al servizio dell'attività produttiva esistente, posta in località Sant'Egidio, di proprietà della ditta "Edilizia Castellini snc"

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

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

Parere della Sezione Urbanistica

L'intervento edilizio in oggetto consiste nell'ampliamento di piazzali esterni da realizzare al servizio dell'attività produttiva in oggetto, determinato dalla necessità di avere ulteriori siti di stoccaggio rispetto a quelli esistenti, da adibire a deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni, oltre che al rimessaggio dei macchinari.

Per come dichiarato nel Rapporto ambientale la realizzazione di tale ampliamento comporta una variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Perugia in due distinte aree:

- variante al PRG parte operativa relativamente alla diversa classificazione di una zona "PPR parco privato" (art. 16 del TUNA) di mq 1.700, da classificare come ambito "P – parcheggio privato" (art. 126 del TUNA). L'area, per come dichiarato, sarà utilizzata per il deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni edili.

- variante al PRG parte strutturale e parte operativa previa trasformazione di un'area "Ea1 – area di particolare interesse agricolo" di mq 527 in ambito "P – parcheggio privato". L'area, per come dichiarato, sarà utilizzata per il deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni edili, oltre che il rimessaggio di macchinari mediante la realizzazione di una tettoia di mq 100 con struttura in lamiera ad una sola falda, avente altezza massima di m. 4,50.

Per tutto quanto sopra riportato la scrivente Sezione prescrive quanto segue:

- Per la successiva procedura di approvazione del progetto e di adozione della variante allo strumento urbanistico vigente, sarà necessario acquisire la dichiarazione del Comune di Perugia prevista dall'art. 32, comma 6 della LR 1/2015.
- Per gli ambiti oggetto di variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 in materia geologica e geomorfologica, da richiedere direttamente al competente Servizio regionale, oltre al parere di cui all'articolo 28, comma 10 della L.R. 1/2015 sugli aspetti idraulici (rilasciato dal Comune previa determinazione della CCQAP), quello per gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL, nonché il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP.
- Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art. 92 della L.R. 1/2015 in merito alla modifica delle aree di particolare interesse agricolo.
- Qualora la variante urbanistica interessi aree con presenza di oliveti, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 94 della L.R. 1/2015.
- Si ricorda infine che i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010, sono strettamente correlati al progetto edilizio, e pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015, e la destinazione urbanistica dell'area deve essere espressamente correlata a tale procedura.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La Ditta Edilizia Castellini, ha acquistato ai primi anni 70 un terreno in Loc. Sant'Egidio, lungo Via Assisi che all'epoca era classificato in parte come agricolo ed in parte come Ar (produttiva-artigianale per impianti di quartiere), ovvero finalizzato alla creazione di piccole unità produttive artigianali per lo sviluppo locale di piccole attività. La Ditta che opera nel settore delle costruzioni, nell'anno 1998, grazie a tale previsione ha realizzato un edificio destinato allo sviluppo aziendale, costituito da uffici e da uno spazio per il rimessaggio dei camion. Per tale tipo di attività è previsto l'utilizzo di macchine anche molto ingombranti con la stessa concessione edilizia furono realizzati dei piazzali che la società impiega anche oggi per il deposito di mezzi e materiali. Il capannone ha una superficie calpestabile di mq. 403,07 che si sviluppa su due piani fuori terra. Il terreno utilizzato a piazzali era pari a mq. 2.950,00. Nell'anno 2016 a seguito dell'istanza SUAP n. 2/2013, fu autorizzata con il Provvedimento Unico n. 1 del 28/09/2016, la modifica dello strumento di urbanistico vigente e di conseguenza è stato autorizzato sia l'ampliamento dell'edificio per una nuova consistenza di mq. 103,42 di SUC, sia un incremento dei piazzali necessari all'attività che venivano così ad avere una consistenza complessiva di mq. 4.400.

Al fine di potersi adeguatamente sviluppare la società proprietaria necessita di poter avere a disposizione nuovi piazzali. La progettazione della nuova sistemazione prevede l'ampliamento dell'area con destinazione piazzale così da trasformare il residuale piazzale agricolo esistente, avente una consistenza di mq. 527 posto a valle dell'insediamento produttivo. Le nuove aree con destinazione piazzale saranno utilizzate per l'attività edile e saranno finalizzate al deposito di mezzi e materiali da utilizzare nelle costruzioni, oltre che al rimessaggio dei macchinari. Sul piazzale trasformato, verrà realizzata tettoia di superficie mq. 100, delle dimensioni in pianta di ml. 20,00x5,00. La struttura in ferro avrà una copertura in lamiera ad una sola falda con lo spatio frontale di ml. 4.50 e la zona retrostante di ml. 3.50.

Come risulta da PRG parte strutturale e come confermato dal PTCP l'area oggetto di variante non presenta vincoli di natura paesaggistica né archeologica. L'area oggetto di trasformazione, è oggi caratterizzata già da un piazzale in terra battuta e sull'intero perimetro insistono delle alberature di olivo impiantate con la precedente procedura edilizia. Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistica e ambientale, l'area di intervento si colloca in un contesto antropizzato caratterizzato da case sparse, piccole aree industriali e dal tipico paesaggio agricolo in zona valliva e collinare in cui l'alternanza di estesi appezzamenti agricoli viene intervallata da filari alberati residui presenti lungo fossi. L'intervento non provoca impatti di rilievo sul paesaggio esistente perché dalla dichiarazione rilasciata dal tecnico incaricato "non verrà effettuato alcun movimento di terreno, in quanto l'area

oggetto di modifica urbanistica risulta già finita a piazzale” Inoltre nel Rapporto Preliminare Ambientale, si dichiara che nell’area oggetto di variante è presente un oliveto che verrà espianato e spostato in un lotto a nord di quello oggetto di variante”.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la variante non risulta rilevante ai fini dell’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell’ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l’ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell’area interessata:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell’utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la variante parziale al PRG Parte strutturale Parte operativa del Comune di Perugia, per ampliamento di una attività produttiva relativa all’impresa Edilizia Castellini snc in loc Sant’Egidio, non presenta elementi di criticità e non comporta impatti significativi nell’ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Si ricorda che per le successive fasi della procedura urbanistica di approvazione della variante ai sensi del comma 3 bis dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006 si dovranno osservare le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull’ambiente:

Aspetti urbanistici:

- sarà necessario acquisire la dichiarazione del Comune di Perugia prevista dall’art. 32, comma 6 della LR 1/2015.
- per gli ambiti oggetto di variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere di cui all’articolo 89 del DPR 380/2001 in materia geologica e geomorfologica, da richiedere direttamente al competente Servizio regionale;
- dovrà essere acquisito il parere di cui all’articolo 28, comma 10 della L.R. 1/2015 sugli aspetti idraulici (rilasciato dal Comune previa determinazione della CCQAP);
- dovrà essere acquisito il parere per gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL;
- dovrà essere acquisito il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP;
- dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall’art. 92 della L.R. 1/2015 in merito alla modifica delle aree di particolare interesse agricolo;
- dovrà essere rispettato quanto previsto dall’art. 94 della L.R. 1/2015, nonché il rispetto della corretta esecuzione dei lavori di trasferimento delle piante di olivo, che verranno impiantate sulla particella n.31 (adiacente alla proprietà - zone di particolare interesse agricolo) acquistata dalla Società al preciso scopo dichiarato;
- si ricorda che i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010, sono strettamente correlati al progetto edilizio, e pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall’art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015, e la destinazione urbanistica dell’area deve essere espressamente correlata a tale procedura.

Aspetti Archeologici

- si rammenta, per quanto attiene alla fase operativa, l'obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90);
- In tale eventualità le modalità di prosecuzione dei lavori dovranno essere concordate con la Soprintendenza competente, che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si riserva il diritto di chiedere un'assistenza continua e di tipo professionistico alle attività di movimento terra e, se necessario, modifiche o varianti al progetto.

Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile

- Ai fini della pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il comune dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023*, ed in particolare monitorare nell'ambito delle attività di pianificazione urbanistica l'obiettivo n. 15 sul consumo di suolo, attraverso l'indicatore OR 15.4 e l'indicatore OR 15.5 relativo alla "impermeabilizzazione del suolo da coperture artificiali".

Altre raccomandazioni:

Si confermano le prescrizioni presenti nella D.C.C. n. 86 del 30.05.2016 del Comune di Perugia.

Terni, 13/01/2025

L'istruttore Graziano Caponi