

# Comune di Bastia Umbra

Al Sindaco  
del Comune di Bastia Umbra  
Piazza Cavour, 19  
06083 – Bastia U. - PG  
[comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it](mailto:comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it)

**Oggetto: Osservazioni al P.R.G. – PARTE STRUTTURALE adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 25/07/2023.**

Il/La sottoscritto/a  nato/a a   
il  residente in  Via   
Tel.  proprietaria/interessato dell'area sita in località   
Via

visto il P.R.G.\_ parte strutturale di cui in oggetto;

## Considerato

(indicare le motivazioni che inducono ad avanzare la richiesta)

quanto richiamato dall'Amministrazione Comunale nei documenti preparatori all'adozione del PRG-P.S..

a) Definizione linee programmatiche

b) "La filosofia ispiratrice del nuovo PRG:

- porre una soglia alla crescita abitativa di Bastia Umbra. Ciò significa, concentrarsi sul completamento e la riqualificazione delle aree già urbanizzate, evitando nuove espansioni attraverso un passaggio dello standard quantitativo a quello qualitativo.
- Diversificare le tipologie edilizie abitative in funzione delle nuove esigenze per dimensioni e qualità
- Sostenibilità finanziaria degli interventi proposti,
- Favorire la dismissione e/o delocalizzare attività zootecniche al fine di migliorare la vivibilità del territorio ed incentivare attività economiche alternative."

c) Relazione Generale PRG 2020 P.S.

- "Contenimento del consumo del suolo"
- "Costruire su costruito ..... strategia generale della rigenerazione urbana"

Sembra evidente che l'amministrazione con queste dichiarazioni voglia impegnarsi nel favorire il recupero e la valorizzazione dell'esistente senza particolari ulteriori nuove aree di espansione.

Nel paragrafo 4.4 "il consumo del suolo del nuovo PRG " si dichiara che le aree saranno soggette a "trasformazioni programmate conseguenti esclusivamente al progetto di restauro ambientale e paesaggistico attivato prevalentemente con il trasferimento delle volumetrie incongrue delle stalle/sottoutilizzate esistenti", aggiungendo poi "che le stesse sono localizzate a margine dei tessuti edificati esistenti, indicando programmaticamente ma non in modo prescrittivo le parti da attuare in maniera prioritaria; in aree già prevalentemente urbanizzate e dotate delle infrastrutture primarie, accessibili dal sistema viabilistico, che non presentano qualità ambientale/paesaggistiche né tantomeno fragilità territoriali".

Con gli articoli 14,16 e 32 delle norme tecniche di attuazione ne definisce i contorni, determina le tipologie di intervento, le destinazioni di uso, gli indici edificatori, gli strumenti attuativi con i quali sarà possibile chiedere le autorizzazioni, le premialità. Aggiungiamo che cartograficamente, in alcuni casi sembrano percorrere confini catastalmente ben definiti.

Possiamo affermare che le Zauni sono la parte del PRG P.S. a cui l'Amministrazione sembra più attenta e interessata a fornire certezze, definendone, normativamente l'attuazione, senza lasciare molto spazio al PRG P.O.; cosa che invece sembra consentire per molti altri argomenti.

Non dimentichiamo che il PRG P.S. è prevalente sul PRG P.O...

## In qualità di:

privato/a cittadino/a

tecnico incaricato dalla proprietà

rappresentante dell'associazione o Ente

con sede in

legale rappresentante della Società

con sede in

altro (specificare)

Visto il piano regolatore generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 25/07/2023, presenta la/le seguenti osservazioni:

## Osservazione riguardante l'elaborato/i:

Epr0\_ norme \_agg. 23. Art.li 14 e 16

## Oggetto:

Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (Zauni)

## Premesso che:

A - Riportiamo dalle NTA parzialmente l'art 14 Zauni per quanto di nostro interesse

1. Le Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (Zauni) di cui all'elaborato Epr2 corrispondono alla definizione di cui all'art. 21, comma 2 lettera g) della LR 1/2015 e sono disciplinate dal PRG\_Parte Strutturale al successivo art.32. Individuate in continuità con l'insediamento esistente, il PRG\_Parte Operativa potrà prevederne la relativa disciplina urbanistica nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale compreso tra 0,10/0,20 mq/mq; e comunque nel rispetto del dimensionamento del PRG\_Parte Strutturale.

2. Il PRG\_PS, all'interno delle Zauni individua Ambiti a vocazione prioritaria di trasformazione che si configurano come programmatici e non vincolanti. Sarà il PSC\_PO a individuare le aree di atterraggio delle volumetrie trasferite derivanti dalle politiche e dalle azioni di restauro dei paesaggi (le attività agricole – zootecniche intensive da rilocalizzare; gli insediamenti programmati dal PRG da delocalizzare).

3. L'altezza massima dei nuovi insediamenti risulta disciplinata dal successivo art.32.

4. I nuovi insediamenti residenziali previsti all'interno delle Zauni non potranno in ogni caso essere localizzati in avvicinamento agli allevamenti zootecnici suinicoli, avicoli e ittogenici esistenti, di cui all' articolo 93 (Attività zootecnica) della LR 1/2015 o alle attività a rischio di incidente rilevante, situati all'interno del territorio comunale, determinando distanze inferiori a metri lineari 600, fatto salvo il rispetto dei criteri stabiliti dal PTCP (di cui all' articolo 17, comma 1, lettera c) , punto 3) e delle norme statali di settore qualora determinino distanze superiori. Tale distanza non si applica per la realizzazione di singoli edifici residenziali.

B - Dal bilancio urbanistico, relativamente al consumo di suolo:

a) abbiamo un residuo totale di 110 ha riferito al PRG attuale, ai quali si dovrebbe aggiungere altri 74ha dovuti all'incremento potenziale del nuovo PRG;

b) le aree con cartiglio F, V e P, aree spesso di attuazione pubblica, servizi, verdi e parcheggi in controtendenza con le precedenti in quanto si hanno residui di territorio molto elevati, che raggiungono anche il 50%. Registrando un ritardo tra il previsto e l'attuato. (Esempio zone V e Va su 128 ha previsti, attuati 64 ha (50%), zone P 13 ha previsti, 3 ha attuati.)

c) il consumo del suolo, dal 1997 ad oggi sono stati consumati 16 ha in 25anni, in un contesto, tra l'altro, di sviluppo economico molto favorevole, almeno nella prima decade (1997-2008). Il nuovo PRG strutturale prevede delle nuove zone , battezzate Zauni, che hanno una superficie pari a 46ha, 3 volte tanto il consumo di territorio di questi ultimi 25 anni.

## Considerato che:

a) Non abbiamo un censimento delle attività agricole – zootecniche da ricollocare, non abbiamo una data certa da dove partire; ma vista il richiamo alla delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 2013 si può immaginare che si parli delle attività in esercizio entro quella data.

b) Non conosciamo quali sono le attività interessate dal provvedimento, se non in forma generica, il numero, le superfici e i volumi da ricollocare in regola con le autorizzazioni edilizie e sanitarie, se le attività sono ancora produttive, se sono dismesse, se sono sospese.

c) Se ci sono territori/luoghi da bonificare in conseguenza della dismissione.

d) Se le stalle sono detrattore ambientale, laddove queste sono dismesse o esiste la volontà di dismetterle, andrebbe configurata una finestra temporale definita, entro la quale è consentito attivare interventi di delocalizzazione, lasciando che le Aziende zootecniche esistenti, in regola con le autorizzazioni per l'esercizio di attività, che non confliggono con il territorio circostante, continuino a esercitare confermando, da parte dell'Amministrazione il sostegno ad un settore che rappresenta comunque un'economia per il territorio.

e) La delocalizzazione di volumi da destinare a siti produttivi è spesso inconciliabile con zone residenziali, quindi, sarebbe opportuno precisare che la destinazione di tali attività produttive sono da ricercare soltanto in aree industriali.

f) La norma che prevede un contributo straordinario per supportare le infrastrutture insufficienti nelle aree di intervento è già stata sperimentata, con il risultato che le risorse incassate non consentono di progettare e realizzare nessuna infrastruttura.

I piani attuativi approvati sono frutto di scelte imprenditoriali di soggetti privati, che nell'esercizio delle loro attività mettono in conto anche il rischio di impresa; per cui se un piano non decolla non può essere l'amministrazione a correre in soccorso spostando i volumi in altre aree vergini e più appetibili, falsando le regole del mercato a vantaggio di alcuni e a discapito di altri. Anzi l'amministrazione potrebbe cercare di capire come l'esigenza di delocalizzare le stalle possa incontrare la disponibilità di questi piani che attualmente sono fermi.

h) Di volumetrie incongrue da delocalizzare si parla anche in un altro paragrafo, sempre all'interno delle N.T.A. art.16. Anche in questo caso non conosciamo la quantità dei volumi di cui parliamo, la loro localizzazione e la loro destinazione attuale.

i) La scelta di non rappresentare su un elaborato descrittivo e cartografico gli elementi richiamati nei punti precedenti limita ogni cittadino di poter essere informato nel dettaglio delle scelte immaginate dall'Amministrazione.

l) In più punti si richiama la fragilità del territorio, sia quando questo concetto serve per delocalizzare (vedi il piano di Costano) sia quando si devono individuare le nuove aree dove fare atterrare le volumetrie (in questo caso in maniera positiva, cioè priva di fragilità), per esempio Via Madonna di Campagna.

Nello specifico abbiamo una Zauni che viene inserita in un tessuto urbano, storicamente di campagna dove con le aree CO è stata fatta una ricucitura delle zone periferiche, promovendo un'edilizia uni-bifamiliare con indici di cubatura molto bassi in linea con l'abitato di campagna esistente: interventi, quelle delle aree CO, qualitativi. Questi interventi hanno comportato un carico urbanistico molto limitato che non ha gravato in maniera significativa sui servizi primari esistenti.

Nel tempo, però, alcune cose sono cambiate, lo sviluppo della zona Industriale che ricade dalla parte opposta della superstrada, ma collegata attraverso un sottopasso con Via Madonna di Campagna, gli insediamenti produttivi a valle in direzione Perugia (ISA, Torninova, DONDI), l'aggiunta dell'apertura del nuovo svincolo della superstrada, ha fatto sì che siano emerse criticità molto forti dal punto di vista viario.

Le previsioni di piano, in cui è prevista l'ampliamento della zona industriale e un'area Ecologicamente attrezzata di pianificazione sovracomunale, aggraverà tutto questo scaricando un traffico non più sostenibile lungo la strada Via Madonna di Campagna. Il cambiamento climatico con la conseguenza di precipitazioni piovose sempre maggiori per numero e quantità, con cui ormai dovremo fare i conti, ha messo fortemente a rischio il sistema fognario esistente.

La presenza del fosso che proviene dall'area dell'Aeroporto S. Francesco, che in Via Madonna di Campagna risulta intubato per consentire di allargamento della sede stradale, le cui tubazioni sono posizionate superficialmente, fa sì che spesso gli scantinati e i garage delle abitazioni sono sommerse dall'acqua. Il problema sicuramente con un maggiore carico urbanistico si accuirà. Tutto questo per dire come si può definire questo territorio compatibile rispetto ai rischi e alle fragilità naturali e ambientali.

## Osserva che:

L'opportunità di cancellare totalmente le aree Zauni in quanto ricadenti in aree non adatte al carico urbanistico ipotizzato e in quanto non sono al riparo da quelle fragilità per le quali in altre aree si chiede di delocalizzare, (Via Madonna di Campagna), in quanto non necessarie se prendiamo a riferimento il Bilancio urbanistico e le aree residue da realizzare e la eventuale rimodulazione dei piani in sofferenza. Pertanto gli articoli 14,16 e 32 dovranno essere cancellati.

Inoltre la realizzazione delle Zauni comporterebbero alti costi economici per la collettività, superiori agli oneri di monetizzazione che il privato cederebbe all'amministrazione.

**A corredo dell'osservazione si allega la seguente documentazione:**

- Stralcio dei documenti di PRG ADOTTATO con individuazione delle osservazioni oggetto della richiesta ed eventuale proposta di modifica;

- Copia documento identificativo in corso di validità;

- 

- 

- 

- 

Luogo e data

Il/La dichiarante

**NB:**

- La presente osservazione va spedita a mezzo PEC a comune [bastiaumbra@postacert.umbria.it](mailto:bastiaumbra@postacert.umbria.it) o inviata/consegnata al protocollo del Comune di Bastia Umbra in duplice copia e in carta semplice;
- L'osservazione deve pervenire al Comune entro 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione al BUR Umbria ovvero **entro il 10 novembre 2023**.