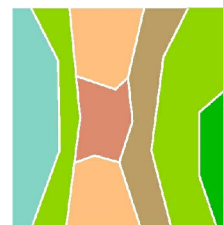




Comune di Città di Castello
Provincia di Perugia



PRG-PS 2013

PIANO REGOLATORE GENERALE

Parte Strutturale

(approvato con D.C.C. n. 23 del 04 aprile 2016)



Prof. Arch. Gianluigi
Arch. Francesco **NIGRO**
STUDIO



Variante n. 1bis

Sindaco

Luciano Bacchetta

Assessore all'Urbanistica

Rossella Cestini

Responsabile del Procedimento

Ing. Federico Calderini

Relazione di Compatibilità Ambientale

Elaborato

COMP.var1.bis

Progettisti

Ing. Federico Calderini

Arch. Marcella Mariani

Geom. Federico Picchi

DATA	DESCRIZIONE	ATTO
settembre 2018	Emissione per adozione	

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE
2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO REGIONALE
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE:
 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO
 - INCIDENZA DELLA VARIANTE SULL' ASSETTO DEL P.R.G.
4. ANALISI DELL'INCIDENZA AMBIENTALE DELLA VARIANTE
5. CONCLUSIONI

1. INTRODUZIONE

A seguito dell'approvazione della Variante Generale alla Parte Strutturale del PRG con delibera di consiglio comunale n. 23 del 04.04.2016 è emersa la necessità di assestare la Variante per sistemare alcune situazioni legate ad errori materiali, revisione di alcune perimetrazioni del bosco, aggiornamenti di vincoli sovraordinati e necessità palesatesi dopo l'approvazione (le casistiche sono riconducibili alla procedura semplificata, prevista all'art. 32, comma 4 della legge regionale n. 1/2015 e ss.mm.ii.).

Si è proceduto pertanto ad adottare tale variante con atto di Consiglio Comunale n. 44 del 29.05.2017; successivamente alla pubblicazione ai sensi di legge e dopo aver acquisito il parere vincolante della Regione dell'Umbria (Determinazione Dirigenziale n. 1260 del 08.02.2018) favorevole con prescrizioni, la Variante medesima è stata approvata in via definitiva con atto di Consiglio Comunale n. 10 del 19/02/2018. Successivamente, così come previsto dalla normativa, la stessa è stata trasmessa alla Regione (prot.n.12975 del 19.03.2018) per la pubblicazione al B.U.R. che avrebbe dato luogo all'efficacia dell'atto concludendo definitivamente il procedimento.

Nel frattempo veniva pubblicata e pertanto resa nota la Sentenza della Corte Costituzionale n.68/2018 (Gazzetta Ufficiale dell'11.04.2018) con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del comma 10 dell'art.28 e del comma 3 dell'art.56 della L.R.1/2015: il parere di cui all'art.89 del DPR 380/2001 sugli strumenti urbanistici generali ed attuativi e loro varianti, da esprimere prima dell'adozione degli stessi, deve essere reso dagli uffici tecnici regionali e non dal Comune come previsto dalla legge regionale.

A seguito di quanto premesso, dopo le valutazioni del caso ed avendo accertato la necessità amministrativa di procedere ad una nuova adozione della Variante di assestamento, è stato deciso di inserire ulteriori adeguamenti sopraggiunti nel frattempo, che rientrano delle medesime fattispecie della variante stessa. La presente Variante (n. 1bis) parziale alla Parte Strutturale, non rimette in discussione la filosofia del "Piano Strutturale vigente", i principi generali ed i parametri di sostenibilità già individuati ed assentiti dalla pianificazione generale approvata nell'aprile 2016, già sottoposta a procedura di VAS conclusasi con parere motivato dell'Autorità Competente (Regione dell'Umbria) con parere favorevole con prescrizioni di cui alla det. dirigenziale n. 10619 del 30/12/2015.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO REGIONALE IN MATERIA DI V.A.S.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinata a livello nazionale dal D.lgs. n. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni; a livello regionale la normativa di riferimento è la L.R. n. 12/2010 e ss.mm.ii. e la LR 1/2015 Testo unico sul Governo del territorio.

Nel rispetto delle norme sopra dette, il Comune di Città di Castello con Delibera Giunta Comunale n. 46 del 13/03/2017 ha deciso di affidare le funzioni di Autorità Competente alla Regione dell'Umbria.

Ai fini della presente valutazione si evidenzia che la Variante n. 1bis rientra nella fattispecie di cui all'art. 3 comma 3 della LR 12/2010, che prevede la procedura di Verifica di assoggettabilità anche in forma semplificata; la presente relazione consente di supportare adeguatamente la valutazione in ordine all'assenza di impatti significativi sull'ambiente a seguito delle modifiche introdotte con la Variante in oggetto, tale da comportare l'esclusione dalle procedure di V.A.S..

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

La Variante parziale n. 1bis alla Parte Strutturale del P.R.G. vigente interessa alcune località del territorio comunale e determina modifiche di tipo cartografico e di tipo normativo, come di seguito

descritte, che sono state raggruppate per Elaborati variati e per tipologia di variazione ai sensi della normativa urbanistica regionale. In particolare la variante si articola nei seguenti punti per i quali sono allegati i relativi stralci cartografici:

• **Correzione di errori materiali e zone boscate (art. 32, comma 4, lett g)**

ELAB. PS.02.1 – CARTA DELLA DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

1) Sistemazione delle perimetrazioni relative alle “Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti” in alcune località del territorio comunale. Con l’adeguamento alle prescrizioni regionali derivanti dalla Conferenza Istituzionale e dall’adeguamento al Testo unico sul governo del territorio (LR 1/2015), alcune classificazioni presenti nel PRG-PS adottato sono state eliminate e ricondotte alla nuova classificazione, ma in alcuni casi, oggetto della presente variante, non è stata estesa o esclusa al loro interno l’area di protezione paesaggistica che avevano all’intorno. Di seguito le variazioni puntuali considerate:

- 1.1 Trestina - Loc. Castellaccio e Loc. Colonnelli: il PRG-PS adottato aveva previsto nelle aree in questione la classificazione come “*Complessi e/o edifici storici con pertinenze d’interesse paesaggistico*” che con l’adeguamento al Testo unico, avvenuto in Conferenza Istituzionale, è venuta meno diventando semplicemente “*Zona agricola*”; la variazione riguarda l’estensione dell’”*Area di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti*” all’interno delle due perimetrazioni che ne sono erroneamente rimaste escluse;
- 1.2 Piosina: il PRG-PS, nelle vicinanze del campo sportivo, ha erroneamente esteso l’”*Area di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti*”, ad una zona ricompresa nello Spazio Urbano classificata come “*Aree a disciplina pregressa non attuata*” per la quale non si applicano le norme dello spazio rurale. La variazione consiste nella correzione del limite dell’area di protezione paesaggistica escludendola dallo spazio urbano;
- 1.3 Loc. Bivio Canoscio: il PRG-PS, ha erroneamente esteso l’”*Area di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti*”, ad una zona ricompresa nello Spazio Urbano classificata come “*Aree a disciplina pregressa non attuata*” per la quale non si applicano le norme dello spazio rurale. La variazione consiste nella correzione del limite dell’area di protezione paesaggistica escludendola dallo spazio urbano.

2) Spostamento di alcune modeste aree dallo spazio rurale allo spazio urbano e altre correzioni cartografiche sullo spazio urbano. Si tratta di alcune aree edificate/edificabili che nel piano operativo vigente sono già pianificate e classificate come zone B di varie natura (saturazione e completamento) che nella Variante generale alla Parte Strutturale sono state erroneamente inserite nello Spazio Rurale. Negli Estratti planimetrici della variazioni dell’Elaborato cartografico facente parte integrante della presente relazione, sono riportati gli stralci del PRG Parte Operativa vigente (approvato con DCC n. 73/2000). E’ importante precisare che tutte le aree interessate dalla presente tipologia di variazione già edificate e/o edificabili sono state già considerate nel bilancio urbanistico della Variante generale alla Parte Strutturale e nei relativi calcoli come superfici già impegnate; in particolare nella tabella riportata nell’*Elab. GE. 05.2 Bilancio Urbanistico - Dimensionamento del PRG (DCC n. 23/2016)* di ricognizione dello stato di diritto delle superfici classificate e impegnate dal PRG previgente; le stesse non state poi correttamente cartografate risultando quindi nello spazio rurale. Per tali motivazioni il passaggio di dette aree dal rurale allo spazio urbano non determina consumo di nuovo suolo.

Di seguito le variazioni puntuali considerate:

- 2.1 Piosina: variazione da “Area agricola periurbana - ZAUNF” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.2 Lerchi: variazione da “Area agricola periurbana - ZAUNF” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.3 Cerbara: variazione da “Area agricola periurbana – Aree che possono concorrere alla pianificazione” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.4 Capoluogo - Madonna del Latte: variazione da “Area agricola” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “Vpu – aree attrezzate per il gioco ed il tempo libero”);
- 2.5 Capoluogo – Via F. Ferrer: variazione da “Rete viaria - Connessioni urbane principali” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B22 – Edilizia di saturazione”);
- 2.6 Santa Lucia: variazione da “Area agricola periurbana” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.7 Trestina – Bivio Canoscio: variazione da “Area agricola periurbana” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata” e “B23 - Edilizia di saturazione”);
- 2.8 Trestina – Breccione: variazione da “Area agricola periurbana” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.9 Petrelle – Sterpeto: variazione da “Area agricola” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.10 Coldipozzo: variazione da “Area agricola” a “Centro e aggregato a carattere semiurbano” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.11 San Leo: variazione da “Area agricola” a “Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali” (classificazione PO vigente = “B1 - Edilizia residenziale consolidata”);
- 2.12 Fraccano: la variazione consiste nel rimuovere l’identificazione come “Aree a disciplina pregressa non attuata”, che è stata assegnata a quelle aree identificate come standard dal PO vigente ma non realizzate, a due aree distinte catastalmente rispettivamente al fg. 95 part. 35 e part. 80 che nel piano operativo erano edificabili (“B31 - Edilizia di completamento”); le aree ricomprese nello spazio urbano rimangono identificate come “Città consolidata o in via di consolidamento -Tessuti prevalentemente residenziali”;
- 2.13 Morra: l’area, erroneamente identificata come “Area agricola periurbana” viene riportata nello spazio urbano con la classificazione di “Città consolidata o in via di consolidamento – tessuti prevalentemente residenziali”;
- 2.14 Lerchi: l’area erroneamente identificata come “Area agricola periurbana” viene riportata nello spazio urbano con la classificazione di “Aree a disciplina pregressa non attuata”.

• **Varianti volte alla eliminazione o riduzione di insediamenti di PRG su istanze presentate dai proprietari (art. 32, comma 4, lett. m))**

3) Correzione di perimetrazioni, in riduzione rispetto alla situazione approvata, relative ad insediamenti abitativi o produttivi a seguito di istanze che i proprietari hanno inoltrato agli uffici comunali. Una riguardante un'area per lavorazione inerti ed una relativa ad un Piano di Lottizzazione approvato ma mai realizzato.

- 3.1 Lerchi: correzione della perimetrazione relativa alle “*Zone di lavorazione inerti oggetto di pianificazione pregressa o di settore*”. Nelle immediate vicinanze della Frazione di Lerchi è stata classificata un'ampia area come “*Zone di lavorazione inerti oggetto di pianificazione pregressa o di settore*” recepita dalla pianificazione pregressa (PRG-PO approvato con DCC n. 73/2000 e DCC n. 128/2006), avente un'estensione pari a 322.750 mq (Ha 32,275). Alcuni dei proprietari dei terreni ricompresi in detta perimetrazione hanno presentato delle istanze (cfr. nota del 25/05/2016 prot. n. 20887 - Istituto Suore di San Francesco di Sales e nota prot. n. 15309 del 21/04/2017 Sigg. Vaccari) con le quali è stato richiesto di riportare ad agricola la destinazione dei rispettivi fondi. Dagli approfondimenti effettuati è stato riscontrato che tale modifica è compatibile con il reale stato dei luoghi e con l'effettivo utilizzo degli stessi. Si procede pertanto alla variazione della perimetrazione in diminuzione rispetto a quella approvata dal PRG-PS pari a 176.815 mq (Ha 17,81), riportando alcuni terreni come la classificazione circostante “*Area di particolare interesse agricolo di compensazione*”, come risulta dal relativo estratto – 3.1 Lerchi – dell'elaborato cartografico della presente variante; tale operazione comporta una notevole riduzione del consumo di suolo in favore dello spazio rurale pari a 145.935 mq (Ha 14,6);
- 3.2 Croce di Castiglione: l'area è interessata da un Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 67/2009 al quale non si è dato seguito con la firma della convenzione a causa di vari fattori. Viene richiesta la riduzione della superficie del comparto destinata a residenza (zona C nel PRG-PO 2000) prevedendo la parte edificatoria solo sul fronte strada e la conseguente riclassificazione della parte esclusa come agricola. La variazione risulta compatibile con l'assetto dei luoghi e pertanto si procede alla modifica, riducendo la perimetrazione relativa agli insediamenti dello spazio urbano classificato come “*Città consolidata o in via di consolidamento -Tessuti prevalentemente residenziali*”, mentre la restante parte viene classificata come agricola. Di conseguenza il Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 67/2009 deve essere revocato.

• **Correzione di errori materiali e zone boscate (art. 32, comma 4, lett g)**

4) Correzione di alcune perimetrazioni relative alle zone boscate. Dall'approvazione della Variante generale alla Parte Strutturale ad oggi sono pervenute alcune richieste di verifica della perimetrazione di aree boscate; le stesse sono state oggetto di accertamento tecnico in ordine alla corretta perimetrazione effettuate dalla competente comunità Montana Alta Umbria ai sensi della DGR 1098/2005. A seguito delle attestazioni rilasciate dall'Ente preposto, sono stati rettificati i perimetri delle aree boscate di seguito elencate:

- 4.1 Riperimetrazione area boscata Loc. Villa il Colle – fg. 47 part. 542, 547;
4.2 Riperimetrazione area boscata Loc. Pieve delle Rose – fg. 49 part. 100, 156 e fg. 73 part. 11;
4.3 Riperimetrazione area boscata Loc. Userna – fg. 71 part. 34/r;
4.4 Riperimetrazione area boscata Loc. Case Rosse – fg. 133 part. 425, 426;
4.5 Riperimetrazione area boscata Loc. Monte Urbano – fg. 189 part. 106, 640, 641, 189, 190;
4.6 Riperimetrazione area boscata Loc. C. Ospedale – fg. 195 part. 104/r;
4.7 Riperimetrazione area boscata Fraz. San Leo Bastia – fg. 331 part. 171, 174, 175, 444;
4.8 Riperimetrazione area boscata Fraz. San Leo Bastia – fg. 333 part. 134, 765/r, 695/r, 132/r;
4.9 Riperimetrazione area boscata Loc. San Lorenzo – fg. 343 part. 84, 85, 89, 90, 31, 588;
4.10 Riperimetrazione area boscata Loc. Uppiano – fg. 142 part. 27/r, 31/r, 32/r, 40/r, 60/r, 68/r;

- 4.11 Riperimetrazione area boscata Loc. Monte Arnato – fg. 144 part. 597;
- 4.12 Riperimetrazione area boscata Loc. Belvedere – fg. 191 part. 16, 20, 21, 22, 23, 25, 27;
- 4.13 Riperimetrazione area boscata Loc. San Savino – fg. 218 part. 14, 15, 21, 23, 24, 554, 556, 567;
- 4.14 Riperimetrazione area boscata Fraz. Ronti – fg. 235 part. 36;
- 4.15 Riperimetrazione area boscata Loc. Monte Falcone – fg. 275 part. 9, 10, 13, 80;
Riperimetrazione area boscata Loc. Monte Falcone – fg. 276 part. 17;
- 4.16 Riperimetrazione area boscata Fraz. San Leo Bastia – fg. 329 part. 47;
- 4.17 Riperimetrazione area boscata Loc. Canoscio – fg. 263 part. 229;
- 4.18 Riperimetrazione area boscata Loc. Lamati – fg. 173 part. 86, 87, 89, 90;
- 4.19 Riperimetrazione area boscata Voc. Vitiano – fg. 331 part. 136, 138, 544, 545, 805/r;
- 4.20 Riperimetrazione area boscata Voc. La Valle – fg. 329 part. 36, 86;
- 4.21 Riperimetrazione area boscata Loc. Piandana di Sopra – fg. 313 part. 596, 597;
- 4.22 Riperimetrazione area boscata Loc. Scalocchio – fg. 14/16 part. 110, 111, 120 ed altre;
- 4.23 Riperimetrazione area boscata Loc. Scalocchio – fg. 14 part. 80, 81, 82, 98 ed altre;
- 4.24 Riperimetrazione area boscata Loc. Col di Casale – fg. 115 part. 61, 62, 63, 65 ed altre;
- 4.25 Riperimetrazione area boscata Loc. Valdipetrina – fg. 195 part. 93, 126, 643;
- 4.26 Riperimetrazione area boscata Loc. La Pelucca in Fraz. Morra – fg. 253 part. 262;
- 4.27 Riperimetrazione area boscata Voc. Ca' Pasquini – fg. 36 part. 38, 39/p, 40/p, 44 ed altre;
- 4.28 Riperimetrazione area boscata Loc. Dogana Vecchia – fg. 214 part. 289.

- **Varianti non superiori al 10% delle superfici e quantità edificatorie dimensionali (art. 32, comma 4, lett a))**
- **Varianti volte alla eliminazione o riduzione di insediamenti di PRG su istanze presentate dai proprietari (art. 32, comma 4, lett. m))**

5) Variazione di alcune perimetrazioni relative a superfici e quantità edificatorie attribuite dal PRG agli ambiti:

- 5.1 Capoluogo – Casella: variazione da “*Area agricola periurbana*” a “*Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente residenziali*”. (si tratta di alcuni edifici di tipologia artigianale regolarmente autorizzati in forza del PRG vigente all’epoca che identificava l’area come edificabile = “B2.0”). L’area in oggetto con lo strumento urbanistico del 1988 (Var. 14) era già edificabile ed edificata ed era identificata con la classificazione “B2.0”, tant’è che gli edifici con tipologia industriale (capannoni di piccole dimensioni) sono stati regolarmente autorizzati con concessione edilizia n. 36/1978 e del 1981; inoltre il PRG-PS previgente (DCC n. 72/2000) già classificava l’area in questione come “*Ambiti dell’edilizia residenziale integrata*”.
- 5.2 Petrelle: sistemazione delle perimetrazioni relative alle “*Dotazioni private d’interesse generale - crossodromo*” in Loc. Petrelle. In una zona dello spazio rurale posta a Sud/Ovest del capoluogo, nelle vicinanze della piccola frazione di Petrelle, la Variante Generale alla Parte Strutturale ha classificato un’area, ubicata poco più a nord della Loc. Pino di Sotto come “*Dotazioni private d’interesse generale - crossodromo*”. Successivamente all’approvazione sono pervenute due diverse istanze inerenti tale classificazione che riguardavano una, la richiesta di rettifica dell’individuazione della dotazione “*Crossodromo*” in un’altra area ubicata in Loc. Celle considerata più idonea per tale attività, presentata dai proprietari di questo secondo sito anche per conto dell’Associazione Verna Racing (nota prot. n. 33650 del 30/08/2016 dei Sigg. Ricci); nella seconda istanza, presentata da un proprietario dell’area già perimetrata viene ribadita l’opportunità dello spostamento della pista da cross (nota prot. n. 17148 del 09/05/2017).

5.3 **Monte Urbano**: la variazione riguarda la perimetrazione di un insediamento esistente destinato “Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio – n.7” che comprende degli edifici storici ed altri rurali e un’ampia zona a parco; con la variante viene stralciata dalla perimetrazione dell’insediato la superficie occupata dal bosco (mq 6087) e corrispondente al parco; l’area n. 7 diventa pari a 60.110 mq.

La variazione in aumento dei tessuti insediati viene ampiamente compensata con la riduzione di altre zonizzazioni operate con la Variante n. 1bis di assestamento in favore dello spazio rurale, di seguito si riassumono i parametri dimensionali che vengono modificati con i punti 5.1-5.2 e 5.3:

Aree in decremento consumo di suolo	Differenziale consumo di suolo
<i>3.1 Loc. Lerchi: riduzione della perimetrazione Zona di lavorazione inerti oggetto di pianificazione pregressa</i>	- 145.935 mq
<i>3.2 Croce di Castiglione: riduzione area edificabile</i>	- 4.346 mq
<i>5.2 Loc. Petrelle: modifica perimetrazione delle Dotazioni private d’interesse generale - crossodromo</i>	- 5.439 mq
<i>5.3 Loc. Monte Urbano: riduzione della Area attrezzata per la fruizione del territorio e del paesaggio</i>	- 6.087 mq
Totale riduzione consumo di suolo	- 161.807 mq
Aree in incremento consumo di suolo	Differenziale consumo di suolo
<i>5.1 Capoluogo - Casella: spostamento area da spazio rurale a urbano</i>	+ 9.469 mq
Totale aumento consumo di suolo	+ 9.469 mq
TOTALE differenziale consumo di suolo	- 152.338 mq

- **Varianti alla viabilità (art. 32, comma 4, lett d)**

6) **Modifica dell’Ambito di salvaguardia della viabilità di progetto prevista in Loc. Pesci d’Oro del Capoluogo**: la prevista infrastruttura si trova all’interno di una ZAUNI a ridosso di un insediamento produttivo esistente, avente un unico ingresso con ridottissimi spazi di manovra; al fine di consentire una futura migliore fruibilità degli spazi e movimentazione dei mezzi pesanti all’interno del lotto industriale, l’”Ambito di salvaguardia per le infrastrutture” ed il relativo tracciato delle “Relazioni viarie da assicurare” vengono modificati al fine di consentire l’eventuale reperimento di ulteriori spazi di manovra.

• **Varianti ai fini di quanto previsto all'art. 89, commi 3 e 4 (art. 32, comma 4, lett I)**

ELAB. GE.08.1 – INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI CENSITI
ELAB. GE.08.2 – REPERTORIO DELLE SCHEDE DESCRITTIVE

8) Censimento Edifici sparsi di interesse storico, architettonico e culturale - correzione errori di materiali e aggiornamento cartografico dei Beni Culturali. Dall'approvazione della Variante generale alla Parte Strutturale ad oggi sono stati riscontrati alcuni errori materiali ed alcune inesattezze riguardanti alcuni edifici censiti. Inoltre sono pervenuti nuovi decreti di vincolo di Beni Culturali che, ancorché non costituiscono variante urbanistica poiché trattasi di vincoli sovraordinati, vengono inseriti nella relativa cartografia. In particolare si tratta delle seguenti variazioni:

- 8.1 Loc. Castello di Scalocchio: correzione ortografica della denominazione del vincolo Beni Culturali da V° 173-171 a V° **173-174** nella carta GE.08.1 al foglio 3, che invece risulta esatto nell'elenco finale in calce alla cartografia;
- 8.2 Scheda 01-01 Voc. Frigino: a seguito di segnalazione da parte del proprietario Sig. Grilli Maurizio intervenuta con nota prot. n. 38681 del 11/09/2018, viene modificata la scheda poiché l'edificio censito non ha la esatta corrispondenza alla planimetria; vengono inoltre aggiornate anche le foto e la classificazione del bene come "*b) edilizia prevalentemente alterata*".
- 8.3 Scheda 13-16 Voc. Casa Nuova, Fraz. Lerchi: nella sub scheda 3 sono state erroneamente inserite le fotografie di un annesso che non corrisponde all'edificio presente. La modifica riguarda l'inserimento della documentazione fotografica corretta e della relativa valutazione;
- 8.4 Scheda 14-12 Voc. Lastra: a seguito di segnalazione da parte della proprietaria Sig.ra Cenci Donatella intervenuta con nota prot. n. 37395 del 03/09/2018, si è provveduto a correggere la scheda dell'edificio 4 in quanto trattasi di annesso e non di abitazione di pertinenza;
- 8.5 Scheda 18-08 Villa Florida: a seguito del parere espresso dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria il 23/03/2016, vengono modificate le sub schede 2 e 3 relative a due annessi rurali ritenuti non di valore, consentendo la demolizione e ricostruzione con accorpamento delle superfici e diversa configurazione di sagoma e volume;
- 8.6 Scheda 19-03 Villa Eleonora: nella sub scheda 2 era stato individuato un insieme di edifici come nucleo rurale senza determinarne il numero e la corretta tipologia; a seguito della segnalazione della proprietaria Sig.ra Alessandra Carmignani intervenuta con nota prot. n. 8589 del 28/02/2017, è stato effettuato un nuovo sopralluogo che ha portato alla rettifica della scheda individuando due edifici di carattere abitativo e due di carattere storico-produttivo oltre ad un annesso nelle immediate vicinanze, con relative indicazioni progettuali;

Le variazioni riguardano inoltre l'integrazione del censimento degli edifici d'interesse storico architettonico e culturale in zona agricola e l'aggiornamento dell'elenco dei Beni vincolati:

- 8.7 Scheda 24-19 Belvedere VI: a seguito della nota prot. n. 6834 del 15/02/2017 inoltrata da parte del Geom. Emanuele Babucci in qualità di tecnico incaricato, con la quale veniva segnalato un edificio con caratteristiche tali da essere inserito nel censimento, è stato effettuato specifico sopralluogo dal quale è emerso che effettivamente gli edifici segnalati rivestono interesse storico-culturale. Si è proceduto all'integrazione del censimento sia nella cartografia (GE.08.1 – foglio 24) che nel repertorio delle schede con l'introduzione della scheda denominata 24-19 in Loc. Belvedere VI;
- 8.8 Scheda 34-07 Voc. Colcello: a seguito dell'osservazione n. 1, inoltrata da parte della FAIST Componenti S.p.a. in qualità di proprietaria del complesso immobiliare di origine rurale, con la quale ne veniva richiesto il censimento, ed a seguito di specifico sopralluogo, si è proceduto

- all'integrazione del censimento stesso sia nella cartografia (GE.08.1 – foglio 34) che nel repertorio delle schede con l'introduzione della scheda denominata 34-07 in Loc. Colcello;
- 8.9 Aggiornamento dell'elenco dei Beni Culturali art. 10 D.lgs. 42/2004 e relativa cartografia:
- Scuola Materna Badia di Petroia – fg. n. 259 part. n. 57 (decreto del 25/01/2017);
 - Chiesa e Canonica di Sant'Ansano in Fraz. Piosina – fg. n. 85 part. n. 155, A (decreto del 20/05/2015);

- **Correzione di errori materiali e zone boscate (art. 32, comma 4, lett g)**
- **Recepimento di vincoli sovraordinati (art. 32 comma 9)**

ELAB. GE.06.9 – CARTA DELLO ZONING GEOLOGICO

9) **Correzione di perimetrazioni relative ai vincoli derivanti dal PAI:** nell'acquisizione di file sorgente digitali e nella successiva elaborazione è venuta meno la giusta sovrapposizione dei vari strati delle fasce di esondabilità; la variazione consiste nella corretta visualizzazione delle fasce di esondabilità con conseguente modifica cartografica. In particolare le zone interessate sono le seguenti:

9.1 Loc. Sasso Sabaudio;

9.2 Loc. Celano;

Sono inoltre pervenuti due aggiornamenti cartografici del Piano di Assetto Idrogeologico da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, di seguito descritti che è necessario recepire nella pianificazione generale comunale:

9.3 riperimetrazioni delle fasce di esondabilità e rischio del Torrente Vaschi, conseguente al Decreto n. 26/2016;

9.4 classificazione di zona a rischio frana in Loc. Lugnano – rischio R3, conseguente al Decreto n.13/2017.

- **Correzione di errori materiali e zone boscate (art. 32, comma 4, lett g)**
- **Recepimento di piani di settore (art. 32 comma 9)**

ELAB. GE.04.1 – CARTA DELLA SUM

10) **Integrazione di un'area prevista dal Piano di Protezione Civile:** in Loc. Sasso ad Est del capoluogo, è stata erroneamente tralasciata un'area già individuata dal Piano di Protezione Civile utilizzabile anche come area di ricovero temporaneo diffusa; la correzione consiste nell'individuare nella carta della Struttura Urbana Minima tale area come "*Principali aree previste / da prevedere nel Piano di Protezione Civile*":

10.1 Loc. Sasso;

11) **Revisione dei contenuti della GE.04.1 a seguito dell'aggiornamento del Piano di Emergenza di Protezione Civile:** il Servizio Protezione Civile del Comune ha comunicato che, a seguito del recepimento delle cartografie di pericolosità geologica ed idrogeologica del PRG-PS approvato, è in corso l'aggiornamento del Piano di Emergenza di Protezione Civile anche per quanto attiene tematiche quali lo spostamento di alcune "*Aree di ricovero*" (presso Loc. Vallurbana, Loc. Passerina e Loc. Volterrano) ed una diversa collocazione di alcune "*Aree di ammassamento*"

precedentemente individuate presso la zona di Cerbara e presso Loc. Cornetto. La variante parziale recepisce dette modifiche ritenendole compatibili con la pianificazione già assentita e conseguentemente adegua la cartografia relativa alla Struttura Urbana Minima:

- 11.1 Loc. Volterrano;
- 11.2 Loc. Ripole – Passerina;
- 11.3 Loc. Vallurbana;
- 11.4 Fraz. Badia Petroia: viene delocalizzata l'area prevista in quanto è stato accertato che il sito non risulta agevolmente accessibile;
- 11.5 recepimento di alcune aree di ammassamento dal Piano di Protezione Civile.

• **Variante alle Norme Tecniche d'Attuazione (art. 32, comma 4, lett b)**

ELAB. PS.03.1 – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

12) Correzione di vari refusi ed integrazione di alcuni articoli, come di seguito individuati:

- Art. 22 commi 3, 6 e 7 – Attuazione indiretta ordinaria: precisazione su interventi di rigenerazione rispetto alla conversione della S.U.C. esistente affidata al PO;
- Art. 64 commi 7 e 8 - Prescrizioni per le Emergenze: Edifici sparsi di interesse storico, architettonico, culturale censiti ai sensi dell'art.89, c. 4 della LR 1/2015: vengono rimodulati e adeguati al quadro normativo vigente;
- Art. 67 – Aree per la formazione di parchi territoriali (Montesca): correzione del comma 2 in ordine all'inserimento dell'area Parco della Montesca già individuata graficamente ma erroneamente non riportata nella norma;
- Art. 73 – Luoghi di valorizzazione paesaggistico ambientale (Terme di Fontecchio e campeggio): le modifiche vengono introdotte per meglio specificare la provenienza della disciplina vigente e la possibilità di modifica da parte del Piano Operativo;
- Art. 136 commi 3 e 4 – Aree con priorità di rigenerazione: messa in coerenza con art. 22 e con art. 23.
- Correzione di vari refusi, errori ortografici, riferimenti normativi...etc... su tutto il testo normativo.

3.2 - INCIDENZA DELLA VARIANTE SULL' ASSETTO DEL P.R.G. E INCIDENZA SUL BILANCIO URBANISTICO

La variante n. 1bis alla Parte Strutturale non incide sull'impostazione complessiva del Piano vigente, sui principi generali e sui parametri di sostenibilità già individuati ed assentiti dalla pianificazione generale, approvata nel 2016; le principali tematiche che affronta la variante sono in generale ininfluenti rispetto al piano nel suo complesso, mentre per alcuni aspetti di carattere più puntuali vanno ad interessare positivamente i parametri urbanistici di riferimento che, a loro volta, contribuiscono al miglioramento degli impatti sulle componenti del sistema ambientale.

In particolare per le tipologie di variazioni di cui ai punti 3 e 5 sopradescritte, viene modificato il parametro del consumo di suolo in senso positivo poiché con la variante si determina un risparmio complessivo della risorsa pari a 152.338 mq (Ha 15,23).

4. ANALISI DELL'INCIDENZA AMBIENTALE DELLA VARIANTE


Al fine della valutazione degli impatti significativi sull'ambiente e della verifica di assoggettabilità a V.A.S., dato il carattere puntuale delle situazioni affrontate si è proceduto ad evidenziare quali componenti sono interessate da dette variazioni rispetto alle componenti ambientali di riferimento


individuate dalla VAS del PRG Parte Strutturale (Elab. VA.01.1 – Rapporto Ambientale) approvata ad aprile 2016, cercando di stimare il grado di tali effetti.


Nella tabella che segue sono messe in relazione le modifiche al PRG –PS vigente con le macro componenti ambientali al fine di valutare gli impatti potenziali che ciascuna di esse può indurre:

Tipologia di modifica	Clima ed energia	Acqua	Atmosfera e agenti fisici	Risorse naturali non rinnovabili	Biodiversità flora e fauna	suolo	rifiuti	Ambiente urbano	Patrimonio culturale, architettonico paesaggistico	salute	trasporti	Rilevanza sul sistema delle componenti ambientali	Note di valutazione
1. Sistemazione "Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti" in alcune località del territorio comunale.	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=	=	R	La variante estende di fatto un vincolo d'inedificabilità nello spazio rurale, estendendo la tutela del paesaggio a porzioni più estese del territorio (es collina del Castellaccio);
2. Spostamento di alcune modeste aree dallo spazio rurale allo spazio urbano e altre correzioni cartografiche sullo spazio urbano.	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	N	La variante conferma la pianificazione già esistente sulle aree già edificate/ edificabili del PRG-PO;
3. Correzione di perimetrazioni, in riduzione rispetto alla situazione approvata, relative ad insediamenti abitativi o produttivi: loc. Lerchi e Croce di Castiglione	=	=	+	=	=	+	=	=	=	=	=	R	Le componenti ambientali interessate sono: - diminuzione del consumo di suolo e conseguente aumento dello spazio rurale; - limitazione dell'espansione dell'attività antropica;
4. Correzione di alcune perimetrazioni relative alle zone boscate.	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	N	Aggiornamento alla situazione reale dei luoghi
5. Variazione di alcune perimetrazioni relative a superfici e quantità edificatorie attribuite dal PRG: loc. Casella, Petrelle, Monte Urbano	=	=	=	=	=	+	=	=	=	=	=	N	La variazione prevede una diminuzione del consumo di suolo pari a circa il 36 % in favore dello spazio rurale rispetto alle perimetrazioni vigenti.
6. Censimento Edifici sparsi di interesse storico, architettonico e culturale - correzione errori di materiali e aggiornamento cartografico dei Beni Culturali.	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=	=	R	Incremento della tutela e della gestione del patrimonio culturale e storico architettonico, a favore del patrimonio edilizio e della salvaguardia paesaggistica
7. Correzione di perimetrazioni relative ai vincoli derivanti dal PAI e aggiornamento fasce Torrente Vaschi	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	N	Correzione di refusi e presa d'atto di modifiche di piani sovraordinati
8. Revisione dei contenuti della Struttura Urbana Minima a seguito dell'aggiornamento del Piano di Emergenza di protezione civile	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	N	Adeguamento al piano di protezione civile – nessun impatto
9. Correzione di vari refusi ed integrazione di alcuni articoli	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	N	Correzione di refusi e integrazione di alcuni articoli non rilevanti ai fini degli impatti sulle componenti ambientali

LEGENDA:

 - impatto positivo della trasformazione indotta dalla variante sul territorio e compatibile con le esigenze di carattere ambientale

 - potenziale impatto negativo della trasformazione indotta dalla variante sul territorio

 - impatto nullo o trascurabile della trasformazione indotta dalla variante sul territorio

R - variazione rilevante positiva rispetto alla situazione attuale

R - variazione rilevante negativa rispetto alla situazione attuale

N - variazione nulla o trascurabile rispetto alla situazione attuale

5. CONCLUSIONI

Le valutazioni di natura ambientale svolte, evidenziano che la Variante n. 1bis alla Parte Strutturale non incidono sull'assetto complessivo delle componenti ambientali rispetto a quanto già previsto nel vigente P.R.G..

Le modifiche proposte, finalizzate essenzialmente all'asestamento ed alla correzione di alcuni refusi o criticità ed esigenze di carattere puntuale, non introducono elementi o fattori d'impatto suscettibili di particolare rilevanza rispetto allo scenario complessivo di Piano, ma mantengono pressoché inalterato lo stato previsionale e strategico del Piano vigente, determinando nei casi descritti, in particolare ai punti 3 e 5, una diminuzione del consumo di suolo e pertanto un effetto positivo in termini d'impatto sulle componenti ambientali.

Pertanto, viste anche le recenti normative regionali in materia di governo del territorio e di valutazioni ambientali richiamate in apertura, tese a snellire e semplificare le procedure preposte all'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, nel caso questi non comportino effetti tali da incidere sugli scenari complessivi e strategici di sviluppo del territorio stesso, si ritiene che la Variante in oggetto presenti le caratteristiche per essere esclusa dall'applicazione della procedura di V.A.S..

Città di Castello, settembre 2018

Il Responsabile del Servizio PRG
Arch. Marcella Mariani

L'istruttore tecnico
Geom. Federico Picchi

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio
Ing. Federico Calderini