

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

Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010. – Comune di Gubbio. – Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa per la valorizzazione di un immobile di proprietà pubblica.

Relazione istruttoria

Il Comune di Gubbio con nota n° 0270202 del 11/12/2024 ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla proposta di Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa per la Valorizzazione di un immobile di proprietà pubblica.

Descrizione

La variante parziale al PRG parte Operativa del Comune di Gubbio interessa un'area collocata al piede del versante orientale del Monte Foce, a Nord Ovest delle Mura Urbiche, individuata nella mappa catastale al Foglio n. 197, particelle 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15, per complessivi 7.455 mq. La proposta riguarda il complesso identificabile come ex scuola Santa Illuminata di proprietà USL Umbria 1, l'area vede adiacente è di proprietà comunale.

La zona è attualmente classificata dal PRG PO come "*Zona F – Spazi pubblici e per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali – Aree per l'istruzione materna e dell'obbligo*".

L'area è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004; nonché al vincolo idrogeologico. A seguito della richiesta della USL di modifica della destinazione urbanistica attuale, ai fini della valorizzazione patrimoniale, il Comune propone la variante dell'intera area secondo uno schema normativo per una maggiore tutela degli aspetti paesaggistici.

Nella proposta di variante, pertanto, l'area è individuata come "*Progetto norma 04 Gubbio ovest*". E' prevista la destinazione Turistico – ricettiva e per Servizi, con la specificazione che "*la destinazione urbanistica dovrà essere unica allo scopo di non causare problemi di viabilità*".

Con nota n. 0270834 del 12/12/2024, 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 n. 34 al Piano Regolatore Generale, del Comune di Gubbio, Parte Operativa per la Valorizzazione di un immobile di proprietà pubblica.

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.

AURI Umbria. Autorità Umbra Rifiuti e Idrico. Prot. n.0000870 del 03/01/2025. *“Con riferimento alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si trasmette il parere, con valutazioni e prescrizioni, rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato Umbra Acque S.p.A. (prot. n. 29069 del 30/12/2024).*

Servizio acqua:

Con riferimento alla procedura in oggetto, si comunica nulla osta alla Variante del PRG Parte Operativa proposta subordinatamente alle prescrizioni di seguito indicate.

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

SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n.0002995 del 08/01/2025. *“Con la presente si comunica che per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano.*

SEZIONE GEOLOGICA

La variante n. 34 del Comune di Gubbio, riguarda un'area posta al piede del versante di Monte Foce sovrastante alla SR 298 ed interessa un edificio dell'azienda USL ed una zona verde limitrofa all'edificio, di proprietà comunale.

Nel merito della zona d'intervento sono state esaminate le seguenti cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate, con riferimento alle CTR 300/030:

- *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;*
- *Gli studi di microzonazione sismica di livello 3 del Comune di Gubbio;*
- *La Carta Idrogeologica dell'Umbra con censimento dei punti d'acqua su sistema GIS.*

L'area è descritta da una falda detritica sovrastante la serie calcarea della successione Umbro Marchigiana. La coltre detritica è caratterizzata da spessori variabili, mediamente pari a 65,0 m. L'area è suscettibile di fenomeni di amplificazione sismica locale. Non sono segnalati rischi e pericolosità geologiche da frana, pregresse.

Si ritiene che la Variante n. 34 di valorizzazione dell'immobile di proprietà pubblica nel Comune di Gubbio, non necessita di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la variante n. 34 al PRG del Comune di Gubbio relativa al cambio di destinazione d'uso del complesso di “Santa Illuminata”, appare che non vi siano interferenze dirette con il reticolo idrografico e pertanto non risulta necessaria l'espressione del parere di competenza da parte della scrivente Sezione Difesa e Gestione Idraulica, ai sensi del R.D. 523/1904.

Stante quanto sopra, si fa presente che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

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”.

ASL Umbria1 Prot. n.0004109 del 10/01/2025. “In riferimento alla richiesta di cui all’oggetto, esaminata la documentazione pubblicata nel link regionale, si ritiene che il progetto non sia da includere nella verifica di assoggettabilità a VAS in considerazione della non evidenza di impatti significativi sull’ambiente che possano ripercuotersi sulle popolazioni del vicino abitato di Gubbio. Si ritiene opportuno che nel progetto esecutivo, anche nell’ottica dell’Urban Health, vengano attentamente valutati:

- La reale fattibilità del presunto parcheggio sotterraneo da costruire come citato nel Rapporto Preliminare Ambientale visto il rischio idrogeologico dell’area e la considerevole vulnerabilità degli acquiferi presenti nella zona (presenza di pozzi al servizio dell’acquedotto comunale di Raggio);
- La risistemazione e valorizzazione del parco presente nell’area in questione caratterizzato da piante ad alto fusto, decennali, che costituiscono un polmone verde a protezione di frane e dissesti oltre che a produrre un’azione di mitigazione climatica nella stagione estiva”.

PROVINCIA di Perugia. Prot. n. 0004213 del 10/01/2025. “Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 43095 del 12/12/2024, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

La richiesta pervenuta al Comune da parte della USL, riguarda la variante di un’area (complesso di S. Illuminata), attualmente collocata a nord - ovest delle Mura Urbiche, compresa tra Porta Castello e Porta Metauro.

Il comparto è attualmente classificato dal PRG-po, come “Aree per istruzione materna e dell’obbligo” da trasformare in “Ambiti di trasf. Ind. prev. per attività (AtiA), disciplinati da scheda o progetto norma: in questo caso “progetto norma 04 macroarea di Gubbio ovest”. I progetti norma, sono ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, secondo l’art. 10 delle NTA del PRG-po.

Nel complesso, si chiede la classificazione residenziale, quella a servizi e turistico – ricettiva, per ottenere la valorizzazione del patrimonio comunale (adiacente zona a verde) e di proprietà della USL (edificio ex scolastico).

Nell’area ora descritta, sarà consentita la sola ristrutturazione edilizia e/o urbanistica senza previsione di nuova volumetria.

Ambiti del vigente Piano provinciale interessati dalla variante Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004

Art. 136, 1° comma:

- aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall’art. 38 del PTCP e rappresentate nell’elaborato cartografico A.7.1.
- “Ambiti della tutela paesaggistica”, n. 27, D.M. 06.04.1956, “Capoluogo e dintorni”, lett. C, D. Art. 142, 1° comma:
- ambiti fluviali, lett. C, disciplinati dall’art. 39 del PTCP e rappresentati nell’elaborato cartografico A.7.1. “Ambiti della tutela paesaggistica”.
- Ambiti delle aree boscate, lett. G, disciplinati dall’art. 39 del PTCP e rappresentati nell’elaborato cartografico A.7.1. “Ambiti della tutela paesaggistica”.

Aree di interesse naturalistico - ambientale

- Geotopi estesi disciplinati dal PTCP all’art. 36.

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 fonti iconografiche - n. 13, Gubbio, “Scorcio dal Ponte sul Fiume Camignano verso Sant’Ambrogio”.
- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

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.298 – Via del Fosso)

Variante n.1 - approvata con D.G.P. n.13 del 03.02.2009 - PTCP

- Aree a compatibilità condizionata, come da elaborato I.3.1.1.

Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - art. 32, 34 del PTCP

- n. 10, "Fascia di Gubbio", paesaggio alto - collinare in alta trasformazione, direttive di qualificazione; UdP di rilevante valore paesaggistico, classe 4 – riconosciuta valenza paesaggistica.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo lineare.

Considerazioni e relativo parere di competenza sulla base della documentazione pervenuta

In relazione alle "direttive di qualificazione" della UDP n.10, interessata dalla variante – art. 34 PTCP, si rileva quanto segue:

- gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio possono esplicarsi in tali ambiti in due diverse modalità: o interpretare le preesistenze residuali, o proporre una nuova immagine, pervenendo quindi alla definizione di nuovi paesaggi, dimostrandone però, in tal caso, la coerenza con il contesto in cui si inseriscono. In ogni caso gli interventi di trasformazione ammessi devono incrementare la qualità formale e/o ambientale dei luoghi da essi interessati;
- in tali ambiti le nuove previsioni del PRG saranno limitate sia nel numero che nelle dimensioni e dovranno, di norma, realizzare solamente dei completamenti ed essere previste in modo da "costruire" un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio;
- di norma in tali ambiti, non saranno previste nuove aree produttive ad eccezione di limitati insediamenti artigianali e di specifiche situazioni legate all'utilizzo di risorse lì localizzate.
- in queste aree sono tutelati i boschi e le macchie di vegetazione (...) e comunque vietato il completo taglio a raso. In tali aree sono tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto (...).

Per quanto riguarda, interventi da realizzare in aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 38 del PTCP (D.Lgs 42/04 art. 136, lett C, D), si rimanda ai criteri per la redazione dei progetti negli ambiti tutelati dal Piano Paesaggistico "Allegato A", contenuti negli indirizzi, direttive e prescrizioni della normativa provinciale vigente.

Si prende atto, di quanto contenuto nel rapporto preliminare che evidenzia l'inesistenza di aree boscate (D.Lgs. 42/04, art. 142 lett. G) nell'ambito interessato dalla variante. Il PRG comunale è adeguato al PTCP (ultime modifiche dettate nel regolamento edilizio D.C.C. 2018 e dall'aggiornamento parte strutturale 2021), contrariamente a quanto individuato dagli elaborati e disciplinato dall'art. 39 della normativa provinciale PTCP 2002. Nelle successive fasi di variante al PRG-po, si ritiene opportuno tutelare, per quanto possibile e compatibile con le opere di progetto, la zona occupata da vegetazione e alberature ad alto fusto, allo scopo di conservare l'integrità delle visuali soprattutto quelle che si beneficiano:

- percorrendo la SR.298 (Via del Fosso – viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP);
- dalla visuale che da Parco Ranghiasi va verso ovest;
- dal percorso dell'acquedotto medievale;
- dallo scorcio dal ponte sul Fiume Camignano verso Sant'Ambrogio.

Si ritiene adeguato (dato l'elevato pregio paesaggistico ed ambientale del sito, contrariamente a quanto descritto nel "Progetto norma 04, macroarea di Gubbio ovest" nella sezione "Altezze degli edifici"), inserire nelle NTA del Piano operativo valori non superiori ai 6,50 mt o rispondenti a quanto già esistente e da ristrutturare. Per la compatibilità urbanistica della richiesta di variante (S.U.C. da attribuire alle diverse destinazioni d'uso richieste), si rimanda al parere degli Enti competenti".

AFOR Umbria. Prot. n. 0004309 del 10/01/2025. "Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";
- con Decreto A.U. n° 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 la proposta di Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Parte Operativa per la Valorizzazione di un immobile di proprietà pubblica del Comune di Gubbio;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;

- L'area non è classificata agricola, né è classificata come bosco al PRG;

- L'area presenta una zona classificabile come parco ed una zona di cui al Fg. n.197 part. n. 10 in cui potrebbe sussistere la definizione di bosco di cui all'art.5 della l.r. 28/01 smi.

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i. "Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone di non rilasciare il parere, non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto pur essendo sottoposti al vincolo previsto dall'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 non sono classificati come agricoli e quindi non sono di competenza. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA,

Comunica di non rilasciare il parere: non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto pur essendo sottoposti al vincolo previsto dall'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 non sono classificati come agricoli e quindi non sono di competenza. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore".

SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0005713 del 13/01/2025. Vista la nota regionale prot. n. 270834 del 12.12.2024 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha richiesto il parere di competenza per la procedura in oggetto;

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione consultata sul link di riferimento indicato nella nota di richiesta di parere sopra richiamata. Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Parere della Sezione Urbanistica

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante parziale al PRG parte Operativa del Comune di Gubbio. L'area interessata è al piede del versante orientale del Monte Foce, a Nord Ovest delle Mura Urbiche, individuata nella mappa catastale al Foglio n. 197, particelle 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15, per complessivi 7.455 mq. La proposta riguarda il complesso identificabile come ex scuola Santa Illuminata di proprietà USL Umbria 1, l'area vede adiacente è di proprietà comunale.

La zona è attualmente classificata dal PRG PO come "Zona F – Spazi pubblici e per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali – Aree per l'istruzione materna e dell'obbligo".

L'area è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004; nonché al vincolo idrogeologico. A seguito della richiesta della USL di modifica della destinazione urbanistica attuale, ai fini della valorizzazione patrimoniale, il Comune propone la variante dell'intera area secondo uno schema normativo per una maggiore tutela degli aspetti paesaggistici.

Nella proposta di variante, pertanto, l'area è individuata come "*Progetto norma 04 Gubbio ovest*". È prevista la destinazione Turistico – ricettiva e per Servizi, con la specificazione che "*la destinazione urbanistica dovrà essere unica allo scopo di non causare problemi di viabilità*".

Per quanto riguarda il dimensionamento delle dotazioni territoriali il Comune dichiara il soddisfacimento delle "Aree per l'istruzione materna e dell'obbligo" anche dopo la modifica in esame con un residuo di 2.332 mq di standard da monetizzare.

Per tutto quanto sopra riportato, la scrivente Sezione, non rileva elementi di criticità della proposta avanzata nel rispetto delle verifiche di seguito riportate: Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.

Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015. La variante dovrà essere redatta in conformità all'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La variante proposta dal Comune di Gubbio, riguarda la variante al Piano Regolatore Generale, parte operativa, n. 33, connessa alla valorizzazione dell'area di proprietà in parte USL Umbria 1 e in parte comunale, identificabile come ex scuola S. Illuminata e classificata dal PRG come *zona F – Spazi pubblici e per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali - Aree per l'istruzione materna e dell'obbligo*, per complessivi 7.455 mq, dei quali 4.320, non interessati da edifici, sono di proprietà comunale.

Con nota prot. 51673/2024, l'azienda USL1, proprietaria del complesso di S. Illuminata (utilizzato fino al 05/07/2023 dal Comune di Gubbio, prima come "*Plesso Scolastico*" e da ultimo come "*Segreteria della Direzione Didattica III° Circolo di Gubbio*"), ha richiesto la modifica della destinazione urbanistica attuale ai fini della valorizzazione patrimoniale. L'edificio esistente è vincolato *ope legis* essendo di proprietà pubblica ed ha subito ristrutturazione a seguito dei danni del sisma del 1984.

La localizzazione dell'area è al piede del versante orientale del Monte Foce, collocata a Nord Ovest delle Mura Urbiche, poco prima dell'entrata nella Gola del Bottaccione.

Visto il Piano Paesaggistico regionale, Volume 1: '*Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive*', preadottato con D.G.R. 43/2012 e s.m.i.;

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica:

_ ai sensi dell'art.136, comma1, lettere c) e d) in quanto il vincolo è stato apposto con D.M. n.95 il 06 aprile 1956.

_ ai sensi dell'art.142, comma1, lettera c) per la presenza del *Torrente Camignano*.

Da quanto riportato nel Piano Paesaggistico Regionale, l'area è all'interno del paesaggio regionale a valenza Sociale Simbolica *2SC-Eugubino* e la struttura identitaria direttamente interessata è la *2SC.1-L'insediamento umbro di origine antica di Gubbio, la basilica di Sant'Ubaldo, il Monte Foce, il Monte Ingino, il Monte Ansciano e la quinta appenninica, la Via eugubina, la Gola del Bottaccione e l'acquedotto medievale, il teatro romano*.

Esaminata la documentazione fotografica trasmessa, si rileva che da un punto di vista dell'impatto visuale l'edificio ricade nel cono visuale che parte da Parco Ranghiasi e si estende verso ovest lungo l'acquedotto medievale. Tuttavia, essendo la morfologia del suolo del sito molto accentuata, lo stesso non risulta visibile dalla Gola del Bottaccione ed è nascosto alle aree adiacenti per via strutture insistenti sulla strada.

La nuova ristrutturazione dell'edificio, dovrà prevedere e mantenere, le cromie e caratteristiche tipologiche il più possibile aderenti e congruenti con quello esistente.

SERVIZIO Foreste, Montagna, Sistemi naturalistici e Faunistica-Venatoria. Prot.n.0007555 del 15/01/2025. "In riferimento alla procedura di cui all'oggetto acquisita agli atti con Pec prot.n.270834-2024, ai sensi degli artt.n.81 e n.82 della L.R. 1/2015 della DGR n.2003/2005 si esprime parere favorevole alla variante al PRG fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di aree boscate".

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.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa per la Valorizzazione di un immobile di proprietà pubblica, del Comune di Gubbio, non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Ai fini della pertinenza della variante 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**.

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 generali

- per la prevista realizzazione di un parcheggio sotterraneo segnalato dalla ASL Umbria 1, in relazione alla presenza nell'area interessata del vincolo idrogeologico alto con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata, sarà necessario, acquisire il relativo parere e fare una attenta valutazione del progetto in merito alla protezione degli acquiferi (presenza di pozzi al servizio dell'acquedotto comunale di Raggio);
- dovrà essere data particolare attenzione alla risistemazione e valorizzazione del parco presente nell'area in questione caratterizzato da piante ad alto fusto, decennali, che costituiscono un polmone verde a protezione di frane e dissesti oltre che a produrre un'azione di mitigazione climatica nella stagione estiva.

Aspetti urbanistici:

- Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015;
- Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015;
- La variante dovrà essere redatta in conformità all'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015.

Aspetti paesaggistici:

- andranno rispettate le "direttive di qualificazione" della UDP n.10, interessata dalla variante di cui all'art. 34 del PTCP;
- per gli interventi da realizzare in aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 38 del PTCP (D.Lgs 42/04 art. 136, lett C, D), si rimanda ai criteri per la redazione dei progetti negli ambiti tutelati dal Piano Paesaggistico "Allegato A", contenuti negli indirizzi, direttive e prescrizioni della normativa provinciale vigente;

- si ritiene opportuno tutelare, per quanto possibile e compatibile con le opere di progetto, la zona occupata da vegetazione e alberature ad alto fusto, allo scopo di conservare l'integrità delle visuali soprattutto quelle che si beneficiano:
 - percorrendo la SR.298 (Via del Fosso – viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP);
 - dalla visuale che da Parco Ranghiasci va verso ovest;
 - dal percorso dell'acquedotto medievale;
 - dallo scorcio dal ponte sul Fiume Camignano verso Sant'Ambrogio;
- si ritiene di inserire nelle NTA del Piano operativo valori non superiori ai 6,50 mt o rispondenti a quanto già esistente e da ristrutturare;
- la nuova ristrutturazione dell'edificio, dovrà prevedere e mantenere, le cromie e caratteristiche tipologiche il più possibile aderenti e congruenti con quello esistente.

Aspetti idrici:

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

Terni, 27/01/2025

L'istruttore Graziano Caponi