

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

Richiesta di avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010. Variante parziale al Prg-Ps e Prg-Po del Comune di Castiglione del Lago ai sensi Art. 32 commi 1 e 5 Legge Regionale 1/2015.

Relazione istruttoria

Premessa

Il comune di Castiglione del Lago con nota n° 0183886 del 09/08/2024 ha trasmesso l'istanza e la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla Proposta di Variante parziale al Prg-Ps e Prg-Po del Comune di Castiglione del Lago ai sensi Art. 32 commi 1 e 5 Legge Regionale 1/2015.

Descrizione

La proposta di variante urbanistica è articolata in 8 gruppi, così suddivisi:

Gruppo A: è previsto il declassamento in zona agricola di n. 18 aree dislocate nel territorio comunale, che comporta la riduzione di consumo di suolo pari a 193.468,92 mq e la diminuzione di SUC di 29.020,34 mq.

Gruppo B: la variante urbanistica propone la rettifica e l'integrazione di n. 5 articoli delle NTA di PRG parte operativa e n. 2 articoli delle NTA di PRG parte strutturale.

Gruppo D: è proposta la modifica della perimetrazione di n. 6 ambiti boscati, per i quali il Comune dichiara di aver ottenuto la certificazione di AFOR, come previsto dalla DGR n. 1106/2021.

Gruppo E: il Comune propone il reinserimento di una potenzialità edificatoria di 789 mq, relativa ad una pianificazione pregressa, all'interno di un insediamento esistente che riveste valore storico culturale, da riclassificare in insediamento esistente recente prevalentemente residenziale.

Gruppo F: è prevista la trasformazione di n. 2 ambiti agricoli in aree edificabili. Il nuovo insediamento residenziale in loc. Vitellino ha una superficie pari a mq 2904,38 mq, mentre il nuovo insediamento residenziale nel capoluogo di Castiglione del Lago ha una superficie di 7.464,30, per un totale di 10.368,68 mq di consumo di nuovo suolo. Il Comune dichiara inoltre che i nuovi insediamenti avranno una potenzialità edificatoria complessiva pari a 1.555 mq e che sono ambedue ricompresi all'interno degli ambiti F del PS2

Gruppo H: sono previste n. 17 variazioni per rettifica di errori materiali segnalati dagli istruttori delle pratiche edilizie e paesaggistiche del Comune.

Gruppo L/M: viene proposto il cambio di destinazione di n. 2 insediamenti, per una superficie di 6.632 mq.

Gruppo N: la variante urbanistica comprende anche la modifica di n. 4 schedature del censimento di cui all'art. 89 comma 4 della L.R. 1/2015, relativa alla correzione di errate valutazioni sul grado di alterazione/integrità degli edifici.

Vista la nota n. 0186198 del 14/08/2024, 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 Verifica di assoggettabilità a VAS la Proposta di Variante parziale al Prg-Ps e Prg-Po del Comune di Castiglione del Lago ai sensi Art. 32 commi 1 e 5 Legge Regionale 1/2015.

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.

USL Umbria 1. Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica Todi-Marsciano/Trasimeno. Prot. n.0189305 del 22/08/2024 con il quale si comunica che: *“Il Progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e negativi pertanto è parere dello scrivente servizio che lo stesso sia da escludere dal procedimento di VAS”.*

ARPA Umbria. Prot. n.0191281 del 26/08/2024 con il quale si comunica che: *“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”.*

AFOR Agenzia Regionale Forestale Umbra. Prot. n. 0200114 del 05/09/2024 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 Agricoltura, Tutela del Territorio e 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, Tutela del Territorio e delle 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 nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della conferenza di servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda 49 proposte di variante al PRG vigente di cui 7 inerenti a verifiche di aree boscate effettuate da AFoR;

Considerato che:

- Le aree di cui all’oggetto sono in parte 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;

- Risultano, rilasciati da AFOR pareri circa 7 aree per la presenza del bosco;

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 il seguente parere: ritenere che la variante parziale al PRG PS - PO del Comune di Castiglione del Lago di cui all’oggetto non debba essere soggetto a VAS, perché si reputa di impatto

non significativo sull'ambiente se effettuata 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: ritenere che la variante parziale al PRG PS - PO del Comune di Castiglione del Lago di cui all'oggetto non debba essere soggetto a VAS, perché si reputa di impatto non significativo sull'ambiente se effettuata nel rispetto delle vigenti normative. Senza prescrizione alcuna. 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.0208002 del 16/09/2024. "Esaminata la documentazione trasmessa acquisita agli atti con Pec prot.n. 206731-2024 si esprime, ai sensi della ai sensi degli artt.n.81 e n.82 della L.R. 1/2015 e della DGR n.2003/2005 e del DPR n.357/1997 il parere di competenza del Servizio Foreste, Montagna, Sistemi Naturalistici, faunistica – venatoria di seguito riportato.

GRUPPO A –Declassamento ad Area Agricola di parti degli "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" di cui all'articolo 94 del R.R. n. 2/2015 e s.m.i.

Parere favorevole a tutte le varianti proposte

GRUPPO B –Integrazioni delle N.T.A. del PRG-PS e del PRG-PO

si esprime parere favorevole alle integrazioni delle NTA di attuazione del P.R.G. PRG Parte Strutturale e Parte Operativa – Comune di Castiglione del Lago nel rispetto integrale di quanto previsto dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) e dalle Misure di Conservazione allegate ai Piani di Gestione dei Siti della Rete Natura 2000 presenti sul territorio dello stesso Comune.

GRUPPO D –Rettifiche del perimetro delle aree boscate:

Variante loc. Petignano del Lago parere non favorevole poiché l'area boscata ricadente all'interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";

Variante Loc. Ferretto parere non favorevole poiché l'area boscata ricadente all'interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";

Variante loc Bertoni parere non favorevole poiché l'area boscata ricadente all'interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";

Variante Loc. Villastrada l'area è classificata ai sensi della RERU Corridoi e pietre di guado: Habitat pertanto si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro dell'area Boscata e alla nuova classificazione in Agricolo a condizione che non venga eliminata la fascia di vegetazione presente così da salvaguardare la connettività ecologica

Variante Loc. Macchie Parere favorevole

Variante Loc. Vaiano l'area è classificata ai sensi della RERU Frammenti: Habitat pertanto si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro dell'area Boscata e alla nuova classificazione in Agricolo a condizione che non venga eliminata la fascia di vegetazione presente

Variante Loc. Palazzo Bello Il da una verifica del Servizio Foreste Montagna Sistemi Naturalistici Faunistica – Venatoria su ortofoto del 2023 l'area risulta parzialmente boscata si rende necessaria la certificazione da parte di AFOR che dovrà verificare e attestare l'assenza di bosco nelle aree interessate dalla variante;

GRUPPO F –Inserimento di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle vigenti previsioni del PRG-PS e del PRG-PO

Variante Loc. Vitellino Parere favorevole;

Variante loc. Castiglione del Lago parere favorevole a condizione che, nelle successive fasi progettuali venga mantenuta una fascia libera da previsioni urbanistiche e opere di urbanizzazione di ampiezza pari ad almeno 2 metri a partire dal limite della vegetazione presente lungo il lato sud della particella e lungo il lato nord-ovest della particella".

SERVIZIO Rischio Idrogeologico, Idraulico, Sismico, Difesa Del Suolo, Sezione difesa e gestione idraulica. Prot.n.0223299 del 07/10/2024. "Con la presente si comunica che, per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio, si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

In particolare dall'analisi della documentazione trasmessa, come riportato nel Rapporto Istruttorio redatto ai sensi del R.D. 523/1904 che si allega, si evince che alcune delle zone in questione sono parte di corsi d'acqua demaniali. In particolare, ci si riferisce all'area classificata al catasto del Comune di Castiglione del Lago come Foglio 2, Particelle 87, 88.

Si allegano altresì i Rapporti Istruttori redatti dalle altre Sezioni del Servizio (PAI, Valutazioni Geologiche), che invece non rilevano criticità.

Sezione geologia

Il Piano di variante parziale in questione, prevede:

- 1) Una riduzione della densità edilizia tramite la trasformazione di aree edificatorie in aree agricole nei sparsi centri urbani del Comune;
- 2) La rettifica del perimetro delle aree boscate;
- 3) N.ro 2 nuovi inserimenti edilizi in zone agricole trasformate in aree residenziali (loc. Vitellino e Castiglione del Lago);
- 4) La riclassificazione di aree produttive in aree residenziali e viceversa (Loc. Pucciarelli).

Nel merito della zona d'intervento sono state esaminate le seguenti cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate, con riferimento alle CTR del foglio 310 che coprono il Comune di Castiglione del Lago:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Banca dati delle indagini geognostiche e geofisiche.

Inoltre sono state viste:

- Idrogeo - Piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico- consultazione dei documenti dell'Inventario dei fenomeni franosi (IFFI) e delle mappe nazionali di pericolosità per frana;
- La Tav. n. 14 del PTA "Aree di Salvaguardia delle acque destinate al consumo umano";
- Gli studi di Microzonazione sismica del Comune di Castiglione del Lago.

Il territorio comunale è prevalentemente interessato da due Unità sintemiche: Litofacies di Gioiella e subsintema di Macchie, che sono suscettibili di fenomeni di amplificazione sismica locale. Le zone che prevedono dei nuovi inserimenti edilizi, non risultano coinvolte in situazioni di rischio e di pericolosità geologica da frana. Non sono segnalati ambiti di salvaguardia delle captazioni idropotabili.

Si ritiene che la Variante parziale al Prg-Ps e Prg-Po del Comune di Castiglione del Lago, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

Sezione difesa e Gestione idraulica

In riferimento alla procedura in oggetto si comunica quanto segue. Dall'analisi della documentazione trasmessa, che è parte integrante del presente atto, si evince che alcune delle zone in questione sono parte di corsi d'acqua demaniali. In particolare, l'area classificata al catasto del Comune di Castiglione del Lago come Foglio 2, Particelle 87, 88 appartiene al Lago Trasimeno.

Pertanto, si ritiene che la procedura in oggetto, limitatamente all'area classificata al catasto del Comune di Castiglione del Lago come Foglio 2, Particelle 87, 88, dovrà essere assoggettata a VAS.

Sezione Pianificazione Dell'Assetto Idraulico.

Con riferimento alla procedura di verifica 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 oggetto di variante al P.R.G. risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate a maggiore pericolosità dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale e Settentrionale.

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. 0205349 del 12/09/2024 con il quale si comunica che: "Vista la nota regionale protocollo n. 186198 del 14/08/2024 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria 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 nel Rapporto Preliminare ambientale la proposta di variante urbanistica è stata articolata in 7 gruppi.

Verificato che nell'elaborato "Schede Cartografiche ante e post" non risultano presenti i seguenti contenuti di variante urbanistica illustrati nel richiamato Rapporto Ambientale:

- GRUPPO H: Rettifica errori materiali. Nel rapporto si fa riferimento a nove modifiche, mentre nel citato elaborato ne risulta presente soltanto una.
- GRUPPO L/M: Riclassamento fra insediamenti. Di tre proposte citate nel rapporto, ne risultano presenti soltanto due nell'elaborato cartografico.
- GRUPPO N: Rettifica schede censimento. Non sono presenti le schede modificate.

Si chiede, al fine di poter esprimere il parere di competenza, di trasmettere tutti gli elaborati che costituiscono la proposta di variante urbanistica”.

Considerato che a seguito della richiesta di integrazioni del Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio Prot. n. 0205349 del 12/09/2024, dopo l'invio della richiesta con nota n. 0206731 del 13.09.2024 da parte dell'Autorità competente, l'Autorità procedente, Comune di Castiglione del Lago ha provveduto ad inviare la documentazione mancante con nota n. 0214085 del 24.09.2024; la stessa è stata inviata con nota n. 0214541 del 25.09.2024 ai soggetti competenti ambientali per il parere di competenza.

SERVIZIO Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0223448 del 07/10/2024 con il quale si comunica che: “Vista la nota regionale protocollo n. 186198 del 14/08/2024 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Tenuto conto della nota di richiesta integrazioni trasmessa dallo scrivente Servizio con protocollo n. 205349 del 12/09/2024.

Viste le integrazioni pervenute con nota regionale protocollo n. 214541 del 25/09/2024.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso ai link indicati nelle note di convocazione e di integrazione sopra richiamate, e nello specifico che:

- La motivazione alla base dell'avvio del procedimento della proposta di variante al PRG-PS e al PRG-PO è da ricondurre ad una verifica imposta dal tempo trascorso dall'approvazione dei due strumenti urbanistici generali.

- L'Amministrazione Comunale ha intrapreso con i singoli cittadini, le associazioni, i tecnici e le imprese un percorso di “screening” sulle disposizioni dei PRG allo scopo di portare in evidenza pubblica eventuali criticità contenute dagli strumenti urbanistici generali sopra richiamati.

- Diverse proposte di variante urbanistica riguardano l'eliminazione di previsioni edificatorie con la finalità di evitare il pagamento dell'IMU sui suoli edificabili.

Si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione “Urbanistica”.

Parere della Sezione Urbanistica.

Per quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare Ambientale la proposta di variante urbanistica è stata articolata in 8 gruppi, così suddivisi:

Gruppo A: è previsto il declassamento in zona agricola di n. 18 aree dislocate nel territorio comunale, che comporta la riduzione di consumo di suolo pari a 193.468,92 mq e la diminuzione di SUC di 29.020,34 mq.

Gruppo B: la variante urbanistica propone la rettifica e l'integrazione di n. 5 articoli delle NTA di PRG parte operativa e n. 2 articoli delle NTA di PRG parte strutturale.

Gruppo D: è proposta la modifica della perimetrazione di n. 6 ambiti boscati, per i quali il Comune dichiara di aver ottenuto la certificazione di AFOR, come previsto dalla DGR n. 1106/2021.

Gruppo E: il Comune propone il reinserimento di una potenzialità edificatoria di 789 mq, relativa ad una pianificazione pregressa, all'interno di un insediamento esistente che riveste valore storico culturale, da riclassificare in insediamento esistente recente prevalentemente residenziale.

Gruppo F: è prevista la trasformazione di n. 2 ambiti agricoli in aree edificabili. Il nuovo insediamento residenziale in loc. Vitellino ha una superficie pari a mq 2904,38 mq, mentre il nuovo insediamento residenziale nel capoluogo di Castiglione del Lago ha una superficie di 7.464,30, per un totale di 10.368,68 mq di consumo di nuovo suolo. Il Comune dichiara inoltre che i nuovi insediamenti avranno una potenzialità edificatoria complessiva pari a 1.555 mq e che sono ambedue ricompresi all'interno degli ambiti F del PS2

Gruppo H: sono previste n. 17 variazioni per rettifica di errori materiali segnalati dagli istruttori delle pratiche edilizie e paesaggistiche del Comune.

Gruppo L/M: viene proposto il cambio di destinazione di n. 2 insediamenti, per una superficie di 6.632 mq.

Gruppo N: la variante urbanistica comprende anche la modifica di n. 4 schedature del censimento di cui all'art. 89 comma 4 della L.R. 1/2015, relativa alla correzione di errate valutazioni sul grado di alterazione/integrità degli edifici.

Per tutto quanto sopra relazionato, fermo restando che le competenze della scrivente Sezione attengono esclusivamente alle proposte di modifica relative alla parte strutturale del PRG, si prescrive quanto segue:

- Nella successiva fase di adozione della presente variante urbanistica il Comune di Castiglione del Lago dovrà adeguatamente e chiaramente distinguere i contenuti di variante al PRG Parte Strutturale da quelli inerenti la sola Parte Operativa, redigendo, per ogni ambito interessato, stralci cartografici vigenti e modificati e specificando la relativa tipologia di variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. 1/2015.

- Per lo spazio rurale la disciplina applicabile è unicamente quella prevista dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. n. 2/2015.

- In merito alle modifiche di cui al Gruppo A si rileva la necessità di riesaminare tali proposte al fine di garantire il mantenimento della continuità tra gli insediamenti, per evitare la frammentazione delle macroaree. Il Comune dovrà inoltre verificare che gli immobili esistenti all'interno delle aree riclassificate come zona agricola, non abbiano utilizzato la potenzialità edificatoria della zona di Piano che si intende modificare con la presente variante urbanistica.

- La proposta di variante urbanistica di cui al Gruppo D dovrà essere supportata dalle previste certificazioni di competenza dell'AFOR di cui alla DGR n. 1106/2021. La disciplina delle aree boscate e delle fasce di transizione deve essere conforme a quanto disciplinato dall'art. 85 della L.R. 1/2015, per il quale è stabilita la prevalenza rispetto a tutte le normative di PRG parte strutturale. In merito alla individuazione degli ambiti boscati, si richiama il rispetto di quanto riportato nella nota della Regione Umbria, Servizio Urbanistica e Espropriazioni, prot. 6868 del 16 gennaio 2013, che specifica anche la necessità di verificare tramite l'esame della ortofotocarta e dello stato dei luoghi, l'esatta consistenza dei boschi, per i quali, comunque individuati, vige quanto stabilito dall'art. 85 della L.R. 1/2015 anche in merito alle fasce di transizione.

- Con riferimento alla proposta di modifica richiamata al Gruppo E, riguardante il reinserimento di una potenzialità edificatoria relativa ad una pianificazione pregressa, non si ritiene possa essere recuperata una potenzialità effettivamente eliminata dal PRG-PS. Si potrà invece ipotizzare una eventuale compensazione con le potenzialità edificatorie che vengono eliminate con la presente variante. Inoltre il Comune dovrà produrre elementi che sostanzino la proposta di riclassificazione di un'area attualmente individuata come insediamenti esistenti che rivestono carattere storico culturale in un'area destinata ad insediamento esistente recente prevalentemente residenziale.

- Si ricorda che, in merito alle proposte di cui al Gruppo F, la L.R. 1/2015 non ammette individuazione di nuovi insediamenti residenziali non contigui ad ambiti o macroaree già previste dallo strumento urbanistico vigente. Tali nuove previsioni residenziali, inoltre, non dovranno interferire con la fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici suinicoli, avicoli e ittici di cui all'art. 95 comma 4 della L.R. 1/2015 e dovranno rientrare nei limiti disposti dall'art. 32 comma 4 lett. a) della medesima legge regionale.

- Le 17 proposte di variante urbanistica di cui al Gruppo H, nella successiva fase di approvazione, dovranno essere adeguatamente motivate e corredate da una documentazione dimostrativa.

- Con riferimento alla modifica di alcune schede del censimento degli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, riassunte nel Gruppo N, dovrà essere garantito il rispetto di quanto disposto in merito dalla DGR n. 420/2007 adeguata ed integrata dalla DGR n. 852/2015".

SERVIZIO Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0226462 del 10/10/2024 con il quale si comunica che: "Parere ad integrazione del parere precedente di cui alla PEC Prot.n. 0223448 del 07/10/2024, già reso dalla Sezione Urbanistica per gli aspetti di competenza a cura della Sezione Tutela dei Beni Paesaggistici del Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La variante in oggetto che consiste nella diminuzione consumo di suolo pari a - 183.786,58 mq relative alle seguenti modifiche raccolte per i seguenti gruppi:

Gruppo A):

che riguarda il declassamento ad Area Agricola / Verde Privato, per n. 17 proposte di variazione, di parti degli "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" di cui all'articolo 94 del R.R. n. 2/2015 e s.m.i. Tale modifica porta a diminuzione di consumo di suolo di mq 193.468,92 (ovvero 19,35 ettari).

Gruppo B):

che riguarda Integrazioni alle N.T.A. del PRG-PS e del PRG-PO, per n. 7 proposte di variazione riferite a rettifiche e all'integrazione di norme vigenti.

Gruppo D):

riguardante rettifiche del perimetro di n.7 proposte di variazione di aree boscate, dotate dell'obbligatoria attestazione dell'A.F.O.R. come disposto dalla L.R. n. 28/2001 e s.m.i., con accertamento ai sensi della D.G.R. n. 1098 del 06 luglio 2005 e n. 1106 del 10/11/2021 e implicante una riduzione della superficie dei boschi di mq 36.891,41 (ovvero 3,69 ettari);

Gruppo F):

con Inserimento di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle vigenti previsioni del PRG-PS e del PRG-PO che riguarda n. 2 proposte di variazione, ambedue già comprese all'interno degli ambiti F (degli insediamenti) del Piano Stralcio PS2 dell'Autorità del Bacino Tevere; le due proposte introducono nuovo consumo di suolo per circa 10.368 mq.

Gruppo H):

riguardante n. 9 proposte di variazione di rettifica di errori materiali cartografici

Gruppo L/M):

riguardante il riclassamento di n. 3 proposte di variazione, per una superficie di 6.632,00mq fra insediamenti di cui agli art.92, 94, 96 del R.R. n. 2/2015.

Gruppo N):

riguardante n. 4 proposte di variazione che comportano la rettifica delle schede di cui al comma 4, dell'articolo 89 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistica, le quantità di aree in trasformazione previste da area edificabile ad area agricola e a verde privato potrebbero apportare dei miglioramenti nel paesaggio costruito o periurbano, sempre che tali aree vengano comunque valorizzate e non diventino dei meri spazi residuali.

Le modifiche che potrebbero comportare delle criticità sono la riduzione dei boschi (comunque attestate da AFOR) e le due proposte dell'inserimento di nuove quantità edificatorie, che sono all'interno delle Zone F, del PS2 (Piano Stralcio del Trasimeno dell'Autorità di Bacino Tevere).

Una zona è posta in località Vitellino di 2.904,38 mq, non è situata in area sottoposta tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs. n.42/2004 e fronteggia una strada comunale in zona già insediata da costruzioni. L'altra, localizzata a Castiglione del lago (Foglio e Particella: F.45, P.IIa n.1515) di superficie pari 7.464,30 mq è posta in adiacenza ad una rotonda stradale e si trova in area sottoposta a tutela perché ricade in area di cui all'art.136 lettere c, d, del Dlgs 42 /2004 e necessiterà di una progettazione che dovrà prevedere delle opportune misure di integrazione paesaggistica considerato che l'area è stata ritenuta di notevole interesse pubblico poiché denominata: Castiglione del Lago, Zona costiera del Lago Trasimeno, di cui al Provvedimento D.M.24/08/1966, pertanto si dovranno tenere in conto le motivazioni insite nel Provvedimento.

La variante al livello complessivo, prevede quantità edificatorie (Gruppo F) che sono comunque molto al disotto dei quelle del Gruppo A di declassamento da area edificabile ad area agricola/verde privato, quindi essendoci riduzione di consumo di suolo anche la qualità paesaggistica del territorio potrebbe trarne vantaggio".

Provincia di Perugia. Prot. n. 0230898 del 17/10/2024 con il quale si comunica che: "Premesso che:

Preso atto della documentazione resa disponibile tramite link nella nota del Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 33602 del 25/09/2024, si rimettono di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

La motivazione, da parte dell'Amministrazione comunale di Castiglione del Lago, alla base dell'avvio della proposta di variante al PRGps-po, è da ricondurre ad una verifica imposta dal tempo trascorso dall'approvazione dei due strumenti urbanistici generali: otto anni per il PRGps e cinque anni per il PRGpo. Periodi temporali trascorsi senza avere apportato nessun tipo di variante ai due Piani.

Dal 2022 l'Amministrazione comunale ha intrapreso con i singoli cittadini, le associazioni, i tecnici e le imprese, un percorso di "screening" sulle disposizioni dei PRG, allo scopo di portare in evidenza pubblica, eventuali criticità contenute dagli strumenti urbanistici generali sopra richiamati. Sono state segnalate anche numerose esigenze di eliminazione di previsioni edificatorie, con la finalità di evitare il pagamento dell'IMU sui suoli edificabili.

Proposta di variante:

- Gruppo A - Declassamento ad area agricola di parti degli "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti";
- Gruppo B - Integrazioni delle N.T.A. del PRGps e del PRGpo;
- Gruppo D - Rettifiche del perimetro delle aree boscate;
- Gruppo E - Reinserimento potenzialità edificatoria ex. PRG99;
- Gruppo F - Inserimento di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle vigenti previsioni del PRGps-po;
- Gruppo H - Errori materiali;
- Gruppo L/M - Riclassamento fra insediamenti di cui agli art.92, 94, 96 del R.R. n. 2/2015;
- Gruppo N - Rettifica delle schede di cui al comma 4 dell'articolo 89 della L.R. n. 1/2015.

Esaminata la documentazione pervenuta con relative integrazioni, si elencano gli ambiti del PTCP coinvolti dalla variante in oggetto corredati da osservazioni e considerazioni da parte dello scrivente Servizio.

Gruppo B - Integrazioni delle N.T.A. del PRGps e del PRGpo

- Nell'elaborato contenuto nella documentazione pervenuta (NTA prg-ps e prg-po ante post) e precisamente nella parte operativa, l'art. 9 comma 1, che riguarda gli insediamenti di cui agli artt. 55 "insediamenti recenti prevalentemente residenziali" e 63 "trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente - la collana di perle", viene come di seguito variato:

ANTE

Articolo 9 comma 1

Negli insediamenti esistenti di cui ai successivi articoli 55-63 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso elencate all'art. 13 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 con le seguenti limitazioni:

Sono escluse quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi Sanitarie – Allegato parte I lettera c), Allegato Parte II lettera c).

POST

Articolo 9 comma 1

Negli insediamenti esistenti di cui ai successivi articoli 55-63 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso elencate all'art. 13 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 con le seguenti limitazioni:

Sono escluse quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi Sanitarie – Allegato parte I lettera c), Allegato Parte II lettera c).

- Considerato che l'art. 55 è riferito a insediato prevalentemente residenziale e l'art. 63 a residenziale e servizi, si rende necessario un chiarimento da parte dell'Amministrazione comunale atto a descrivere la motivazione dello stralcio delle industrie insalubri dall'art. 9 comma 1.

Gruppo D - Rettifiche del perimetro delle aree boscate.

- Si prende atto, delle certificazioni inserite nella cartella "Accertamenti AFOR" e di conseguenza nell'elaborato "schede cartografiche ante – post", effettuate dall'Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria, riguardo la domanda di accertamento di aree boscate ai sensi della D.G.R. n. 1098 del 2005, da parte di privati cittadini.
- Si ritiene positivo lo stralcio della domanda di accertamento in loc. Petrignano del Lago, in quanto l'area in esame risulta effettivamente boscata, nonché ricompresa nello Zsc/Sic IT5210020.

GRUPPO E – Reinserimento potenzialità edificatoria ex. PRG99

Loc. Panicarola (da insediamenti esistenti con valore storico culturale "H = max esistente", a insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali H = max 7 ml.).

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 09321, Nucleo Storico, "Panicarola".

Vedute e con 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. 1, Passignano sul Trasimeno D.M. 13.06.1949 - Castel Rigone.

Coni visuali da documentazione fotografica:

- n.12, Passignano sul Trasimeno "Il Lago Trasimeno dal Convento dei Cappuccini".
- n.13, Passignano sul Trasimeno, "Vista di Castel Rigone".
- n.14, Passignano sul Trasimeno, "Il Lago Trasimeno dalla strada di Castel Rigone".

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

- n. 41, "Conca del Trasimeno", paesaggio di pianura e di valle in evoluzione, direttive di controllo; udp di rilevante valore paesaggistico - classe 3, elevato.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo diffuso.

Direttive di controllo della UdP n. 41- 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. Tali ambiti sono pertanto quelli per i quali è più necessario un approfondimento pianificatorio di tipo paesaggistico. Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio, devono rispettare i risultati formali delle preesistenze adeguandosi ad essi ed interpretandoli solo in casi eccezionali. In questi casi debbono essere previste misure di minimizzazione o di compensazione.

In tali ambiti le nuove previsioni di espansione urbana 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".

Con riferimento del nuovo comparto residenziale, si elencano le incongruenze rilevate in relazione alle NTA del Piano provinciale e le relative indicazioni.

- La variante del comparto in loc. Panicarola è sottoposta alla disciplina dall'art. 35 del PTCP come sopra citato.

- L'edificato della futura nuova zona residenziale richiesta, dovrà comunque integrarsi e rispettare il contesto circostante al fine della salvaguardia dell'immagine storica degli edifici e del loro principale impianto tipologico strutturale.

- la nuova zona in esame, dovrà comunque valorizzare e rispettare l'identità del nucleo storico con inserimento di soli edificati uni - bifamiliari con valori architettonici consoni all'esistente e valori massimi per l'altezza non superiori alle residenze poste in prossimità del comparto in oggetto, massimo un piano fuori terra, in modo da non risultare una barriera architettonica verso il naturale prospiciente (agricolo di pregio).

- Per quanto rappresentato, nell'elaborato "schede cartografiche ante post. rev1 - Gruppo E - loc. Panicarola", si mette in evidenza che il nuovo comparto non viene inserito in continuità con la zona residenziale posta a sud, ma posto in discontinuità con essa, creando disomogeneità nella macroarea di appartenenza.

GRUPPO F - Inserimento di nuove potenzialità edificatorie.

Loc. Vitellino (da area agricola di pregio a insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali - H = max 7 ml.)

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)

- Classe 4A, esterna all' art.14 del P.u.t. disciplinata dall'art. 83 della L.R. 1/2015, come rappresentata nell'elaborato A.2.1. "Ambiti delle risorse naturalistiche ambientali e faunistiche" e disciplinata dal PTCP all'art. 36.

Aree di interesse naturalistico – ambientale

- Aree di elevata diversità floristico vegetazionale, disciplinate dal PTCP all'art. 36.
- Aree di studio, di cui alla DGR n. 61/1998, disciplinate dall'art. 38 p.ti 8 e 9 del PTCP.

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. 1, Passignano sul Trasimeno D.M. 13.06.1949 - Castel Rigone.

Coni visuali da documentazione fotografica:

- n.17, Magione, vista da San Savino.

Coni visuali da fonti iconografiche:

- n. 20, Tuoro sul Trasimeno, veduta del lago e delle isole Maggiore e Polvese.

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

- n. 61, "Basse colline di Castiglione del Lago", paesaggio collinare in evoluzione, direttive di controllo.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo diffuso.

Direttive di controllo della UdP n. 61 - PTCP

"In tali aree, sono tassativamente tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto non che` le siepi di divisione tra i campi. Le nuove previsioni di espansione urbana, 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. Sono pertanto giustificati i completamenti che non costituiscano grandi aree edificate e che soprattutto non effettuino saldature tra più aree edificate esistenti".

Con riferimento del nuovo comparto residenziale, si elencano le seguenti direttive e prescrizioni in relazione alle NTA del Piano provinciale.

L'area che si vuole trasformare è posta tra la zona residenziale di Vitellino e un insediamento esistente che riveste valore storico culturale (art. 54 NTA), indicato negli elaborati del PRG-po come "Centri urbani delle frazioni", dove sorge un "appartamenti vacanza", denominato Villa Vitellino.

- Questo nuovo inserimento urbanistico, effettuerà un'inevitabile saldatura tra aree edificate esistenti e conseguente perdita di agricolo di pregio e conseguente consumo di suolo.

- Anche la struttura della macroarea in oggetto, rappresentata nell'elaborato "Schede cartografiche ante - post", appare nella zona in esame, alquanto frammentata e disomogenea e pertanto si ritiene opportuno fare approfondimenti con la legge regionale vigente e verificare se la variante risulta coerente con il paesaggio circostante.

Loc. Castiglione del Lago (da area agricola a insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali - H = max 7 ml.)

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":

- Vincolo n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno", lett. C, D.

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)

- Classe 4A esterna all' art.14 del P.u.t., disciplinata dall'art. 83 della L.R. 1/2015, come rappresentata nell'elaborato A.2.1. "Ambiti delle risorse naturalistiche ambientali e faunistiche" e disciplinata dal PTCP all'art. 36.

Aree di interesse naturalistico – ambientale

- Aree di elevata diversità floristico vegetazionale, disciplinate dal PTCP all'art. 36.
- 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. (SR.71 ter)
- Viabilità panoramica principale, disciplinata dal PTCP all'art. 37 punto c, e rappresentata negli elaborati cartografici

A.3.4. e A.7.1. denominata "Ambiti della Tutela Paesaggistica". (SR.71 ter)

Aree di interesse naturalistico - ambientale e faunistico venatorio (NATURA 2000)

- ZPS - IT 5210070. (il sito natura è stato rilevato a nord - est, in adiacenza al comparto in oggetto)

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. 1, Passignano sul Trasimeno D.M. 13.06.1949 - Castel Rigone.

Coni visuali da documentazione fotografica:

- n.12, *Passignano sul Trasimeno - il Lago Trasimeno dal Convento dei Cappuccini.*

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

- n. 41, *"Conca del Trasimeno", paesaggio di pianura e di valle in evoluzione, direttive di controllo; udp di rilevante valore paesaggistico – classe 3, elevato.*

Sistema insediativo di riferimento

- *Policentrismo diffuso.*

Direttive di controllo della UdP n. 41- 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. In tali ambiti le nuove previsioni di espansione urbana 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".

Con riferimento del nuovo comparto residenziale, si elencano le seguenti direttive e prescrizioni in relazione alle NTA del Piano provinciale.

- *Gli interventi edilizi nella zona in oggetto devono essere compatibili con i valori tutelati dall'art. 38 del PTCP.*

- *I nuovi edifici, devono essere ubicati in luoghi non in contrasto con i contenuti del provvedimento di vincolo (n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno"). Ciò implica una progettazione architettonica che tenga conto delle caratteristiche estetiche, morfologiche e storiche dell'ambiente circostante.*

- *Sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche.*

- *Il comparto "TRI 3.5" - trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente (art.58 NTA)", dovrà prevedere barriere naturali, come filari di alberi ad alto fusto, che mascherino le nuove costruzioni, soprattutto nel punto in cui Via Firenze (SR.71 ter - viabilità panoramica principale disciplinata dal PTCP all'art. 37) e Via Fratelli Rosselli, convergono alla rotonda esistente, rilevata ad est dalla zona in variante.*

- *E' opportuno rivedere il parametro delle altezze massime consentite considerando quote più basse e favorire soluzioni a basso impatto visivo come scavi interrati o semi-interrati, considerato l'elevato valore paesaggistico del sito.*

GRUPPO L - Riclassamento fra insediamenti.

Loc. Pucciarelli (da insediamenti esistenti recenti da riqualificare, a insediamenti produttivi, direzionali e per servizi - H = max 10 ml.).

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":

- *Vincolo n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno", lett. C, D.*

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)

- *Classe 4A esterna all' art.14 del P.u.t., disciplinata dall'art. 83 della L.R. 1/2015, come rappresentata nell'elaborato A.2.1. "Ambiti delle risorse naturalistiche ambientali e faunistiche" e disciplinata dal PTCP all'art. 36.*

Aree di interesse naturalistico – ambientale

- *Aree di elevata diversità floristico vegetazionale, disciplinate dal PTCP all'art. 36.*

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

- n. 41, *"Conca del Trasimeno", paesaggio di pianura e di valle in evoluzione, direttive di controllo; udp di rilevante valore paesaggistico - classe 3, elevato.*

Sistema insediativo di riferimento

- *Policentrismo diffuso.*

Direttive di controllo della UdP n. 41- PTCP

"costruire" un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio. Sono pertanto giustificati i completamenti che non

costituiscono grandi aree edificate e che soprattutto non effettuino saldature tra più aree edificate esistenti”.

Con riferimento del nuovo comparto residenziale, si elencano le seguenti direttive e prescrizioni in relazione alle NTA del Piano provinciale.

- La saldatura di un'area produttiva con una zona residenziale, come nel caso in oggetto, può portare una serie di problematiche a discapito delle residenze esistenti e influire sulla qualità della vita dei residenti, come l'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso.
- Le strutture industriali, se non localizzate in un contesto coerente avente caratteristiche omogenee ed opportunamente isolate dal contesto residenziale, possono creare un impatto negativo, specialmente in aree ad alta valenza paesaggistica (vincolo n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno). Si ritiene, pertanto, necessario valutare tale scelta e attivare soluzioni che evitino la saldatura tra contesti tipologici diversi. E' evidente ed opportuno per questa area, valutare la fattibilità, oltre che il parametro delle altezze massime consentite considerando quote più basse, visto l'elevato valore paesaggistico e la prossimità di aree esistenti residenziali, rilevate sul lato ovest della nuova previsione urbanistica”.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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

- 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.

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** e monitorare in particolare l'obiettivo n. 15 sul contenimento del consumo di suolo, il n. 22 sul promuovere e valorizzare il paesaggio.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che gli interventi derivanti dalla Variante parziale al Prg-Ps e Prg-Po del Comune di Castiglione del Lago ai sensi Art. 32 commi 1 e 5 Legge Regionale 1/2015, vanno ad inserirsi in un contesto di qualità naturalistica e paesaggistica, per cui pur non essendo necessario che la proposta di Variante, sia sottoposta a VAS, è tuttavia opportuno dettare adeguate raccomandazioni, che indirizzino la successiva fase progettuale.

Dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006; Atteso che nei confronti dei sottoscrittori del presente Atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90;

Si 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 Idraulici

- In fase di adozione il PRG PS non dovrà contenere previsioni di trasformazione degli ambiti che fanno parte dei corsi d'acqua demaniali.

Aspetti urbanistici

- Il Comune di Castiglione del Lago dovrà adeguatamente e chiaramente distinguere i contenuti di variante al PRG Parte Strutturale da quelli inerenti la sola Parte Operativa, redigendo, per ogni ambito interessato, stralci cartografici vigenti e modificati e specificando la relativa tipologia di variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. 1/2015.
- Con riferimento al GRUPPO A e F del Rapporto Preliminare Ambientale
 - Nella successiva fase di adozione dovranno essere verificati puntualmente i n. 18 declassamenti in zona agricola (per mq 193.468,92) e i n. 2 nuovi inserimenti di insediamenti prevalentemente residenziali (per mq 6.632) avendo cura di mantenere la continuità della macroarea; ovvero evitando la frammentazione della medesima macroarea e la conseguente determinazione di ambiti disancorati. Anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 264 comma 11) lettera a) della L.R. n. 1/2015
- Con riferimento al GRUPPO D del Rapporto Preliminare Ambientale
 - Dovranno essere rispettate le prescrizioni dei pareri forniti da Afor e allegati al R.P.A., comunque dovrà essere effettuata una ulteriore verifica tramite l'esame comparato di ortofotocarte e stato dei luoghi, per determinare l'esatta consistenza dei boschi.
- Con riferimento al GRUPPO E del Rapporto Preliminare Ambientale
 - Il Comune dovrà produrre, in sede di adozione della variante al PRG PS, elementi che sostanzino l'unica proposta di riclassificazione da insediamento di valore storico culturale a insediamento prevalentemente residenziale. L'eventuale potenzialità edificatoria reintrodotta potrà essere estratta esclusivamente dalle potenzialità edificatorie che vengono eliminate e che nel R.P.A. sono quantificate in 29.020 mq di SUC.
- Con riferimento al GRUPPO H del Rapporto Preliminare Ambientale
 - Nella sede di adozione della variante al PRG PS e PO le n.17 correzioni di errori materiali dovranno essere adeguatamente motivate e corredate di una documentazione dimostrativa.
- Con riferimento al GRUPPO N del Rapporto Preliminare Ambientale
 - Le modifiche alle schede del censimento degli edifici sparsi ai sensi dell'articolo XX della L.R. n. 1/2015, dovranno garantire il rispetto di quanto disposto in merito dalla DGR n. 420/2007 come adeguata e integrata dalla DGR n. 852/2015.

Aspetti paesaggistici

- GRUPPO E – Reinserimento potenzialità edificatoria ex. PRG99
Loc. Panicarola (da insediamenti esistenti con valore storico culturale "H = max esistente", a insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali H = max 7 ml.).
 - La variante del comparto in loc. Panicarola è sottoposta alla disciplina dall'art. 35 del PTCP.
 - L'edificato della futura nuova zona residenziale richiesta, dovrà integrarsi e rispettare il contesto circostante al fine della salvaguardia dell'immagine storica degli edifici e del loro principale impianto tipologico strutturale.
 - La nuova zona in esame, dovrà valorizzare e rispettare l'identità del nucleo storico con inserimento di soli edificati uni - bifamiliari con valori architettonici consoni all'esistente e valori massimi per l'altezza non superiori alle residenze poste in prossimità del comparto in oggetto, massimo un piano fuori terra, in modo da non risultare una barriera architettonica verso il naturale prospiciente (agricolo di pregio).
 - Per quanto rappresentato, nell'elaborato "schede cartografiche ante post. rev1 - Gruppo E - loc. Panicarola", si mette in evidenza che il nuovo comparto non viene inserito in continuità con la zona residenziale posta a sud, ma posto in discontinuità con essa, creando disomogeneità nella macroarea di appartenenza.
- GRUPPO F - Inserimento di nuove potenzialità edificatorie
Loc. Vitellino (da area agricola di pregio a insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali - H = max 7 ml.)
 - L'area che si vuole trasformare è posta tra la zona residenziale di Vitellino e un insediamento esistente che riveste valore storico culturale (art. 54 NTA), indicato

negli elaborati del PRG-po come "Centri urbani delle frazioni", dove sorge un "appartamenti vacanza", denominato Villa Vitellino.

- La previsione di questo nuovo inserimento urbanistico, effettuerà un'inevitabile saldatura tra aree edificate esistenti e conseguente perdita di agricolo di pregio e conseguente consumo di suolo.
- La struttura della macroarea in oggetto, rappresentata nell'elaborato "Schede cartografiche ante - post", appare nella zona in esame, alquanto frammentata e disomogenea e pertanto si ritiene opportuno fare approfondimenti con la legge regionale vigente e verificare se la variante risulta coerente con il paesaggio circostante

Loc. Castiglione del Lago (da area agricola a insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali - H = max 7 ml.)

La zona localizzata a Castiglione del lago (Foglio e Particella: F.45, P.IIa n.1515) ricade in area di cui all'art.136 lettere c, d, del Dlgs 42 /2004.

- Gli interventi edilizi nella zona in oggetto devono essere compatibili con i valori tutelati dall'art. 38 del PTCP.
 - I nuovi edifici, devono essere ubicati in luoghi non in contrasto con i contenuti del provvedimento di vincolo (n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno"). Ciò implica una progettazione architettonica che tenga conto delle caratteristiche estetiche, morfologiche e storiche dell'ambiente circostante.
 - Sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche.
 - Il comparto "TRI 3.5" - trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente (art.58 NTA)", dovrà prevedere barriere naturali, come filari di alberi ad alto fusto, che mascherino le nuove costruzioni, soprattutto nel punto in cui Via Firenze (SR.71 ter - viabilità panoramica principale disciplinata dal PTCP all'art. 37) e Via Fratelli Rosselli, convergono alla rotatoria esistente, rilevata ad est dalla zona in variante.
 - È opportuno rivedere il parametro delle altezze massime consentite considerando quote più basse e favorire soluzioni a basso impatto visivo come scavi interrati o semi-interrati, considerato l'elevato valore paesaggistico del sito.
- GRUPPO L - Riclassamento fra insediamenti.

Loc. Pucciarelli (da insediamenti esistenti recenti da riqualificare, a insediamenti produttivi, direzionali e per servizi - H = max 10 ml.).

- La saldatura di un'area produttiva con una zona residenziale, come nel caso in oggetto, può portare una serie di problematiche a discapito delle residenze esistenti e influire sulla qualità della vita dei residenti, come l'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso.
- Le strutture industriali, se non localizzate in un contesto coerente avente caratteristiche omogenee ed opportunamente isolate dal contesto residenziale, possono creare un impatto negativo, specialmente in aree ad alta valenza paesaggistica (vincolo n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno). Si ritiene, pertanto, necessario valutare tale scelta e attivare soluzioni che evitino la saldatura tra contesti tipologici diversi. E' evidente ed opportuno per questa area, valutare la fattibilità, oltre che il parametro delle altezze massime consentite considerando quote più basse, visto l'elevato valore paesaggistico e la prossimità di aree esistenti residenziali, rilevate sul lato ovest della nuova previsione urbanistica.

Aspetti Naturalistici

- Per le Integrazioni delle N.T.A. del PRG-PS e del PRG-PO si dovrà attenere al rispetto integrale di quanto previsto dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) e dalle Misure di Conservazione allegate ai Piani di Gestione dei Siti della Rete Natura 2000 presenti sul territorio dello stesso Comune.

- Con riferimento al GRUPPO D – Rettifiche del perimetro delle aree boscate:

- Variante loc. Petrignano del Lago parere non favorevole poiché l'area boscata ricadente all'interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";

- Variante Loc. Ferretto parere non favorevole poiché l'area boscata ricadente all'interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
 - Variante loc Bertoni parere non favorevole poiché l'area boscata ricadente all'interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
 - Variante Loc. Villastrada l'area è classificata ai sensi della RERU Corridoi e pietre di guado: Habitat pertanto si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro dell'area Boscata e alla nuova classificazione in Agricolo a condizione che non venga eliminata la fascia di vegetazione presente così da salvaguardare la connettività ecologica
 - Variante Loc. Vaiano l'area è classificata ai sensi della RERU Frammenti: Habitat pertanto si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro dell'area Boscata e alla nuova classificazione in Agricolo a condizione che non venga eliminata la fascia di vegetazione presente
 - Variante Loc. Palazzo Bello II da una verifica del Servizio Foreste Montagna Sistemi Naturalistici Faunistica – Venatoria su ortofoto del 2023 l'area risulta parzialmente boscata si rende necessaria la certificazione da parte di AFOR che dovrà verificare e attestare l'assenza di bosco nelle aree interessate dalla variante;
- Con riferimento al GRUPPO F – Inserimento di nuove potenzialità edificatorie del PRG-PS e del PRG-PO:
- Variante loc. Castiglione del Lago parere favorevole a condizione che, nelle successive fasi progettuali venga mantenuta una fascia libera da previsioni urbanistiche e opere di urbanizzazione di ampiezza pari ad almeno 2 metri a partire dal limite della vegetazione presente lungo il lato sud della particella e lungo il lato nord-ovest della particella.

Terni, 17/10/2024

L'istruttore Graziano Caponi