

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 D. Lgs.152/2006 ed art. 9 L.R. 12/2010. Variante al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa per la valorizzazione di un immobile di proprietà comunale in località Torraccia - Comune di Gubbio.

Relazione istruttoria

Il Comune di Gubbio, con nota prot. n. 0118900 del 30/05/2024, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per la variante al PRG PO, per valorizzare un immobile di proprietà comunale, destinato al Vivaio regionale ormai dismesso da diversi anni.

L'area è attualmente destinata da Piano Regolatore Generale alle attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale in località Torraccia connessa alla valorizzazione tramite inserimento nel PAVI di parte dell'area di proprietà comunale insistente ai lati del Torrente Saonda e occupa una superficie di 67.281,33 mq. con indice di edificabilità pari a 0,3 mq/mq per una Suc di circa 20.180 mq.

La zona è classificata dal PRG Parte Strutturale come "*am05 8ambito monofunzionale Torraccia*" e dal PRG Parte Operativa come area per le "*Discipline delle aree per infrastrutture tecnologiche*".

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004; inoltre, risulta parzialmente esondabile in prossimità del Torrente Saonda.

La zona confina con l'area agricola di pregio della piana eugubina e nell'area sono presenti i capannoni dell'ex vivaio regionale.

La variante proposta prevede di inserire una modifica, per la macroarea individuata nel PRG parte Operativa "*Discipline delle aree per infrastrutture tecnologiche*", introducendo, per una zona, la classificazione a verde privato, in parte inedificabile, e per un'altra area una modifica alla normativa con l'introduzione dell'art. 53 bis "*Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo Is*". La modifica, non comporta aumento del consumo di suolo e non compromette la dotazione a standard del Piano Regolatore Generale.

Con nota prot.n.0126823 del 10/06/2024, 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 la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

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.

Provincia Di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale e Ambiente. Prot. n.0148054 del 26.06.2024. "In relazione alla nota pervenuta al protocollo provinciale n. 19509 del 05/06/2024, con la quale la Regione Umbria, Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile, Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali ha richiesto agli enti di esprimere valutazioni e pareri riguardo quanto in oggetto, la Provincia di Perugia trasmette, con la presente, il parere di competenza.

Descrizione delle opere in progetto

L'area in oggetto è attualmente destinata da PRG alle attrezzature tecnologiche di interesse sovra comunale ed in particolare al Vivaio regionale, ormai dismesso da diversi anni. Occupa una superficie di 67.281,33 mq, con indice di edificabilità pari a 0,3 mq/mq, per una Suc complessiva espressa di circa 20.180 mq.

Con la proposta di variante al PRG - PO si intende convertire la destinazione d'uso di una parte della suddetta area in tessuti per attività e verde privato, in parte inedificabile vista la prossimità al torrente Saonda.

A livello territoriale il dimensionamento delle aree per infrastrutture tecnologiche passerebbe dagli attuali 449.852 mq ai futuri 382.571 mq, con un residuo di 651 mq sul minimo ritenuto da garantire in base alla tabella di calcolo usata, nella quale si tiene conto anche delle quantità previste attualmente dal regolamento regionale 2/2015 oltre che del dimensionamento fatto all'epoca dell'adozione con la LR 27/2000 – P.U.T.

Il sito confina con l'area agricola di pregio della piana eugubina e non risulta interessato da fenomeni di urbanizzazione o saldatura tra nuclei abitati.

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si evince che l'area interessata dalla variante ricade nei seguenti ambiti:

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua approvate nei PRG comunali (DLgs 42/04, Art.142, comma 1, lett.c. PTCP Art.39);
- UdP n.11, Ambiti di compensazione degli elementi di criticità paesaggistica, Direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione, Sistema di pianura e di valle (PTCP artt. 32-33). Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile e analizzati i vincoli sopraelencati, si prescrive che gli interventi edificatori ammessi nell'area oggetto di variante non debbano generare un ulteriore consumo di suolo e che debbano, pertanto, estendersi nell'area già occupata dall'ex Vivaio regionale, escludendo qualsiasi rischio di innescare un processo di antropizzazione, che trasformerebbe le attuali superfici naturali in artificiali. Si ricorda, inoltre, che la rigorosa tutela dei suoli liberi non impermeabilizzati dovrà altresì essere garantita nelle porzioni di territorio che ricadono nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua individuate entro l'area oggetto di intervento.

ARPA Umbria. Prot. n.0142813 del 18/06/2024: "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."

Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot. n.155358 del 03.07.2024. "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 da istruttorie allegate.

Sezione geologia

"La variante in oggetto riguarda un'area di proprietà comunale denominata Torraccia (sede di un ex vivaio) con estensione di circa 67.000 mq, soggetta a nuova classificazione urbanistica. L'area è collocata sulla piana del torrente Saona alla quota altimetrica di 432,0 m. s.l.m. Nel merito della zona d'intervento sono state esaminate le seguenti cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate, con riferimento alle CTR 300/070:

- 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 dell'Umbra con censimento dei punti d'acqua su sistema GIS.

Dai dati disponibili si evince la presenza di depositi appartenenti all'Unità di Gubbio 1 del Pleistocene e depositi alluvionali terrazzati. Non sono segnalate situazioni di rischio e di pericolosità geologica da frana. Gli interventi non ricadono in zone di salvaguardia delle captazioni di approvvigionamento idropotabile. Le cartografie prese in esame individuano nell'area in oggetto, un livello piezometrico della falda acquifera attestato ad una quota altimetrica compresa tra 430 e 425 m. s.l.m. Si ritiene che la Variante al PRG PO. n. 32 al P.R.G. in località Torraccia del Comune di Gubbio, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS."

Sezione Gestione Idraulica

"Dall'analisi della documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la variante al PRG – del Comune di Gubbio relativa al cambio di parte della destinazione di zona a *Tessuti per attività*, mentre la restante porzione è equamente suddivisa tra *Verde privato inedificabile*, e *Verde privato* utilizzabile per sistemazioni esterne delle aree contermini, insistente ai lati del Torrente Saonda, si rappresenta che:

- ai sensi dell'art. 96/f del RD 523/1904 il vincolo di inedificabilità nella fascia di 10 m prospiciente i corsi d'acqua si connota come vincolo assoluto. Necessita pertanto che nell'ambito della variante in questione le aree classificate come *Verde privato inedificabile* siano estese anche alle aree classificate a *Verde pubblico* per una fascia non inferiore a 10 m in destra e sinistra idraulica del Torrente Saonda;

- stante quanto sopra, necessita altresì verificare e se del caso adeguare, le distanze del fabbricato posto in sinistra del Saonda, identificabile sulla particella 224 del foglio catastale n. 256 del NCT del comune di Gubbio.

Ad ogni buon conto si fa presente che non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS."

Sezione Pianificazione Assetto idraulico

"Con riferimento alla 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 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"

USLUmbria1 Prot.n.148870 del 26.06.2024. "Parere igienico-sanitario variante n.32 al PRG Parte Operativa in località Torraccia -Gubbio per valorizzazione immobile di proprietà comunale.

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, esaminata la documentazione presentata, si ritiene che la modifica al PRG non produca impatti ambientali significativi di cui all'allegato I del Dlgs 152/2006 o ripercussioni per la salute umana delle popolazioni insediate nella zona citata".

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria. Prot.n. 0159353 del 08.07.2024 "Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D. Lgs.152/2006 e dell'art. 9 della L.R.n.12/2010, della variante al PRG - Parte Operativa n. 32 in Località Torraccia - Comune di Gubbio.

Con riferimento al procedimento in oggetto si trasmette, in allegato, il rapporto istruttorio di competenza per quanto attiene alla L.R. n.1-2015 e alla DGR n.2003/2005.

"Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n. 126823-2024, considerato che le aree sottoposte a variante sono 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 parere favorevole."

Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n.0160630 del 09.07.2024 "Vista la nota regionale prot. n. 126823 del 04.06.2024 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 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

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda un'area di estensione pari a mq 67.281,33 in località Torraccia nel Comune di Gubbio, connessa alla valorizzazione tramite inserimento nel PAVI di parte dell'area di proprietà comunale insistente ai lati del Torrente Saonda. La zona è classificata dal PRG Parte Strutturale come "*am058 ambito monofunzionale Torraccia*" e dal PRG Parte Operativa come area per le "*Discipline delle aree per infrastrutture tecnologiche*".

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004; inoltre, risulta parzialmente esondabile in prossimità del Torrente Saonda.

La zona confina con l'area agricola di pregio della piana eugubina e nell'area sono presenti i capannoni dell'ex vivaio regionale.

Per quanto dichiarato la variante non interessa il PRG Parte Strutturale ma riguarda unicamente il PRG Parte Operativa. Nello specifico è proposto di inserire una modifica, per la macroarea individuata nel PRG parte Operativa "*Discipline delle aree per infrastrutture tecnologiche*", introducendo, per una zona, la classificazione a verde privato, in parte inedificabile, e per un'altra area una modifica alla normativa con l'introduzione dell'art. 53 bis "*Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo Is*". La modifica, per quanto dichiarato, non comporta aumento del consumo di suolo e non compromette la dotazione a standard del Piano Regolatore Generale.

Per tutto quanto sopra riportato, la scrivente Sezione, non rileva elementi di competenza non essendo presente una variante al PRG PS, in ogni caso dovrà essere rispettato quanto segue:

- 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

"L'oggetto in verifica di assoggettabilità a VAS riguarda la variante al Piano Regolatore Generale, parte operativa, connessa alla valorizzazione tramite inserimento nel PAVI (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) di parte dell'area di proprietà comunale insistente ai lati del Torrente Saonda, è classificata come zona F – Aree per attrezzature ed impianti di interesse comunale e sovra comunale, in precedenza era stata destinata a Vivaio regionale, per complessivi 67.281,33mq. L'area è di proprietà comunale, denominata Torraccia, destinata attualmente da Piano Regolatore Generale alle attrezzature tecnologiche di interesse sovra comunale ed in particolare al *Vivaio regionale*, ma è stata da anni dismessa.

Con la variante urbanistica si intende procedere al cambio di parte della destinazione d'uso, circa la metà, a *Tessuti per attività*, mentre la restante porzione è equamente suddivisa tra *verde privato inedificabile*, e *verde privato utilizzabile per sistemazioni esterne delle aree contermini*.

A seguito degli studi idraulici eseguiti dal Comune nel corso degli anni, infatti, l'area di Torraccia è risultata in parte esondabile e pertanto è esclusa l'edificabilità in qualsiasi forma nelle fasce di esondabilità individuate e all'incirca corrispondenti con la classificazione proposta di *Vpr inedificabile*.

La variante proviene dalla richiesta con la quale un'azienda eugubina con sedi operative molteplici, richiede di accedere ad un'area produttiva abbastanza ampia da poter accorpate tutte le sezioni di attività attualmente separate.

Da un punto di vista paesaggistico e ambientale, l'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma1, lettera c) ai corsi d'acqua di cui al D. Lgs n.42/2004. (Torrente Saonda). Nel Piano paesaggistico regionale preadottato nel 2012, l'area è inquadrata nel paesaggio regionale a dominante Storico Culturale 2 SC _Eugubino e risulta connotata con valore V4 – valore paesaggistico compromesso.

Dalla tavola n 25 dell'ex legge reg. n.27/2000, denominata *Siti archeologici ed elementi del paesaggio antico* di cui all'art 96 della L.R 1 /2015 ossia (*Aree e insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico*), perché si riconoscono ancora tracce nella campagna e nel paesaggio rurale della centuriazione romana.

Il PTCP lo inquadra nell' UDP 11, denominato Sistema paesaggistico di pianura e di valle. Le direttive indicate prevedono che:

1. *Il valore paesaggistico riconosciuto in tali zone è dato oltreché dalla loro giacitura e dalla trama tipica della campitura, dalla presenza dei corpi idrici superficiali e dalle formazioni ripariali ad essi collegate e che pertanto vengono tutelati.*

2. *Le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile alla situazione morfologica naturale e, di norma, collocarsi lungo la rottura di pendenza tra l'area valliva e quella collinare.*

Gli interventi di nuove piantagioni nelle aree così individuate saranno preferibilmente eseguiti mediante l'impiego di essenze indicate nell'abaco delle specie vegetali dell'ambito vallivo.

Data la vicinanza dell'elemento qualificante del Torrente Saonda, cercare di finalizzare la variante proposta anche ad una riqualificazione dell'ambito fluviale connesso al corso d'acqua garantendone la fruibilità."

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, è possibile evidenziare che la richiesta di variante al PRG Parte Operativa in località Torraccia -Comune di Gubbio non presenta elementi di criticità e non comporta impatti significativi sull'ambiente e pertanto non necessita di essere sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

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 di Gubbio dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023**.

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 ricordano i seguenti adempimenti normativi;

- 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.

Si dovranno osservare, nelle successive fasi progettuali, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Aspetti paesaggistici

- Le direttive indicate dal PTCP riferite alla UDP 11- Sistema paesaggistico di pianura e di valle prevedono che:

1. Il valore paesaggistico riconosciuto in tali zone è dato oltretutto dalla loro giacitura e dalla trama tipica della campitura, dalla presenza dei corpi idrici superficiali e dalle formazioni ripariali ad essi collegate e che pertanto vengono tutelati.
2. Le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile alla situazione morfologica naturale e, di norma, collocarsi lungo la rottura di pendenza tra l'area valliva e quella collinare.
 - Gli interventi di nuove piantagioni nelle aree così individuate dovranno essere eseguiti mediante l'impiego di essenze indicate nell'abaco delle specie vegetali dell'ambito vallivo.
 - Data la vicinanza dell'elemento qualificante del Torrente Saonda, si dovrà finalizzare la variante proposta anche ad una riqualificazione dell'ambito fluviale connesso al corso d'acqua garantendone la fruibilità.
 - Si prescrive che gli interventi edificatori ammessi nell'area oggetto di variante non debbano generare un ulteriore consumo di suolo e che debbano, pertanto, estendersi nell'area già occupata dall'ex Vivaio regionale, escludendo qualsiasi rischio di innescare un processo di antropizzazione, che trasformerebbe le attuali superfici naturali in artificiali.
 - Si ricorda che la rigorosa tutela dei suoli liberi non impermeabilizzati dovrà altresì essere garantita nelle porzioni di territorio che ricadono nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua individuate entro l'area oggetto di intervento.

Aspetti idraulici

- Ai sensi dell'art. 96/f del RD 523/1904 il vincolo di inedificabilità nella fascia di 10 m prospiciente i corsi d'acqua si connota come vincolo assoluto. Necessita pertanto che nell'ambito della variante in questione le aree classificate come *Verde privato inedificabile* siano estese anche alle aree classificate a *Verde pubblico* per una fascia non inferiore a 10 m in destra e sinistra idraulica del Torrente Saonda.
- Necessita altresì verificare e se del caso adeguare, le distanze del fabbricato posto in sinistra del Saonda, identificabile sulla particella 224 del foglio catastale n. 256 del NCT del comune di Gubbio.

Perugia li 08 07.2024

L'istruttore
Daniela Cavalieri