



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA, AMBIENTE, ENERGIA, CULTURA, BENI
CULTURALI E SPETTACOLO**

Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 5652 DEL 10/06/2019

OGGETTO: Art. 12 D. Lgs 152/2006 ed art. 9 l.r. 12/2010, procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS - Comune di Bastia Umbra. – Piano attuativo di iniziativa mista per il recupero dell'area Ex-Mignini e Petrini in variante al PRG vigente.

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

Vista la legge regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 233 del 13 marzo 2018 "Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica".

Vista la nota n° 0214054 del 03/10/2018 del Comune di Bastia Umbra, con la quale è stata trasmessa l'istanza per la proposta di Piano attuativo di iniziativa mista per il recupero dell'area Ex – Mignini Petrini in variante al PRG vigente.

Visto che con la stessa nota è stato chiesto al Servizio Valutazioni ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale, quale "Autorità competente", di espletare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in ottemperanza dell'art. 9 della l.r. 12/2010.

Visto che, con nota n. 0216103 del 05/10/2018, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale 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 Piano attuativo di iniziativa mista per il recupero dell'area Ex – Mignini Petrini in variante al PRG vigente, convocando con la stessa nota, per il giorno 17/10/2018, apposita Conferenza istruttoria. Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Sviluppo Rurale e Agricoltura sostenibile;
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici, faunistica;
- Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti, attività estrattive.
- Servizio Risorse idriche e rischio idraulico;
- Servizio Geologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche;
- Servizio Pianificazione e tutela paesaggistica;
- Servizio Urbanistica;
- Servizio Infrastrutture per la mobilità e politiche del trasporto pubblico.

Altri Enti

Provincia di Perugia - Servizio PTCP.

A.R.P.A. UMBRIA - Direzione Generale.

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.

A.U.R.I. Umbria

Azienda U.S.L. n. 1

Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio.

Ai Comuni confinanti:

Comune di Assisi;

Comune di Bettona;

Comune di Torgiano;

Comune di Perugia;

Visto che con nota n. 0229297 del 24/10/2018, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso il Verbale della seduta e i pareri pervenuti a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali.

Visto il Verbale della Seduta nel corso della quale si è determinato di chiedere al Comune una serie di approfondimenti tesi a permettere una più adeguata valutazione degli effetti potenziali attribuibili alla attuazione del Piano.

Visto che nel corso di tale fase del procedimento pervenivano i seguenti pareri:

Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio - Parere prot. n.0008051 del 09/10/2018 con il quale si comunica che, *"Con la presente, a seguito della Vs. nota ns. Prot. 0007987 del 08/10/2018 descritta all'oggetto, si comunica che il territorio Comunale di Bastia Umbra risulta interamente escluso dalle aree sottoposte al Vincolo idrogeologico, Cartografia del Regio decreto n. 3267 del 1923, di cui alla l.r.28/01 e successive modifiche, pertanto non rientrante nelle competenze dell'Ente Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio"*.

Servizio Geologico, programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche. Parere prot. n. 0220239 del 11/10/2018 con il quale si comunica che, *"Premesso che con lettera n. 216103 del 05/10/2018 del Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità Ambientale è stata trasmessa al Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche, copia della domanda relativa l'intervento in epigrafe per l'espressione del parere di competenza."*

E' stata consultata la documentazione: Rapporto Ambientale Preliminare. L'area di progetto ricade nell'ambito della valle umbra settentrionale all'interno dei depositi alluvionali quaternari del Pleistocene-Olocene. I sedimenti in oggetto contengono un acquifero riconducibile come comportamento idraulico ad un monostrato freatico. I rilievi idrogeologici eseguiti negli anni hanno ricostruito una superficie piezometrica con profondità che oscilla dai -3 m. ai - 5 m. dal piano camp.

Vista la cartografia P.U.T. Legge Regionale 27/2000:

- *Regione Umbria, Piano Urbanistico territoriale scala 1:100.000" Carta n. 11 "Aree di particolare interesse geologico e singolarità geologica"; l'area non risulta classificata di particolare interesse geologico;*

Vista:

- *La Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento della Valle Umbra nord (1:25.000) - (Consiglio Nazion. Ricerche e Regione Umbria) 1987. I pozzi di attingimento pubblico più vicini, sono distanti 600 m. dal limite dell'area. L'appezzamento ricade in un ambito d'acquifero alluvionale d'interesse regionale con elevata vulnerabilità.*

- *La Carta Idrogeologica della Regione dell'Umbria alla scala 1:100.000 – Cartografia tematica realizzata con sistema GIS con database dei punti d'acqua; stima un livello piezometrico della falda acquifera, mediamente attestato ad una quota di 190 m. s.l.m.;*

- *La carta Inventario dei fenomeni franosi della Regione Umbria ed aree limitrofe, scala 1.100.000 - C.N.R. e Regione Umbria (1989); non sono individuati movimenti franosi all'interno dell'area di studio.*

Visti inoltre:

- *Gli studi di micro-zonazione sismica di 3 livello del Comune di Bastia (ottobre 2017), che escludono la possibilità di fenomeni di liquefazione all'interno del Comune. Si ritiene di escludere la realizzazione del Piano attuativo di iniziativa mista per il recupero dell'area Ex-Mignini Petrini in variante al PRG vigente dall'assoggettabilità della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS)".*

Servizio Pianificazione e tutela Paesaggistica. Parere prot. n. 0234089 del 31/10/2018 con il quale si comunica che, "Con nota prot. n. 0216103 del 05/10/2018 il Servizio regionale Valutazioni Ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale ha convocato la seduta di Conferenza istruttoria per il giorno 17/10/2018, al fine di determinare sull'eventuale necessità di sottoporre a VAS il "Piano attuativo di iniziativa mista per il recupero dell'area Ex-Mignini Petrini in variante al PRG vigente" in variante al vigente PRG del Comune di Bastia Umbra, strumento che è stato oggetto di procedura di VAS situazione che comporta di procedere alla Verifica di assoggettabilità a VAS del piano attuativo in argomento (PAIM) a prescindere dalla variante al PRG. La proposta del PAIM è stata presentata al Comune competente dai soggetti attuatori Mignini & Petrini S.p.A. Nella nota di convocazione è indicato che la documentazione inerente all'istanza è consultabile all'indirizzo web:

www.comunebastiaumbra.gov.it/c054002/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/429 è costituita dal Rapporto Ambientale Preliminare (RP) annesso alla D.G.C. 247/2018 concernente l'Avvio del procedimento in oggetto.

L'area del PAIM interessa un appezzamento di terreno di superficie pari a circa 38.445 mq sede di un'attività produttiva oggi dismessa (PETRINI) situata nella parte Sud-Ovest della città, a cavallo tra le aree del centro storico e le aree di attività terziarie e quaternarie (Umbriafiere) e quelle di nuovo sviluppo (area residenziale ex Franchi, area nuovo centro commerciale Coop, area residenziale ex piazza del mercato). L'area:

- è attigua al Fiume Chiascio in sinistra idrografica, nel tratto "urbano" facente parte dell'abitato di Bastia Umbra tra il ponte di Santa Lucia e il ponte della SS.75; tra la sponda del fiume, oggi arginato, e il comparto corre la Strada Rivierasca;

- occupa una porzione di un vasto terreno a morfologia pianeggiante e sub-orizzontale, posto ad una quota assoluta di circa 195 m s.l.m.;

- insiste nella sezione CTR 331 110, mentre nelle cartografie IGM è ubicata nel foglio 123 quadrante III tavoletta S-O;

- interessa l'area catastalmente individuata al C.T. Comune di Bastia, Fg. 9, pp. 2066, 2067, 2364, 2365, 2547, 249, 2552, 2554, 2731;

– una porzione dell'area è sottoposta a tutela paesaggistica in quanto vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Il PAIM interessa un nuovo comparto (Comparto) appartenente ad una zona a destinazione produttiva D2 afferente al complesso industriale dismesso e se ne prospetta la riconversione urbanistica trasformandolo in zona a servizi privati disciplinata dall'art. 37 delle vigenti NTA-PRG, del quale è proposta la seguente integrazione: "Fpp": servizi privati area Ex-Petrini. - Per detta zona valgono norme e prescrizioni generali della "zona Fp" ad esclusione dei seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria IUf : 0.60 mq/mq;
- Altezza massima: ml 19,00.

Come risulta dal RP «Allo stato attuale sull'area insistono edifici originariamente destinati alle attività del mangimificio Ex-PETRINI, oggi non più in funzione se non per la piccola palazzina destinata ad uffici situata all'ingresso Est e del Molino Spigadoro, in parte ancora oggi in funzione nell'area immediatamente a Nord del comparto in oggetto.

(...) La quantificazione dell'attuale volumetria è pari a 146.959 mc.

(...) i fabbricati di cui si prevede la demolizione non rientrano tra gli edifici di interesse storico, architettonico e culturale censiti ai sensi della L.R. n°11/2005 ed inoltre sono classificati ai sensi del D.G.R. n°420/07 art. 3 come: "Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali". (...) Gli elementi che hanno indirizzato la progettazione del Piano Attuativo (P.A.) sono stati:

- Riduzione delle volumetrie presenti e del rapporto di copertura di sedime.
- Mantenimento dello skyline storico: trasformazione che non nega la testimonianza pregressa del costruito, che rappresenta un vero e proprio "simbolo" per la comunità Bastiola. La riproposizione tipologica dell'ex-mangimificio, trasformato nell'uso ma mantenuto nelle forme razionali e semplici, è stata una scelta forte ma allo stesso modo pienamente consapevole tesa a ratificare lo skyline che ormai da oltre mezzo secolo simboleggia il carattere fortemente dinamico ed operativo degli abitanti di questo luogo.
- Incremento degli spazi verdi: (...) organizzato dello spazio naturale che prevede la presenza di corridoi di accesso e penetrazione alle aree mediante percorsi ciclo-pedonali completamente "accessibili", generati da zone pubbliche (vedi Piazza ex-mercato) e finalizzati al raggiungimento dell'ambito rivierasco dove si riconnettono a percorsi verdi esistenti o di prossima realizzazione.
- Gerarchizzazione dei percorsi e dei flussi (pedonali e carrabili): (...).
- Mantenere un forte collegamento anche pedonale tra l'insediamento in oggetto ed il centro cittadino, con interventi diffusi di qualificazione del percorso;
- Garantire la massima fruibilità degli spazi esterni e creare la condizione per ottenere ampie superfici, che possano consentire sia una adeguata e continua animazione dell'ambito urbano;
- Proporre una soluzione architettonica adeguata alla funzione del contesto;
- Adottare soluzioni tecnologicamente avanzate ed eco-compatibili.».

In particolare è proposta una nuova organizzazione del comparto così articolata:

- TIPO EDILIZIO 1: HOTEL/FORESTERIA/RISTORANTE: la volumetria della torre dell'ex mangimificio Mignini, considerato dal proponente landmark per Bastia Umbra, una volta liberata dalle superfetazioni e volumi di servizio circostanti, sarà ricostituita "come era e dove era" con un intervento di ristrutturazione edilizia in modo da renderla adeguata ad ospitare e una struttura ricettiva di circa 168 posti letto, a servizio sia del comparto stesso sia del vicino complesso Umbria Fiere; l'edificio si svilupperà su 11 livelli fuori terra con un'altezza superiore a 40 m, più uno interrato;
- TIPO EDILIZIO 3: EDIFICIO SANITARIO R.S.A.: nella zona Ovest, più riservata, del comparto, sarà realizzata una struttura a servizi sanitari dotata di camere di degenza, destinata ad ospitare funzioni prevalentemente riabilitative (Residenza Sanitaria Assistita), «ancora disponibili tra quelle previste dal Piano Sanitario della Regione Umbria»; l'aggregato edilizio sarà composto da un'ampia "piastra" al piano terra dalla quale spiccherà un volume per altri 4 livelli di piano, con conseguente altezza complessiva di 19 m;

– TIPO EDILIZIO 2: CENTRO SANITARIO DIURNO: al centro del comparto sorgerà un nuovo edificio destinato ad ospitare una struttura a servizi sanitari di tipo “diurno” «funzionale a coprire esigenze territoriali e aperta quindi alle necessità socio-sanitarie del contesto comunale e non solo», l’edificio si svilupperà su due livelli, con un’altezza di circa 8 m. Dopo aver preso visione della documentazione in consultazione, consapevoli che potrebbe esserci un miglioramento paesaggistico nel contenimento della altezza dell’edificio “tipo edilizio 1” si chiede di:

– effettuare una verifica progettuale finalizzata ad una rimodulazione del volume edilizio dell’edificio “tipo edilizio 1” oggetto di ristrutturazione edilizia, (il quale non rientra tra gli edifici di interesse storico, architettonico e culturale censiti ai sensi della L.R. n°11/2005) che preveda un abbassamento di circa 10 metri avviando alla perdita di cubature con una ridistribuzione della volumetria;

– aver cura di studiare i collegamenti ottimali del comparto oggetto d’intervento, sia con i percorsi verdi lungo fiume e parchi urbani che con i percorsi pedonali di accesso e collegamento al centro storico, in modo da collegare il contesto urbano circostante in relazione reciproca verso il nuovo comparto oggetto del piano. Si chiede a tal punto di rivedere l’inserimento paesaggistico delle opere in progetto al fine di comprendere al meglio i rapporti con i volumi edilizi circostanti e con le emergenze storiche architettoniche e paesaggistiche del territorio”.

Provincia di Perugia - Parere prot. n. 0237854 del 07/11/2018 con il quale si comunica che, “Il progetto di “Con riferimento al procedimento di cui all’oggetto e alla richiesta della Regione, acquisita con protocollo n. 36573 del 05.10.2018, si evidenzia quanto di seguito riscontrato relativamente all’area interessata:

- Ambiti fluviali, di cui all’art. 142 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 – lett. C, e Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d’acqua principali di rilevanza territoriale, disciplinati dall’art. 39 comma 4 al punto b del PTCP, rappresentati entrambi negli elaborati cartografici A. 5.1 “Aree soggette a vincoli sovraordinati” e A. 7.1 “Ambiti della tutela paesaggistica”.

- Coni da decreto ministeriale: SCHEDA_6 PERUGIA D.M. 13.01.1956 - LOGGIA DI SAN PIETRO;

SCHEDA_9 PERUGIA D.M. 10.05.1957 - GIARDINO CARDUCCI

- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

- Sistema insediativo di riferimento: concentrazione controllata.

- UDP n.67 Bastia "Valle Umbra" - paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione: direttive di qualificazione.

- Presenze archeologiche (nelle vicinanze a nord-est): cod. 1143 loc. Capoluogo "reperti eneolitici e dell’età del bronzo da contesti funerari"; cod. 1144 loc. Capoluogo, chiesa di S. Croce e S. Angelo "capitello romano e stele funeraria". Inoltre l’area in oggetto ricade all’interno delle Aree ad alta visibilità panoramica derivanti da uno studio del PTCP, non ancora pubblicato ufficialmente, che ha lo scopo di tutelare-valorizzare il paesaggio nella sua percezione come immagine quando viene attraversato percorrendo strade all’interno del territorio provinciale. Sulla base della documentazione presentata e di quanto emerso in sede della conferenza di servizi istruttoria del 17/10/2018, il progetto di recupero dell’area proposto si basa su alcuni punti specifici:

1. variante al PRG della destinazione dell’area da D2 a Fp;

2. variante alle norme tecniche con aumento delle altezze massime per la realizzazione di un hotel di 11 piani fuori terra e di una struttura sanitaria attrezzata con spazi di degenza, diagnosi e cura che necessita di un’altezza di 19 m;

3. demolizione di tutte le strutture esistenti;

4. riduzione della copertura grazie alla realizzazione di aree verdi e parcheggi con pavimento drenante.

Premesso che il progetto presentato per il recupero dell’area è da considerarsi di alto valore paesaggistico-ambientale oltre che socio-economico per le comunità locali e non solo, l’analisi dei dettagli dello stesso desta alcune perplessità. Dal punto di vista paesaggistico non si ritiene valida la proposta del mantenimento dello skyline storico, basato sull’assunto che la struttura dell’ ex mangimificio Mignini possa rappresentare un simbolo per la comunità

bastiola. La dismissione e il recupero di elementi che appartengono ad una concezione ormai ampiamente superata dell'ambiente e del paesaggio, possono altresì rappresentare una opportunità per il risanamento delle ferite del passato, ma anche un obbligo nei confronti delle generazioni future alle quali consegniamo il territorio. Inoltre la ratificazione dello skyline, così come si presenta oggi, implica la compromissione della evoluzione futura di un complesso di aree ed elementi del tessuto urbano/industriale che si trovano all'interno del territorio comunale. Di fatto sancire come definitivi gli elementi del passato corrisponde a "conservazione" in una concezione volta più ai fini dello sfruttamento del territorio piuttosto che a quelli dello sviluppo.

Inoltre, come anche richiamato nella documentazione presentata, nessuno degli edifici presenti nell'area in oggetto rientra tra gli edifici di interesse storico, architettonico e culturale censiti ai sensi della L.R. n. 11/2005, ma piuttosto sono classificati ai sensi della D.G.R. n. 420/07 art. 3 come "Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali". L'indiscusso valore storico dell'impianto industriale Mignini non è quindi nella sua architettura ma piuttosto nel peso che l'imprenditoria umbra ha rivestito nel tempo per lo sviluppo economico/occupazionale. Pertanto potrebbe essere oggetto e stimolo per più valide iniziative che non sottraggano nessuno di quelli che sono i benefici attesi dal recupero dell'area industriale dismessa; tra questi anche garantire una sostenibilità rispetto ai caratteri del paesaggio e dell'ambiente della Valle Umbra, riconosciuti e sanciti con gli studi svolti, ai diversi livelli, a seguito della evoluzione normativa in materia, sia nazionale che regionale e che costituiscono e coinvolgono gli aspetti caratteristici dell'area sopra elencati: l'alta visibilità panoramica, i coni visuali, visuali ad ampio spettro, le direttive di qualificazione degli ambiti fluviali di cui al D.Lgs n. 42/2004, per i quali è stabilito un limite di inedificabilità che nei centri urbani è di 30 m dalle sponde del fiume ma che può essere ridotto a 10 m nei casi previsti. Ci troviamo inoltre all'interno delle aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale definite dal PTCP. Da quanto emerge dagli elaborati presentati, ci troviamo inoltre in presenza di una falda sotterranea che può raggiungere livelli anche superficiali, circa 2,5 m dal p.c.; tale elemento costituisce fattore di vulnerabilità soprattutto nella prospettiva, comunque valida, della riduzione/eliminazione delle ampie superfici impermeabilizzate oggi presenti, nonché della realizzazione di parcheggi interrati, quindi ben vengano tutti gli accorgimenti tecnici volti alla riduzione del rischio di inquinamento. Infine ci troviamo in area esondabile a rischio R2 Fascia C del PAI che seppur non costituisca vincolo ostativo alla realizzazione di quanto in progetto, necessita comunque di attenta valutazione in caso di variazione della destinazione da industriale a servizi e ricettività, nonché previsione di parcheggi interrati.

In considerazione di quanto sopra espresso si ritiene necessaria la procedura di VAS al fine di poter riconsiderare la proposta di variante con una o più alternative per quanto riguarda essenzialmente l'altezza dell'edificio denominato "Tipo edilizio 1". Inoltre si ritiene necessario affrontare, mediante analisi ed eventuali soluzioni, la problematica del rischio residuo relativamente alla esondabilità ed evidenziarla nella variante in oggetto alla luce delle proposte progettuali (ad es. realizzazione parcheggi interrati/relative prescrizioni tecniche). Infine si chiede una maggiore attenzione all'inserimento del verde urbano, a corredo della progettazione del recupero dell'area, rispetto al verde ripariale delle vicine sponde del Fiume Chiascio".

Servizio regionale Risorse Idriche e Rischi idraulico - Parere prot. n. 0238455 del 07/11/2018 con il quale si comunica che, "Premesso che:

- con nota acquisita al prot. n. 216103 del 05.10.2018 è stata convocata la Conferenza di Servizi per la procedura di cui in oggetto;
- l'area in esame risultava perimetrata dal Piano di Assetto Idrogeologico in zona a rischio idraulico R3;
- con lo scopo di ridurre il rischio idraulico dell'abitato di Bastia Umbra è stata realizzata un'opera di difesa arginale da parte della Provincia di Perugia;
- la procedura di ripermimetrazione dell'area a seguito dell'opera realizzata ha determinato un aggiornamento del P.A.I. con Decreto Segretariale n.85 dell'agosto 2018;

- tale aggiornamento ha comportato la declassazione dell'area da rischio idraulico R3 a rischio idraulico R2.

Alla luce di quanto sopra premesso, analizzata la documentazione trasmessa, considerata la vicinanza della struttura arginale del Fiume Chiascio, sarebbe opportuno prevedere la realizzazione dell'edificato e delle infrastrutture in condizioni di sicurezza idraulica rispetto all'evento duecentennale nella configurazione post operam, con adeguato franco di sicurezza di almeno 0,50m.

La presenza di piani seminterrati risulta poco compatibile con le condizioni di sicurezza idraulica dell'area; pertanto dovranno essere predisposti tutti gli strumenti di autotutela preferibilmente strutturali o in alternativa complementari ed integrativi ai sistemi pubblici di gestione dell'emergenza idraulica, necessari per ridurre ulteriormente il rischio, che assicurino la protezione dei locali impedendo qualsiasi connessione idraulica con le aree allagabili esterne.

Dovrà infine essere predisposto un Piano di emergenza locale nel quale andranno definite le procedure, le misure informative, gli strumenti di autotutela sia strutturali che complementari ed integrativi ai sistemi pubblici di gestione dell'emergenza idraulica, i dispositivi di segnalazione, i ruoli e le responsabilità in caso di evento di piena del Fiume Chiascio. Il piano dovrà essere concordato con il Comune di Bastia Umbra e correlato con gli strumenti di protezione civile del Comune medesimo”.

USLUmbria 1. Parere prot. n. 0243403 del 14/11/2018 con il quale si comunica che, “Si rimette il parere favorevole con prescrizioni, e si allega quanto pervenuto dai Servizi del dipartimento di prevenzione:

Igiene e sanità pubblica

Preso atto che:

- L'area interessata dal PAIM è relativa ad una superficie di ca 38.445 mq, sede di un'attività produttiva oggi dismessa (PETRINI), situata nella parte sud – ovest della città, tra il centro storico, le aree di attività terziarie e quaternarie (Umbria Fiere), l'area di nuovo sviluppo residenziale (ex Franchi) e l'area residenziale ex P.zza del mercato;
- Allo stato attuale sull'area insistono edifici destinati originariamente alle attività del mangimificio ex Petrini oggi non più in funzione, tranne che per la piccola palazzina destinata ad uffici, situata all'ingresso est del Molino Spigadoro;
- Il PAIM di cui all'oggetto prevede la completa riconversione di una porzione del comparto produttivo D2, afferente all'ex complesso molitorio di trasformazione di prodotti alimentari zootecnici della soc. Petrini, in zona “Fp” così come disciplinata all'art. 37 delle NTA, assegnando una specifica denominazione all'area come “Fpp – servizi privati Area ex- Petrini”.

E' prevista la seguente riorganizzazione del comparto:

- La volumetria della torre ex mangimificio Mignini, sarà ricostruita “in sito” con un intervento di ristrutturazione edilizia tale da renderla adeguata ad ospitare una struttura ricettiva moderna;
- Nella zona Ovest del comparto, è prevista la realizzazione di una struttura a servizi sanitari, dotata di camere di degenza, destinata ad ospitare funzioni prevalentemente riabilitative;
- Al centro del lotto è prevista la realizzazione di un nuovo edificio destinato a struttura a servizi sanitari di tipo “diurno” funzionale a coprire esigenze territoriali;

Quindi le tipologie edilizie previste sono le seguenti:

Tipo edilizio 1 : Hotel/foresteria/ristorante

Tipo edilizio 2 : centro sanitario diurno

Tipo edilizio 3 : edificio sanitario RSA

Considerato che ai fini degli effetti sulla salute della popolazione non si individuano criticità correlati ai contenuti della Variante, si ritiene che la proposta di variante al PRG di cui all'oggetto non sia da sottoporre a Verifica di assoggettabilità a VAS”.

Prevenzione e sicurezza negli ambienti di lavoro

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, esaminata la documentazione allegata, si

attesta la conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro a condizione che:

- Per quanto concerne l'intervento di demolizione dell'ex edificio silos (ala Sud – ex Mangimificio) ed i relativi impatti in termini di igiene e sicurezza, la successione dei lavori dovrà risultare da apposito programma contenuto nel POS, tenendo conto di quanto indicato nel PSC, da tenere a disposizione degli organi di vigilanza in ottemperanza a quanto previsto dall'art 151 del D.l.vo 81/2008 e smi;
- Per quanto concerne le destinazioni d'uso delle tipologie edilizie previste (1- Hotel/Foresteria/Ristorante 2- Centro Sanitario Diurno 3- Edificio Sanitario RSA), di cui le uniche emissioni in atmosfera saranno rappresentate dalle centrali termiche da installare a servizio degli edifici, non si evidenziano competenze in materia.

Servizio regionale Urbanistica - Parere prot. n. 0243421 del 14/11/2018 con il quale si comunica che, "Premesso che:

- Sulla base della richiesta pervenuta dal Comune di Bastia Umbra, il Servizio Valutazioni ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale, in qualità di Autorità competente, in data 05/10/2018 ha convocato con nota pec n. 0216103 per il 17/10/2018 la prima seduta della Conferenza di Servizi finalizzata alla Verifica di assoggettabilità a VAS del Piano attuativo di iniziativa mista (PAIM) per il recupero dell'area Ex Mignini Petrini in variante al PRG vigente.
- dalla documentazione resa disponibile risulta che:
 - o il perimetro del presente PAIM delimiterà un'area di mq 38.445, all'interno di un comparto produttivo D2 previsto dal PRG vigente, la cui superficie complessiva è di mq 58.990.
 - o Il PAIM in oggetto prevede la completa riconversione della porzione del comparto produttivo D2 afferente all'ex complesso molitorio di trasformazione di prodotti alimentari zootecnici della società Petrini, porzione di area attualmente completamente dismessa.
 - o La proposta di variante al PRG in oggetto riguarda la diversa classificazione della porzione di area di mq 38.445 - ora classificata come zona produttiva D2 - in zona "Fpp": servizi privati area Ex-Petrini, la cui attuale disciplina rientra all'interno dell'art. 37 delle NTA vigenti. Dagli elaborati messi a disposizione risulta che il Comune, per l'intera nuova area a servizi, propone un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq e un'altezza massima pari a ml 19,00.

Preso atto che all'interno del Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) viene dichiarato che:

- La riqualificazione dell'area è volta all'incentivazione delle azioni tese al recupero e riqualificazione delle funzioni ambientali dell'insediamento produttivo, attraverso l'abbandono delle situazioni di degrado edilizio, igienico sanitario, ambientale e sociale, come previsto dall'art. 97 del R.R. 2/2015;
- la volumetria complessiva degli edifici presenti all'interno della porzione di zona D2 vigente da riqualificare è pari a mc 146.959 con una SUC massima ammissibile di mq 26.619,13.
- il PAIM prevede la demolizione di tutti gli immobili presenti all'interno del proprio perimetro e la ricostruzione in situ dell'ex silos (altezza riferita in conferenza di mt. 44,65 per il silos e di mt. 53,26 per la torretta), intendendo mantenere le medesime caratteristiche dimensionali e architettoniche – seppure nettamente diverse dal contesto circostante - proponendo per lo stesso come nuova destinazione "Hotel/Foresteria" (SUC pari a 11.120 mq), oltre alla realizzazione di due nuovi immobili di cui il primo destinato a "Centro diurno" (SUC pari a 2.229 mq) - con funzioni sanitarie e complementari – e l'altro come "Residenza Sanitaria Assistita RSA" (SUC pari a 8.713 mq);
- la SUC complessiva massima di progetto risulta quindi pari a mq 22.062, inferiore a quella ammessa dalla zonizzazione vigente (mq. 26.619,13). Nel Rapporto Preliminare Ambientale è dichiarato pertanto il rispetto di quanto previsto dall'art. 32 comma 10 della L.R. 1/2015, riguardo al non incremento della capacità edificatoria dello strumento urbanistico vigente;

- gli standard urbanistici relativi alle nuove destinazioni d'uso proposte sono stati dimensionati nel RPA ai sensi del R.R. 2/2015;
- la proposta di modifica inerente l'art. 37 delle NTA di PRG vigente, oltre all'inserimento della nuova zona a servizi privati "Fpp", ammette un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq e un'altezza massima pari a ml 19,00.

Tenuto conto che:

- in data 17/10/2018, come già detto, si è tenuta la seduta della Conferenza di Servizi finalizzata, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., alla formulazione del Parere motivato Ambientale sulla proposta in oggetto, nel corso della quale sono state espresse alcune considerazioni in merito alle correlazioni della proposta di PAIM con la programmazione sanitaria regionale e alla modifica dell'altezza massima (da mt. 10,50 a mt. 19,00) proposta per tutto il nuovo insediamento a servizi.
- l'Autorità competente con nota prot. n. 0229297-2018 del 24/10/2018 ha inviato il verbale della Conferenza di servizi del 17/10/2018.

Preso atto che la conferenza si è conclusa proprio con le richieste di esplicitare più chiaramente:

- o il rapporto di coerenza della proposta con la programmazione sanitaria regionale;
- o il fatto che sia opportuno riferire la nuova altezza di 19,00 mt soltanto all'edificio n. 3, come peraltro già evidenziato dai rappresentanti tecnici dei soggetti proponenti durante la conferenza, i quali hanno anche dichiarato che la ricostruzione dell'edificio dell'ex silos avverrà con le medesime caratteristiche dimensionali ed architettoniche di quello esistente;

Preso inoltre atto che con Decreto n. 85/2018 l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere ha declassificato l'area oggetto del presente PAIM come zona a rischio R2, precedentemente classificata come zona a rischio R3.

Ravvisato che l'area oggetto di intervento ricade parzialmente all'interno delle "fasce di rispetto dei corsi d'acqua" di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004.

Si rileva innanzitutto che:

- La scelta di circoscrivere l'intervento oggetto del PAIM ad una sola porzione dell'area D2 del PRG del Comune di Bastia sembra penalizzare fortemente l'efficacia dell'azione di recupero e riqualificazione ambientale che i proponenti dichiarano di voler intraprendere. Con tale limitazione i nuovi edifici previsti saranno destinati a convivere con il mantenimento nelle loro immediate vicinanze con edifici ed attività produttive esistenti, dall'impatto sicuramente rilevante sotto molteplici aspetti, assimilabili a quelli dell'area dismessa che si intende riutilizzare.
- L'intervento rinuncia quindi in partenza ad operare un'organica ricucitura dell'area dismessa con il vicino centro storico, dal momento che aree ed edifici posti nella rimanente porzione dell'area classificata D2, che non modifica la destinazione, non saranno oggetto di alcun intervento e rimarranno fraposti fra l'area PAIM e il centro stesso, senza consentire una continuità o un collegamento forte e diretto, di cui avrebbero potuto beneficiare entrambe le aree
- Non sembrano adeguatamente approfondite le relazioni fra gli interventi previsti dal presente PAIM con altri che stanno contemporaneamente prendendo l'avvio anche in aree prossime (es. zona ex PIC da parte di Coop Centroitalia), per i quali si riterrebbe quanto meno opportuno, se non necessario, prendere in considerazione i nessi e le possibili sovrapposizioni che si potrebbero creare sull'utilizzo di tutte le dotazioni, delle infrastrutture, della viabilità e accessibilità pedonale e carrabile.
- In merito alle dotazioni, non vengono chiaramente individuate e distinte quelle ad uso pubblico e ad uso privato o riservato, relative ad accessi, percorsi, parcheggi, aree verdi spazi all'interno degli immobili da realizzare o ristrutturare.
- Non sembra sia stata affrontata adeguatamente la questione di orientare l'intervento ad offrire soluzioni tali da consentire di massimizzare i possibili benefici non solo sui proponenti ma anche su aspetti di interesse pubblico.

Inoltre, per tutto quanto sopra evidenziato, nell'attesa di un pronunciamento preventivo delle autorità competenti in materia di programmazione sanitaria, in merito agli aspetti urbanistico-

edilizi, che si dovranno affrontare nelle successive specifiche procedure, si rappresenta, che nell'attuazione della nuova zonizzazione "Fpp – Servizi privati area Ex-Petrini" oggetto del presente procedimento dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:

- per la presente procedura di variante urbanistica dovrà essere garantito il rispetto delle limitazioni inerenti la capacità edificatoria dello strumento urbanistico vigente, come previsto dall'art. 32 comma 10 della L.R. 1/2015;
- il Comune dovrà verificare la coerenza dell'intervento di ristrutturazione edilizia del volume tecnico esistente (silos), correlata con il rispetto della capacità edificatoria sopra richiamata;
- il Comune dovrà inoltre dichiarare espressamente le altezze degli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia;
- l'incremento dell'altezza dagli attuali ml. 10,50 mt a ml 19,00 dovrà essere limitato soltanto all'edificio n. 3 (Residenza Sanitaria Assistita), per la parte destinata ad ospitare le camere di degenza, secondo l'ingombro planimetrico indicato negli attuali elaborati grafici;
- la modifica dell'art. 37 delle NTA, inerente tale ambito, non dovrà prevedere l'indicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (IUF), ma la capacità edificatoria (che è la medesima di quella prevista dal PRG per tale ambito) e l'altezza di zona pari a ml 10,50 con la possibilità di realizzare un'altezza maggiore, pari a ml 19,00, unicamente per la porzione dell'edificio n. 3 (Residenza Sanitaria Assistita), per il volume strettamente necessario ad ospitare le camere di degenza, come specificata al punto precedente".

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. - Parere prot. n. 0255811 del 30/11/2018 con il quale si comunica che, "in riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 05.10.2018, questo ufficio esaminata la documentazione progettuale, per gli aspetti afferenti la tutela paesaggistica deve rilevare quanto segue:

- La previsione di Piano Attuativo interessa l'attività produttiva dismessa posta all'interno del tratto Urbano dell'abitato di Bastia Umbra, a ridosso del centro storico e compresa tra la sponda del fiume Chiascio ed il comparto della "strada Rivierasca".
- Il progetto, per a fronte della riduzione delle volumetrie presenti, prevede il mantenimento dell'attuale skyline del blocco torre (ex mangimificio) a cui viene attribuito un valore "simbolo".
- Tenuto conto che il Piano attuativo in oggetto è finalizzato alla Variante urbanistica per la destinazione dell'area produttiva ad attività destinate a servizi privati Fp, per la quale l'attuale normativa urbanistica stabilisce un'altezza massima dei fabbricati pari a ml. 12,50.
- Valutato che con il progetto in argomento viene richiesto l'aumento della suddetta altezza massima fino a ml. 19,00 in merito alla previsione di mantenimento della torre e delle altezze massime richieste, questa Soprintendenza deve necessariamente rilevare che tale ipotesi risultano non conformate ai pur necessari accertamenti di compatibilità e corretto inserimento paesaggistico; infatti non può non evidenziarsi come l'imponente corpo di fabbrica in argomento costituisca, ormai da decenni non tanto un elemento "simbolico" ma viceversa un elemento di connotazione negativa del contesto paesaggistico in cui si inserisce, infatti lo stesso si pone a chiusura delle visuali importanti di inquadramento del paesaggio che anticipa e promuove lo sfondo collinare di Assisi, costituendo un'emergenza volumetrica di forte impatto e di eccessiva intervisibilità.

Si rileva pertanto le necessità che le previsioni del Piano Attuativo, finalizzato al recupero dell'area ex Mignini Petrini, rappresentino un'occasione di effettiva riqualificazione paesaggistica attraverso la rimozione degli elementi di eccessivo impatto paesaggistico. Pertanto la previsione di riproposizione del blocco "Torre" e l'ipotesi di altezza massima aumentata a ml. 19,00, a parere della scrivente, costituiscono aspetti di elevata criticità paesaggistica.

Visto che con nota n. 0247946 del 20/11/2018, il Comune di Bastia Umbra richiedeva una sospensione dei termini del procedimento per poter predisporre e formalizzare la

documentazione richiesta.

Visto che, con nota n. 0248322 del 21/11/2018, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso la richiesta di sospensione dei termini del procedimento a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali.

Visto che con nota n. 0077755 del 17/04/2019, il Comune di Bastia Umbra trasmetteva la documentazione integrativa prodotta e chiedeva la riattivazione dei termini della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS

Visto che con nota n. 0082809 del 29/04/2019, il Comune di Bastia Umbra provvedeva ad integrare la richiesta di riattivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS comunicando l'indirizzo link per la consultazione elettronica di tutta la documentazione prodotta.

Visto che, con nota n. 0083422 del 30/04/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha convocato per il giorno 09/05/2019, una nuova Conferenza istruttoria e che successivamente, con nota n. 0086602 del 03/05/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha comunicato che la conferenza istruttoria convocata per il giorno 09/05/2019 era stata spostata al giorno 13/05/2019.

Visto il Verbale della Seduta in cui si è rilevato che a fronte di quanto richiesto, il Servizio regionale paesaggio non ha trovato lo studio di inserimento paesaggistico rispetto alla proposta di riduzione dell'altezza della torre mangimificio. Il Verbale è stato trasmesso con nota prot. 0101860 del 23/05/2019.

Visto che con nota n. 0097009 del 16/05/2019, il Comune di Bastia Umbra, a seguito della Conferenza istruttoria del 13 maggio 2019, ha provveduto a fornire la documentazione integrativa, indicando con la stessa nota, l'indirizzo link dove scaricare la documentazione suddetta.

Vista la nota n. 0099195 del 21/05/2019, con cui il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha provveduto a trasmettere a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali, la comunicazione del Comune di Bastia relativa all'indirizzo link di riferimento per la consultazione di tutta la documentazione prodotta.

Visti i seguenti pareri pervenuti a seguito di questa seconda fase del procedimento:

USL Umbria 1. Parere prot. n. 0089916 del 08/05/2019 con il quale si comunica che, *“si conferma il parere già espresso in data 14/11/2018 con prot. 163346”*.

Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti, attività estrattive, bonifica. - Parere prot. n. 0091192 del 09/05/2019 con il quale si comunica che, *“Con riferimento alla Conferenza istruttoria relativa alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, convocata per il giorno 9 maggio 2019, si comunica che dalla documentazione prodotta e consultabile all'indirizzo web indicato nella nota prot. reg. n. 0083422 del 30.04.2019, non si desumono competenze della sezione Rifiuti e Risorse energetiche”*.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. - Parere prot. n. 0093174 del 13/05/2019 con il quale si comunica che, *“in riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 30/04/2019, questo ufficio, esaminata l'istanza di cui in oggetto;*

Considerati i pareri espressi dai diversi Enti con competenze ambientali, in ambito della precedente Conferenza dei servizi del 17/04/2018.

Esaminati gli approfondimenti delle problematiche e criticità emerse nel corso della prima richiamata Conferenza dei servizi, prodotti dal Comune di Bastia Umbra.

Questa Soprintendenza, in merito agli

Aspetti Paesaggistici deve rilevare che, rispetto alle considerazioni di carattere paesaggistico formulate in ambito della precedente Conferenza dei servizi e trasmesse con nota prot. n. 23676 del 29/11/2018, non risultano inseriti elementi e modifiche alle previsioni del Piano attuativo (sostanzialmente confermate) in grado di superare le criticità paesaggistiche già rilevate. Con la presente questa Soprintendenza ribadisce e conferma le considerazioni già formulate evidenziando l'opportunità di procedere alla VAS, vista la rilevanza paesaggistica delle previsioni del Piano attuativo in oggetto che sostanzialmente prevede il mantenimento in termini di consistenza plano-volumetrica e delle altezze, quindi dell'impatto paesaggistico, dell'attuale ex complesso industriale.

Aspetti Archeologici

Dall'esame degli elaborati progettuali e in particolare dal "Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS" non si rilevano dal punto di vista della tutela archeologica, impatti sul patrimonio.

Si rammenta, ad ogni buon conto, che ogni lavoro pubblico o di pubblica utilità, comprese le opere di urbanizzazione, in particolare se comportano scavo e movimento terra, devono essere approvate da questo ufficio.

Nelle eventuali fasi successive dovrà essere previsto l'invio della copia del progetto di fattibilità degli interventi previsti (o di uno stralcio di essi sufficienti ai fini archeologici) e della verifica preventiva di interesse archeologico, così come prescritto dall'art.25 del D.Lgs 50/2016.

Si ricorda inoltre che eventuali ritrovamenti archeologici in corso d'opera, di cui sarà tempestivamente informata questa Soprintendenza, potranno comportare modifiche alle opere previste in progetto".

Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio - Parere prot. n.0003765 del 13/05/2019 con il quale si comunica che, "Con la presente, a seguito della Vs. nota, ns. Prot. n. 0003542/2019 descritta all'oggetto, si trasmette nota ns. prot. n. 0008051 del 09/10/2018".

Provincia di Perugia - Parere prot. n. 0104181 del 25/05/2019 con il quale si comunica che, "Con riferimento al procedimento di cui all'oggetto e viste le integrazioni fornite a seguito della Conferenza di servizi del 17/10/2018 si esprime quanto di seguito. L'uso di modelli di "sviluppo senza limiti" non è più sostenibile, nonostante ciò la consapevolezza socio-culturale e l'interesse economico possono coesistere e offrire una grande opera all'intera comunità. Recuperare e riciclare il costruito per valorizzare il territorio, riappropriarsi del tessuto urbano e ricominciare a dialogare con l'esistente e soprattutto con il centro storico, è sicuramente un valore altissimo che le amministrazioni locali devono tendere a ottenere. E' necessario agire non solo in virtù di un'edilizia massificante, ma costruire nuove forme per migliorare la vita dei cittadini e per vigilare in funzione della tutela del paesaggio e l'ambiente da valorizzare. Le disposizioni di legge ed i relativi strumenti per la programmazione e pianificazione del territorio ricoprono un valore sovraordinato e in questo caso il PTCP con le sue direttive tende a tutelare un bene comune come il paesaggio che appartiene a tutti e non solo alla storia della comunità di Bastia Umbra. L'aspetto legato alla distribuzione sul territorio delle attrezzature turistico – ricettive come ad esempio quelle alberghiere e quelle agrituristiche non è di secondario interesse. La scarsa diffusione sul territorio provinciale di queste strutture e la concentrazione in particolari ambiti legati soprattutto al turismo religioso e a quello connesso singolarmente alle manifestazioni della fiera, non rafforzano l'opera di presidio e tutela del territorio e delle sue risorse. Le caratteristiche del nostro territorio, caratterizzato da piccoli borghi, agglomerati rurali, attività agricole diffuse, connotano fortemente il paesaggio, pertanto si ritiene che strutture turistiche - ricettive di nuova realizzazione debbano proporre e rilanciare tali valori. L'analisi e le verifiche condotte dal piano provinciale hanno evidenziato che la diffusione, e non l'accentramento in pochi luoghi, sia la chiave provinciale della ricettività, comportando, di fatto, l'innalzamento del livello qualitativo del tessuto intero.

Un'integrazione tra le strutture ricettive tradizionali nei centri principali e le strutture agrituristiche nelle aree prevalentemente agricole, può costituire un supporto rilevante per politiche di sviluppo che coinvolgono le aree a particolare concentrazione e il territorio diffuso, che si può avvalere di un sistema di attrezzature culturali e storiche. Per i motivi sopraindicati e descritti, dal punto di vista paesaggistico non si ritiene valida la proposta di mantenere lo "skyline storico" né di sancire come definitivi gli elementi legati a un passato semi-industriale. IL rapporto di "fuori scala" con il centro storico è da evidenziare e non si può sottovalutare l'aspetto cumulativo che comunque persiste con altre realtà limitrofe, che non fanno altro che appesantire negativamente l'immagine panoramica di questa realtà nel contesto generale. È di difficile comprensione, stimare come elemento vincolante ciò che non possiede valore a livello paesaggistico e ambientale come nel caso della struttura principale dell'ex mangimificio in questione. In ultimo, da non sottovalutare, è l'aspetto legato alla ricettività. Un intervento di così "MACRO" dimensioni influiranno non poco su una realtà

ricettiva che, di fatto, ha dimensioni molto più piccole, ma nel frattempo ha caratteristiche potenzialmente più rispettose e tutelanti verso un territorio così pieno di storia e cultura. Infine si avverte, purtroppo, una definitiva interruzione del rapporto tra la città di Bastia e il suo fiume, il Chiascio, che pure possiede un alto valore non solo ambientale ma anche storico; un intervento di riqualificazione dell'area dovrebbe prendere in considerazione anche il recupero della fruizione con il fiume, incentivando l'aspetto naturalistico e ambientale. Per tutto quanto sopra mostrato, si ritiene che l'intervento in questione non sia in linea con quanto indicato negli indirizzi, nelle direttive e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Servizio regionale Urbanistica - Parere prot. n. 01007086 del 31/05/2019 con il quale si comunica che, "Facendo seguito alla seconda seduta della Conferenza svoltasi in data 13/05/2019, ed esaminata la documentazione integrativa resa reperibile dai proponenti all'interno del link indicato nella nota di convocazione della Conferenza, nonché la successiva documentazione integrativa, inviata con nota PEC n. 0099195 del 21/05/2019, si ritiene di dover ribadire il parere già trasmesso da questo Servizio in data 14/11/2018 con prot. n. 0243421, con alcune considerazioni di seguito si riportate.

Il parere inviato dallo scrivente Servizio rilevava in primo luogo quanto segue:

- *Si richiedeva di esaminare il rapporto di coerenza della proposta con la programmazione sanitaria regionale.*
- *Si evidenziava la carenza di valutazioni circa l'eventualità di operare una ricucitura di tutta l'area dismessa e la zona produttiva D2 con il limitrofo centro storico, consentendo una continuità ed un collegamento omogeneo tra le aree interessate.*
- *Si chiedeva inoltre di approfondire le correlazioni tra la proposta progettuale del PAIM in oggetto con le aree prossime in corso di riqualificazione, anche per quanto riguarda gli aspetti legati ad un corretto dimensionamento ed utilizzo di tutte le dotazioni territoriali, delle infrastrutture, della viabilità e della accessibilità pedonale e carrabile.*
- *Veniva evidenziata la carenza di valutazioni circa i possibili e auspicabili benefici della proposta progettuale del PAIM, non soltanto sui proponenti, ma anche su aspetti di interesse pubblico (secondo il principio affermato più volte dalla LR 1/2015, ed espresso in particolare all'art. 4, comma 2, che recita "Gli strumenti della pianificazione assicurano la cooperazione tra i soggetti istituzionali attraverso il bilanciamento degli obiettivi pubblici con le istanze e gli interessi dei privati.").*
- *Erano state espresse infine alcune prescrizioni di carattere urbanistico/edilizio alle quali il PAIM doveva essere adeguato.*

Nella nota di convocazione della 2^a seduta della Conferenza del 13/05/2015 è stata allegata la documentazione integrativa nella quale il proponente, nel p.to 3 della Relazione, dichiara di avere approfondito il rapporto di coerenza dell'intervento con la programmazione sanitaria regionale, affermando che, al momento, c'è coerenza tra la linea programmatica regionale e quella progettuale, ma non si riscontra la presenza o il richiamo di alcun atto in merito.

Nella stessa documentazione integrativa è stato redatto un elaborato grafico dal quale emergono, soltanto a grandi linee, le connessioni infrastrutturali tra il PAIM in oggetto e le aree limitrofe in corso di trasformazione e riqualificazione.

Con la successiva nota del 21/05/2019 il proponente ha integrato un elaborato (l'Allegato 4) contenente i foto-inserimenti dell'edificio alto esistente, destinato a mangimificio (che il progetto intende destinare a struttura ricettiva) abbassato di 10 mt., come richiesto in sede di Conferenza del 13/05/2019 dal rappresentante del Servizio regionale Pianificazione e tutela paesaggistica.

Per tutto quanto sopra relazionato lo scrivente Servizio rileva che, seppur parzialmente trattati nella documentazione integrativa prodotta, non risultano ancora adeguatamente approfonditi gli aspetti di correlazione tra la proposta progettuale del PAIM con gli interventi di trasformazione e riqualificazione limitrofi allo stesso e all'effetto "cumulo" che l'attuazione di dette opere può provocare al territorio comunale in relazione alle previsioni infrastrutturali e di dotazioni territoriali.

Inoltre, non è stato relazionato né dato riscontro in merito ad alcune delle richieste, raccomandazioni e prescrizioni rilasciate con il ns. precedente parere del 14/11/2018, in assenza delle quali non è possibile esprimere un parere definitivo.

Pertanto si riconfermano, e si riportano nuovamente, le seguenti prescrizioni:

- *per la presente procedura di variante urbanistica dovrà essere garantito il rispetto delle limitazioni inerenti la capacità edificatoria dello strumento urbanistico vigente, come previsto dall'art. 32 comma 10 della L.R. 1/2015;*
- *anche per le finalità indicate al punto precedente, il Comune dovrà verificare la coerenza dell'intervento di ristrutturazione edilizia del volume tecnico esistente (silos), correlata con il rispetto della capacità edificatoria sopra richiamata;*
- *il Comune dovrà inoltre dichiarare espressamente le altezze degli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia;*
- *l'incremento dell'altezza dagli attuali ml. 10,50 mt a ml 19,00 dovrà comunque essere limitato soltanto all'edificio n. 3 (Residenza Sanitaria Assistita), per la parte destinata ad ospitare le camere di degenza, secondo l'ingombro planimetrico indicato negli attuali elaborati grafici;*
- *la modifica dell'art. 37 delle NTA, inerente tale ambito, non dovrà prevedere l'indicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (IUF), ma la capacità edificatoria (che è la medesima di quella prevista dal PRG per tale ambito) e l'altezza di zona pari a ml 10,50 con la possibilità di realizzare un'altezza maggiore, pari a ml 19,00, unicamente per la porzione dell'edificio n. 3 (Residenza Sanitaria Assistita), per il volume strettamente necessario ad ospitare le camere di degenza, come specificata al punto precedente.*

Servizio Pianificazione e tutela paesaggistica. - *Parere prot. n. 0111076 del 06/06/2019 con il quale si comunica che, "Con nota PEC n. 0099195 del 21/05/2019 ci è stato comunicato che le integrazioni documentali richieste in occasione della conferenza di servizi tenutasi in data 13/05/2019 sulla proposta di piano attuativo in argomento - comprensive delle foto-simulazioni specificamente richieste dal ns. Servizio - sono state rese reperibili al seguente link:*

<https://00385230545.cs2.cloudspc.it/index.php/s/I7UeLkUuwMRUEy8>

PW: BASTIA2019.

Nelle suddette foto-simulazioni si rappresenta una verifica progettuale che prevede un abbassamento di 10 m dell'altezza dell'edificio 1 ("Torre Petrini"). Da un punto di vista paesaggistico si ritiene che il contenimento dell'altezza produca un miglioramento in termini sia di visuale dinamica dalle strade di percorrenza limitrofe, che puntuale, nei confronti delle visuali da e verso il Colle di Assisi. Pertanto si ritiene necessario che tale abbassamento sia da recepire nella proposta di piano attuativo come modifica migliorativa. Inoltre, si ribadisce quanto espresso nel parere trasmesso precedentemente con nota PEC n.0234089 del 31/10/2018 di cui riportiamo il testo: 'aver cura di studiare i collegamenti ottimali del comparto oggetto d'intervento, sia con i percorsi verdi lungo fiume e parchi urbani che con i percorsi pedonali di accesso e collegamento al centro storico, in modo da collegare il contesto urbano circostante in relazione reciproca verso il nuovo comparto oggetto del piano. Si chiede a tal punto di rivedere l'inserimento paesaggistico delle opere in progetto al fine di comprendere al meglio i rapporti con i volumi edilizi circostanti e con le emergenze storiche architettoniche e paesaggistiche del territorio'.

Considerato che, con riferimento agli articolati lavori della Conferenza istruttoria per la Verifica di assoggettabilità a VAS e con specifico riferimento ai relativi pareri pervenuti nella prima fase del procedimento ed in seguito dopo la riattivazione del procedimento, è possibile formulare le seguenti considerazioni, tese ad evidenziare le forti criticità emerse dalla portata delle proposte del PAIM in oggetto:

Aspetti paesaggistici:

-le disposizioni di legge ed i relativi strumenti per la programmazione e pianificazione del territorio ricoprono un valore sovraordinato ed in questo caso il PTCP con le sue direttive tende a tutelare un bene comune come il paesaggio che appartiene a tutti, travalicando valori identitari tradizionali della comunità locale;

- è da evidenziare la rilevanza paesaggistica delle previsioni del Piano attuativo in oggetto che sostanzialmente prevede il mantenimento in termini di consistenza plano-volumetrica e delle altezze, quindi dell'impatto paesaggistico, dell'attuale ex complesso industriale;

- il Piano attuativo in oggetto è finalizzato alla Variante urbanistica per la destinazione dell'area produttiva ad attività destinate a servizi privati Fp, per la quale l'attuale normativa urbanistica stabilisce un'altezza massima dei fabbricati pari a ml. 12,50, quindi è da rilevare che con il progetto in argomento viene richiesto l'aumento della suddetta altezza massima fino a ml. 19,00 ed il mantenimento delle attuali altezze della torre mangimificio. La Soprintendenza competente ha necessariamente fatto rilevare che tali ipotesi risultano non conformate ai pur necessari accertamenti di compatibilità e corretto inserimento paesaggistico; infatti non può non evidenziarsi come l'imponente corpo di fabbrica in argomento costituisca, ormai da decenni non tanto un elemento "simbolico" ma viceversa un elemento di connotazione negativa del contesto paesaggistico in cui si inserisce; infatti lo stesso si pone a chiusura delle visuali importanti di inquadramento del paesaggio che anticipa e promuove lo sfondo collinare di Assisi, costituendo un'emergenza volumetrica di forte impatto e di eccessiva intervisibilità.

Aspetti territoriali:

Rispetto al ricorso di un modello di sviluppo intensivo si deve evidenziare che recuperare e riciclare il costruito per valorizzare il territorio, riappropriarsi del tessuto urbano, dialogare con l'esistente e soprattutto con il centro storico, effettuare operazioni di restituzioni del suolo ad uso naturale e permeabile, è sicuramente un valore altissimo. E' necessario agire non solo in virtù di un'edilizia massificante, ma costruire nuove forme per migliorare la vita dei cittadini e per vigilare in funzione della tutela del paesaggio e l'ambiente da valorizzare. L'aspetto legato alla distribuzione sul territorio delle attrezzature turistico – ricettive come ad esempio quelle alberghiere e quelle agrituristiche non è di secondario interesse. La scarsa diffusione sul territorio provinciale di queste strutture e la concentrazione in particolari ambiti legati soprattutto al turismo religioso e a quello connesso singolarmente alle manifestazioni della fiera, non rafforzano l'opera di presidio e tutela del territorio e delle sue risorse. Le caratteristiche del nostro territorio, caratterizzato da piccoli borghi, agglomerati rurali, attività agricole diffuse, connotano fortemente il paesaggio, pertanto si ritiene che strutture turistiche - ricettive di nuova realizzazione debbano proporre e rilanciare tali valori. L'analisi e le verifiche condotte dal piano provinciale hanno evidenziato che la diffusione, e non l'accentramento in pochi luoghi, sia la chiave provinciale della ricettività, comportando, di fatto, l'innalzamento del livello qualitativo del tessuto intero.

Un'integrazione tra le strutture ricettive tradizionali nei centri principali e le strutture agrituristiche nelle aree prevalentemente agricole, può costituire un supporto rilevante per politiche di sviluppo che coinvolgono le aree a particolare concentrazione e il territorio diffuso, che si può avvalere di un sistema di attrezzature culturali e storiche.

Per le ragioni suesposte la Provincia di Perugia non ha ritenuto valida la proposta di mantenere lo "skyline storico" né di sancire come definitivi gli elementi legati a un passato semi-industriale. Il rapporto di "fuori scala" con il centro storico è da evidenziare e non si può sottovalutare l'aspetto cumulativo che comunque persiste con altre realtà limitrofe, che non fanno altro che appesantire negativamente l'immagine panoramica di questa realtà nel contesto generale.

In ultimo, da non sottovalutare per la Provincia di Perugia, è l'aspetto legato alla ricettività. Un intervento di così "MACRO" dimensioni influiranno non poco su una realtà ricettiva che, di fatto, ha dimensioni molto più piccole, ma nel frattempo ha caratteristiche potenzialmente più rispettose e tutelanti verso un territorio così pieno di storia e cultura. Infine si avverte, purtroppo, una definitiva interruzione del rapporto tra la città di Bastia e il suo fiume, il Chiascio, che pure possiede un alto valore non solo ambientale ma anche storico; un intervento di riqualificazione dell'area dovrebbe prendere in considerazione anche il recupero della fruizione con il fiume, incentivando l'aspetto naturalistico e ambientale.

Aspetti urbanistici:

-non sono adeguatamente approfonditi gli aspetti di correlazione tra la proposta progettuale del PAIM con gli interventi di trasformazione e riqualificazione limitrofi allo stesso e all'effetto

“cumulo” che l’attuazione di dette opere può provocare al territorio comunale in relazione alle previsioni infrastrutturali e di dotazioni territoriali;

-non è stato relazionato né dato riscontro a quanto richiesto in ordine ai contenuti urbanistici della proposta del PIAM, ed in particolare:

- garantire il rispetto delle limitazioni inerenti la capacità edificatoria dello strumento urbanistico vigente, come previsto dall’art. 32 comma 10 della L.R. 1/2015;
- verificare la coerenza dell’intervento di ristrutturazione edilizia del volume tecnico esistente (silos), correlata con il rispetto della capacità edificatoria sopra richiamata;
- indicare espressamente le altezze degli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia e motivare la modifica di altezza fino a 19,00 ml per l’edificio n. 3 (Residenza Sanitaria Assistita), per la parte destinata ad ospitare le camere di degenza, secondo l’ingombro planimetrico indicato negli attuali elaborati grafici; chiarire e definire in conseguenza la modifica dell’art. 37 delle NTA, inerente tale ambito.

Aspetti idraulici

Va ulteriormente approfondito e verificato il rapporto con la vicinanza della struttura arginale del Fiume Chiascio, onde ridurre ogni possibile forma di rischio da esondazione.

Considerato in definitiva, si ritiene sussistano fondati elementi per richiedere di sottoporre a VAS il PAIM presentato dal Comune di Bastia, al fine di approfondire e valutare compiutamente tutti gli elementi di criticità rilevati attraverso la comparazione di proposte alternative di recupero e rigenerazione del complesso ex-Mignini e Petrini in variante al PRG del Comune di Bastia.

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità.

Il Dirigente D E T E R M I N A

1. Di esprimere, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell’art. 9 della l.r. 12/2010, la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il PAIM del comparto ex Mignini e Petrini in variante al PRG vigente del Comune di Bastia Umbra.
2. Di trasmettere il presente atto al Comune di Bastia Umbra
3. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente.
4. Di dichiarare che l’atto è immediatamente efficace.

Terni lì 10/06/2019

L’Istruttore

- Graziano Caponi

Istruttoria firmata ai sensi dell’ art. 23-ter del Codice dell’Amministrazione digitale

Terni lì 10/06/2019

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa

Il Responsabile

Alfredo Manzi

Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 10/06/2019

Il Dirigente

- Sandro Costantini

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2