



Comune di Tuoro Sul Trasimeno

Provincia di Perugia

VAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

AI SENSI DEL D.LGS. N. 152/2006 E SS.MM.II. ED ALLA L.R.12/2010

**VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa PER
L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE A SERVIZI PRIVATI E DI
INTERESSE PUBBLICO**

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI
ASSOGETTABILITÀ A V.A.S.**

Relazione motivata

ai sensi dell'art. 9 comma 2 della L. R. 12/2010

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. NORMATIVA VAS	4
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO	5
4. VINCOLI PAESAGGISTICI	11
5. PROPOSTA PROGETTUALE	12
6. PROPOSTA DI VARIANTE	15
7. POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALLA VARIANTE	21

1. INTRODUZIONE

Il presente documento, redatto in base all'art. 9 della L.R. 12/2010, riguarda una variante puntuale al Piano Regolatore Parte Operativa del Comune di Tuoro sul Trasimeno, di un'area destinata in parte ad area FP servizi ed in parte a Verde Urbano. La variazione consentirà l'insediamento di una struttura a carattere sanitario, composta da un Centro Socio Riabilitativo Residenziale e da un Centro Diurno Alzheimer.

Il proponente, Edilizia Castellini di Castellini Roberto & c. snc, legale rappresentante Romeo Castellini, in qualità di proprietario dell'area, il 21/08/2020 ha presentato al Comune di Tuoro Sul Trasimeno istanza per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010, per la realizzazione di un Centro Socio Sanitario Residenziale e di un Centro Diurno Alzheimer. L'attivazione della procedura SUAP è stata autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale n°26 del 30/09/2020.



Foto aerea

L'area, che si colloca ai margini del centro abitato di Tuoro, è censita al catasto terreni del Comune di Tuoro foglio 26 particelle 14, 10, 13, 332 ed ha una superficie fondiaria di circa 9.080 mq.

Il Comune di Tuoro sul Trasimeno è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°41 del 12/09/2017 e Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°27 del 06/10/2020.

Il terreno è compreso all'interno delle aree di particolare interesse naturalistico-ambientali, ai sensi della L.R. 27/2000.

2. NORMATIVA VAS

La Direttiva Europea 2001/42/CE del 27 giugno 2001

La necessità di sottoporre a valutazione non solo i progetti, ma anche i piani, in modo da intervenire efficacemente già a monte del processo di localizzazione delle attività umane, viene sancito in modo definitivo ed in via istituzionale dalla Direttiva europea 2001/42/CE. La Direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente afferma in proposito che "... la politica della Comunità in materia ambientale contribuisce, tra l'altro, a perseguire gli obiettivi della salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, della protezione della salute umana e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali e che essa deve essere fondata sul principio della precauzione." L'articolo 6 del trattato stabilisce che le esigenze connesse con la tutela dell'ambiente devono essere integrate nella definizione delle politiche e delle azioni comunitarie, in particolare nella prospettiva di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il codice dell'ambiente D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ha introdotto nel nostro ordinamento le disposizioni contenute nella parte seconda titolo 110 di attuazione della direttiva comunitaria 2001/42/CE relativa alla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi, denominata "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS).

La direttiva VAS ha esteso anche ai Piani ed ai programmi talune garanzie procedurali tipiche della valutazione di impatto ambientale (VIA), completando un percorso evolutivo che la commissione Europea aveva auspicato sin dalle prime proposte sulla VIA, avvicinando il modello europeo a quello americano NEPA (National Environmental Policy Act), risalente agli anni '70.

Riferimenti legislativi regionali

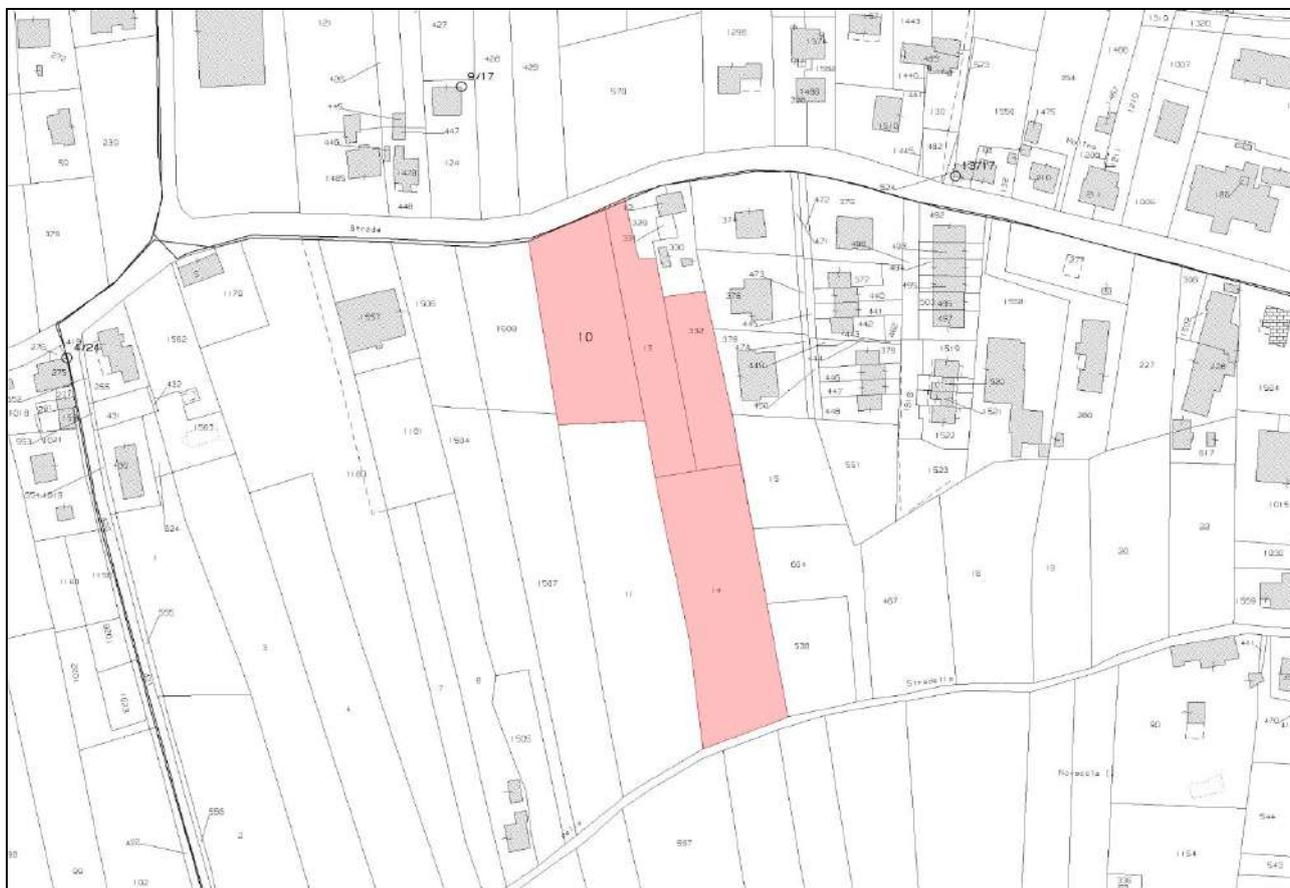
Si riportano di seguito le principali norme/regolamenti regionali di riferimento per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e verifica di assoggettabilità a VAS:

- Legge Regionale 16 febbraio 2010, n°12 (Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione di impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152 e s.m.i), integrata dalla L.R. 8/2011, dalla L.R. 7/2012 e dalla L.R. 1/2015.
- D.G.R. 233/2018 (Adempimenti ai sensi della L.R. n°12 del 16 febbraio 2010. "Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica") D.G.R. 598/2015 come modificata e integrata dalla D.G.R. 1311/2015
- D.G.R. 1327/2020 (D.Lgs. n°152/2006 e smi. - L.R. n12 del 16 febbraio 2010. "Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali")

Il presente documento, elaborato dal proponente, costituisce **Relazione Motivata**, ai sensi comma 2 art. 9 della Legge Regionale 12/2010, contenente le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi legati alla sua attuazione.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO

L'area oggetto di variante e nel quale si sviluppa il progetto è individuata al Catasto terreni al Foglio 26 particelle 10 – 13 – 14 – 332.



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Perugia è definito come un piano “strutturale”. Le rappresentazioni progettuali cartografiche non assumono un carattere prescrittivo, ad eccezione di quelli ambientali definiti dalla Legislazione Nazionale e Regionale, neppure per quanto riguarda le previsioni infrastrutturali e per quelle relative a servizi, attrezzature e insediamenti di rilevanza sovracomunale, il cui vincolo è rappresentato soltanto dall’obbligo per i Comuni e la Provincia che hanno sviluppato il processo di co-pianificazione, di rispettare le scelte concordate nei piani successivi. Il ruolo che il PTCP cerca di assumere è quello di coordinatore fra i vari livelli di pianificazione e fra i vari soggetti preposti, analizzando aspetti ambientali, paesaggistici, infrastrutturali, insediativi, produttivi.

Al momento è in fase di approvazione una variante che modifica l’impianto complessivo delle NTA del PTCP, ma che non tocca in alcun modo l’assetto cartografico o vincolistico.

Le novità che vengono introdotte toccano non solo i testi di legge ma anche le interpretazioni giurisprudenziali:

il D.Lgs 42/2004, il D.Lgs 152/2006, la disciplina urbanistica ed edilizia con il D.P.R. 380/2001 e tutta la sua evoluzione, nonché la L.R. 1/2015 e il R.R. n.2/2015, il testo unico in materia di governo del territorio per la Regione Umbria e norme applicative.

La Provincia è l'Ente regista nell'azione di governo del territorio d'area vasta fornendo, in particolare ai Comuni, specifiche direttive che possano indirizzare in modo coerente e condiviso le politiche urbanistiche intercomunali e di confine. La previsione ad esempio di una disciplina comune delle aree industriali contermini, nuove modalità di governo del territorio secondo un'ottica non più confinata al singolo Comune ed in cui la Provincia svolge un ruolo di direzione attiva.

Piano Urbanistico Territoriale

Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Umbria (PUT) è lo strumento di pianificazione territoriale che costituisce il riferimento programmatico regionale per la formulazione degli interventi essenziali di assetto del territorio, sulla base del quale allocare le risorse economiche e finanziarie. Il sistema di sviluppo sostenibile per la nostra regione, con i suoi contenuti economici, culturali e sociali espressi nei già esistenti documenti programmatici e nelle dichiarazioni programmatiche del Consiglio Regionale determinano i riferimenti sui quali il Piano Urbanistico Territoriale (PUT) trova l'indirizzo per la sua redazione.

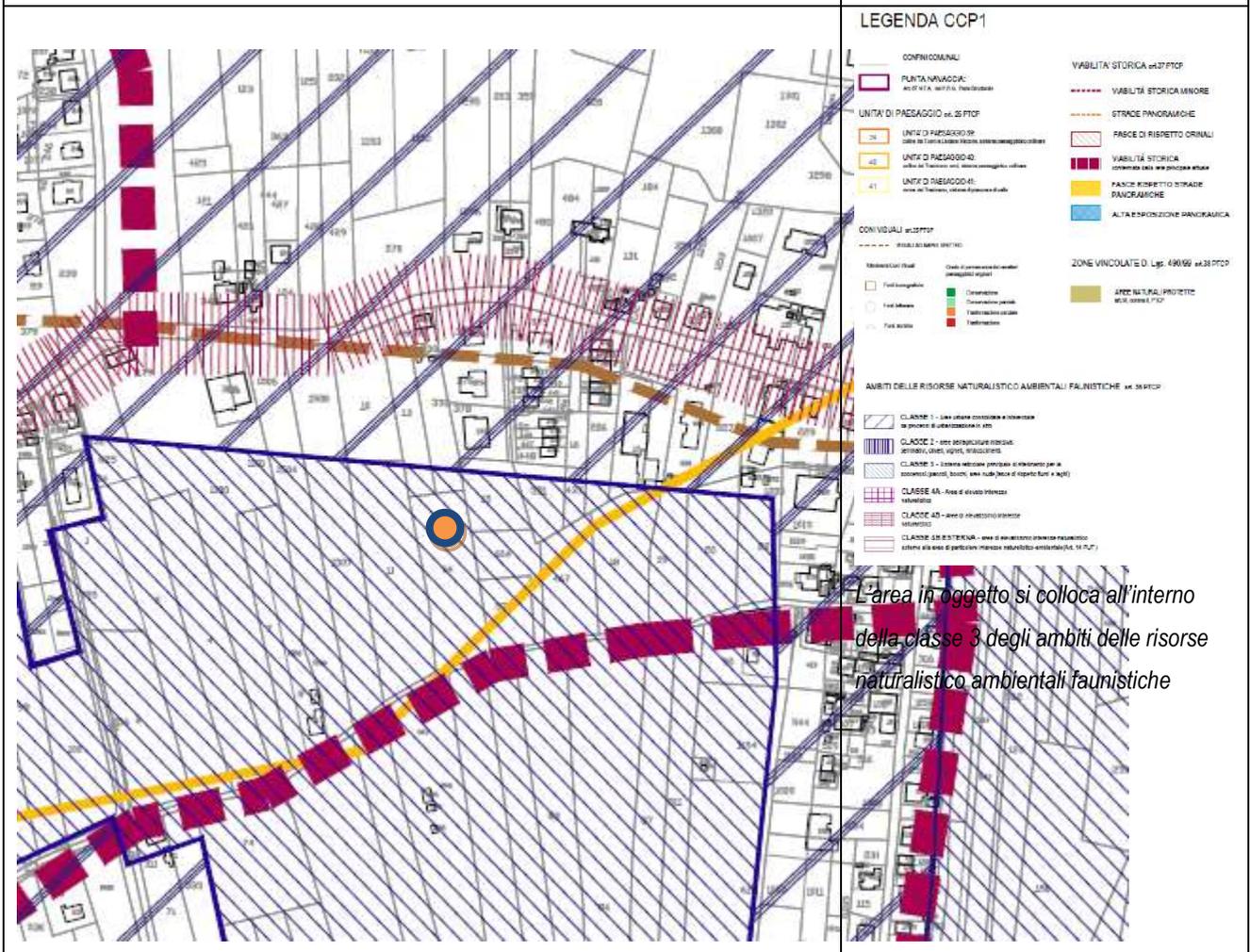
Il PUT, approvato con Legge Regionale del 24 marzo 2000 n°27, è dunque lo strumento tecnico con il quale la Regione Umbria persegue finalità di ordine generale che attengono la società, l'ambiente, il territorio e l'economia regionali in sé, con riguardo alla salienza delle risorse ambientali, culturali ed umane della regione e nei confronti della società nazionale ed internazionale, definendo il quadro conoscitivo a sostegno delle attività e delle ricerche necessarie per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore degli enti locali.

Il PUT è uno strumento di pianificazione tradizionale e con le rigidità intrinseche tipiche dei "piani quadro": una connotazione che lo ha reso obsoleto rispetto alle attuali (e future) esigenze di una pianificazione programmatica dinamica, più idonea a soddisfare le istanze dei territori. Ciò ha portato ad un processo di revisione dell'intero sistema del governo del territorio, di fatto iniziato con la Legge Regionale 11/2005 e completato con l'emanazione della Legge Regionale 13/2009.

Cartografia tematica

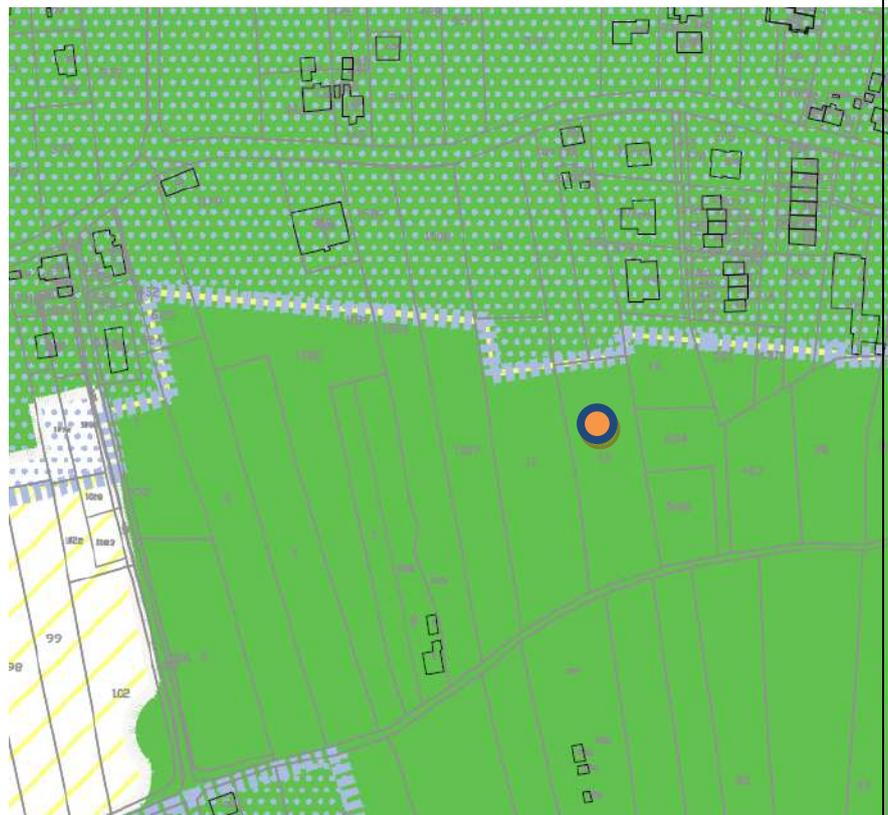
Visto che le direttive e le indicazioni provenienti sia dal PTCP che dal PUT sono state recepite dalla pianificazione comunale, riportiamo di seguito le carte dei contenuti paesaggistici allegata al **PRG Parte Strutturale**, con l'indicazione dell'area oggetto di variante.

Carta CCP1 - Unità di Paesaggio e aree naturalistiche



L'area in oggetto si colloca all'interno della classe 3 degli ambiti delle risorse naturalistico ambientali faunistiche

Carta CCP5 - Piano Stralcio per il Lago Trasimeno e Macro aree

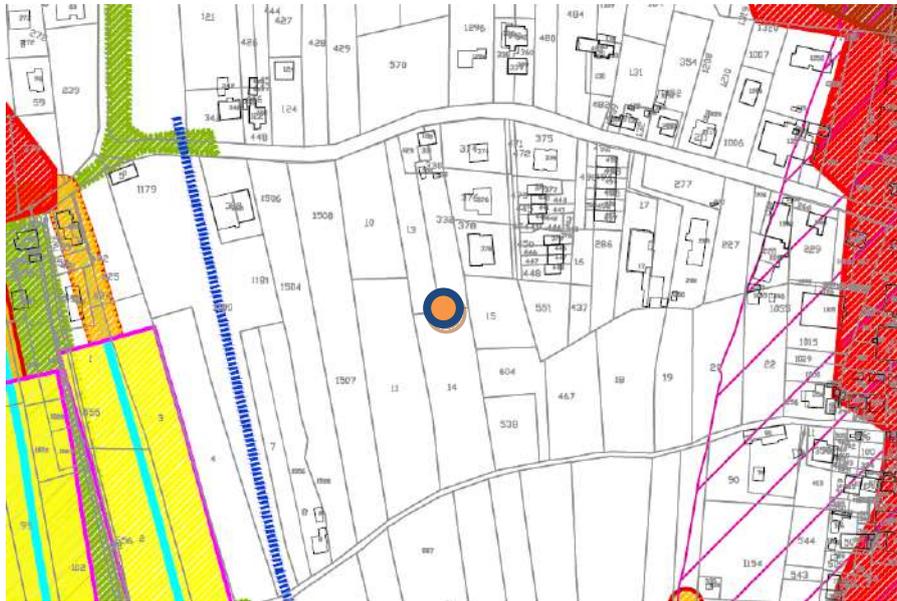


LEGENDA CCP5

- CONFINI COMUNALI
- PUNTA NAVAGGIA: AS STATALE 487/1952 - Rete Stradale
- AMBITI PIANO STRALCIO DEL TRASIMENO
Ambiti definiti in base art. 284 comma 11 L.R. 102/15 con delibera D.G.R. n° 28 del 19/01/2018
- A - SPECCHIO D'ACQUA
- B1 - ZONE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- B2 - ZONE AD USI MISTI E FRAMMENTATI
- B3 - ZONA DI RISERVA NATURALE
- C1 - ZONA DELLA PIANURA IRRIGUA
- D - AMBITO COLLINARE
- E - AMBITO ALTO COLLINARE
- F - AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI
- MACROAREE
DELIMITAZIONE DEI CENTRI ABITATI: D.lgs. 265/10 art.4- MACROAREA
- MACROAREA Tuoro sul Trasimeno
- MACROAREA Verucchio
- MACROAREA Borgiolo
- MACROAREA Isola Maggiore
- MACROAREA Racovello
- MACROAREA Dogana
- MACROAREA Sarnano
- MACROAREA Pizzano
- MACROAREA La Cima
- MACROAREA Colchicchio Borghi

L'area in oggetto rientra all'interno della macro-area Tuoro sul Trasimeno, in parte nell'ambito della Pianura irrigua ed in parte nell'Ambito degli insediamenti

Carta CCP6 - Vincoli idrogeologici

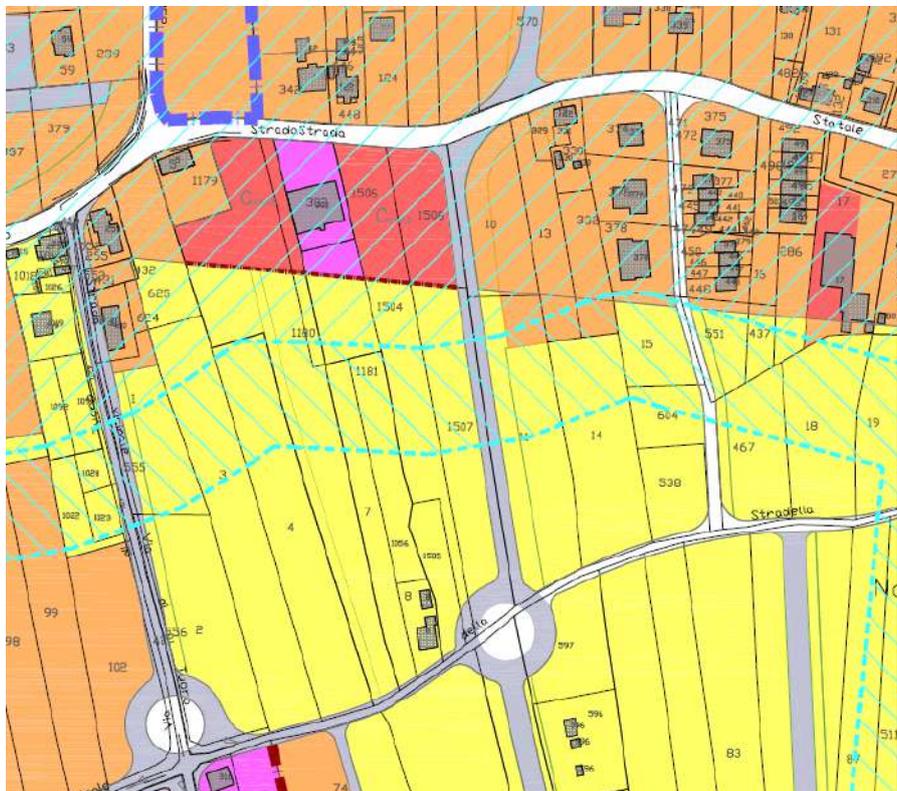


LEGENDA CCP6

- COMPINI COMUNALI
- PUNTA/AVACCA
- CORSI D'ACQUA
- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DEI LAGHI
- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DEI LAGHI
- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- POZZI
- FASCIA DI RISPETTO POZZI
- SORGENTI
- FASCIA DI RISPETTO SORGENTI
- FASCIA DI ESONERAZIONE
- FASCIA DI ESONERAZIONE
- FASCIA DI ESONERAZIONE
- INVASO COLLINARE
- AREA DI PROIEZIONE INVASO COLLINARE
- PROGETTO RETICOLO IDRALICO

L'area in oggetto non è interessata da vincoli idrogeologici

Piano di classificazione acustica Comunale



- ### CLASSI ACUSTICHE (AI SENSI D.P.C.M. 14/11/1997)
- CLASSE I - Aree particolarmente protette
 - CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali
 - CLASSE III - Aree di tipo misto
 - CLASSE IV - Aree di intensa attività umana
 - CLASSE V - Aree prevalentemente industriali
 - CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

4. VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area è compresa nel perimetro del vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio art. 136 c.1 lett. d

Il Vincolo è stato istituito con Decreto Ministeriale 16/05/1966

<p>DECRETO MINISTERIALE 16 maggio 1966.</p> <p>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica sulle sponde del lago Trasimeno in comune di Tuoro.</p> <p>IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE</p> <p>Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;</p> <p>Visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;</p> <p>Esaminati gli atti;</p> <p>Considerato che la Commissione provinciale di Perugia per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 25 giugno 1965 ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona panoramica sulle sponde del lago Trasimeno nel comune di Tuoro;</p> <p>Considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della predetta legge, all'albo del comune di Tuoro (Perugia);</p> <p>Visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;</p> <p>Considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;</p> <p>Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perchè costituisce un complesso panoramico di caratteristico aspetto, avente valore estetico e tradizionale, godibile, in molteplici vedute paesistiche, sia da chi percorre la strada statale 75-bis del Trasimeno, sia dalla ferrovia Terontola-Foligno e sia infine da chi attraversa per acqua il lago Trasimeno;</p>	<p>Decreta:</p> <p>La zona sita nel territorio del comune di Tuoro (Perugia) costituita dai fogli catastali numeri 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.</p> <p>Il presente decreto sarà pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, numero 1357, nella <i>Gazzetta Ufficiale</i> insieme con il verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Perugia.</p> <p>La Soprintendenza ai monumenti e gallerie di Perugia curerà che il comune di Tuoro provveda all'affissione della <i>Gazzetta Ufficiale</i> contenente il presente decreto all'albo comunale, entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il Comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della <i>Gazzetta Ufficiale</i> con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.</p> <p>La Soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della <i>Gazzetta Ufficiale</i> stessa.</p> <p>Roma, addì 16 maggio 1966</p> <p>p. Il Ministro: CALEFFI</p>
--	--

5. PROPOSTA PROGETTUALE

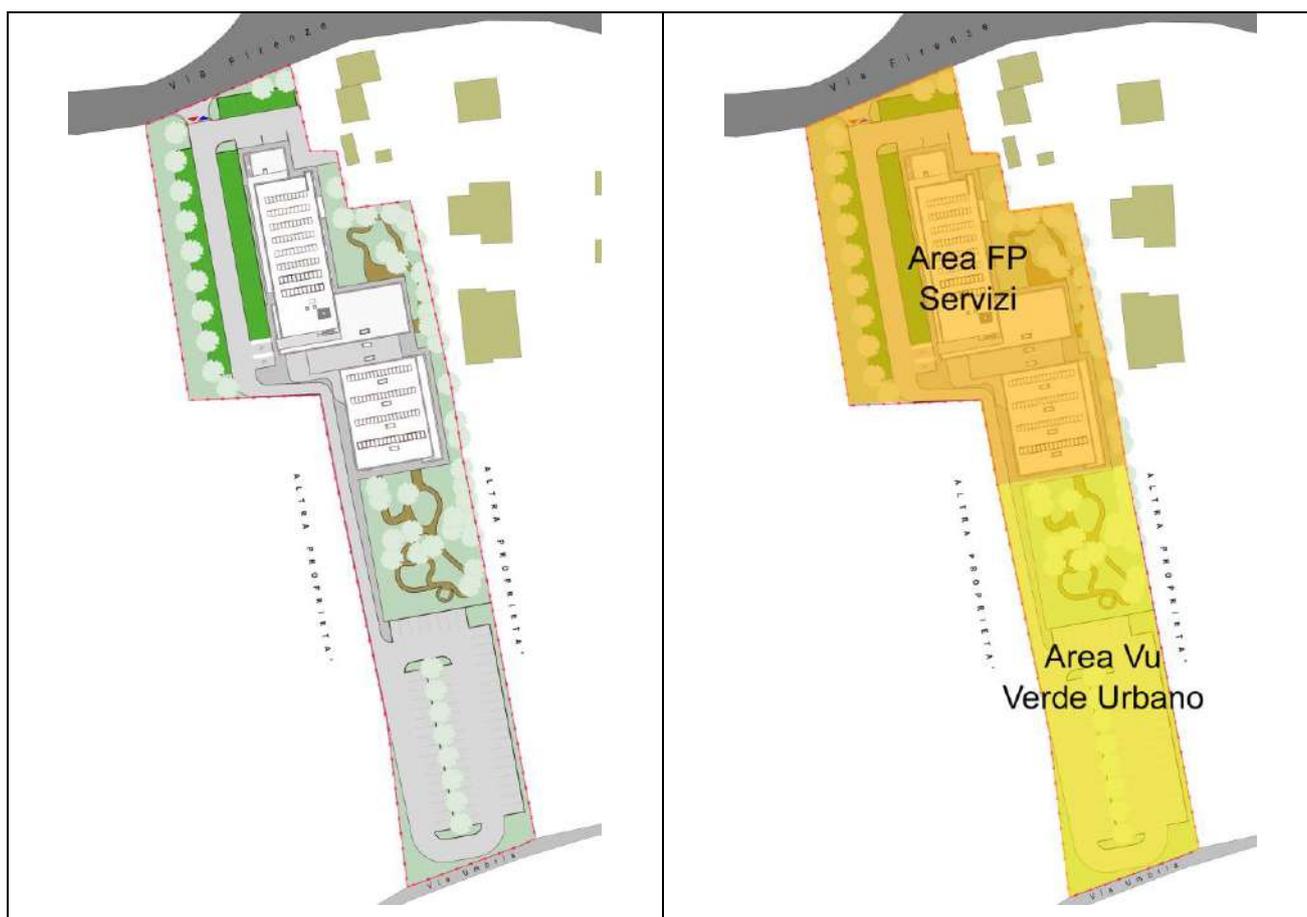
La proposta progettuale avanzata dalla società Edilizia Castellini snc, si riferisce alla realizzazione di una struttura a carattere sanitario, di rilevanza intercomunale, composta da un Centro Socio Riabilitativo Residenziale con 40 posti letto e da un Centro Diurno Alzheimer per 20 posti.

La ditta Castellini ha ottenuto dalla Regione Umbria, con due distinte Determinazioni Dirigenziali (n°8649 del 18/11/2013 e n°7155 del 01/08/2016), l'autorizzazione alla costruzione della struttura sul terreno oggetto della presente richiesta.

Il progetto proposto non può essere considerato semplicemente come la costruzione di un edificio destinato ad attività privata. La struttura che nascerà a Tuoro sul Trasimeno fornirà un servizio a carattere assistenziale che interesserà non solo il territorio comunale, ma l'intero comprensorio del Trasimeno. Una valenza sociale che si manifesterà anche con una significativa ricaduta occupazionale.

L'area in questione presenta caratteristiche idonee per l'insediamento di una struttura sanitaria; tra queste, di notevole importanza, è la vicinanza con importanti strade di collegamento, che consente un facile raggiungimento della struttura agli ospiti ed ai visitatori. Altro elemento fondamentale è la collocazione dell'immobile posto in una zona non troppo distante dal centro cittadino ma con la giusta privacy e tranquillità.

Planimetria di massima di progetto



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Come indicato nella planimetria di massima di progetto l'immobile, di 2.312,55 mq di SUC distribuita su due piani, è stato posizionato completamente all'interno della zona edificabile Fp.

Nell'area di pertinenza e nell'area classificata Vu "Verde Urbano", sono stati collocati i parcheggi e gli spazi a verde necessari a soddisfare quantitativamente e qualitativamente le richieste che provengono dalle varie normative in materia urbanistica e sanitaria.

Poiché la normativa impone di posizionare tutti gli standard urbanistici all'interno dell'area edificabile Fp, ma tale area non risulta sufficientemente estesa per ottemperare a tale richiesta, come detto in precedenza, è stata richiesta l'attivazione della procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015.

L'art. 8 del D.P.R. 160 infatti indica che *"Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n°241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio Comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile."*

Con la Delibera del Consiglio Comunale n°26 del 30/09/2020, è stata autorizzata l'attivazione della procedura di variante urbanistica secondo la procedura di cui all'art. 32 comma 6 L.R. 1/2015.

6. PROPOSTA DI VARIANTE

PRG PARTE OPERATIVA vigente



Il PRG Parte Operativa classifica l'area oggetto di variante come:

- **Zona "Fp per servizi privati e di interesse pubblico" – Art. 27 delle N.T.A.**

Le zone per servizi privati di interesse pubblico Fp sono zone del territorio comunale, anche adiacenti ai centri urbani e rurali, destinate alla produzione di servizi generali di interesse pubblico, attività turistiche, sportive e di spettacolo in generale. Per le zone Fp sono previsti dal PRG parte Operativa eventuali singoli comparti di attuazione Run e/o Sn disciplinati da specifiche schede progettuali o previsione attuative già vigenti o adottate. Per questi comparti, destinazioni d'uso e norme di edificabilità sono disciplinate dalle schede progettuali. Relativamente ad eventuali discordanze con le previsioni delle nuove zone Fp prevalgono gli strumenti attuativi vigenti o adottati.

1) Destinazioni d'uso

Esercizi di pubblico servizio, ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche etc.), attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ricreativi e per il benessere fisico, discoteche, servizi sociosanitari (case di cura, RSA, case protette, centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea) istituti e laboratori di ricerca, restauro e

simili, impianti sportivi all'aria aperta. In zone adiacenti ad altre destinazioni artigianali e industriali e purché siano previste nelle singole schede progettuali sono altresì consentite destinazioni artigianali e industriali. È permessa la realizzazione di pertinenze residenziali per i titolari delle attività e per la guardiania per una superficie utile coperta complessiva non superiore a 150 mq.

Norme di edificabilità:

2) Indice Fondiario

L'indice di edificabilità territoriale massimo all'interno delle singole zone Fp uguale a 0,27 mq/mq. L'eventuale SUC o cubatura edilizia esistente in dette zone non va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice. Nelle zone Fp l'Indice di Copertura delle nuove costruzioni non può superare il 40% della superficie fondiaria (SF). Sono comunque escluse le superfici scoperte destinate ad impianti sportivi e parcheggi.

3) Altezze e distanze

Se non indicato altrimenti dalle schede di singoli comparti, per le zone Fp sono ammessi due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, con altezza massima Ae di ml 7,50. La distanza dai confini non può essere inferiore a 5,00 ml; la distanza tra nuovi fabbricati con pareti finestrate non può essere inferiore a 10,00 ml. In assenza di pareti finestrate è concessa una distanza tra nuovi fabbricati fino a 5,00 ml.

4) Standard urbanistici

Vanno localizzati all'interno della superficie fondiaria Fp gli standard urbanistici previsti dalla normativa nazionale e regionale.

5) Standard ambientali

Nelle zone Fp gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip - Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A - Densità arborea = 20/ha

Ar - Densità arbustiva = 20/ha

Nelle zone Fp deve essere inoltre realizzato il recupero delle acque piovane e adempiuto l'obbligo di reimpianto degli uliveti esistenti.

- Zona "Vu Verde urbano e viabilità pubblica" – Art. 30 delle N.T.A.

Le zone a verde urbano e viabilità pubblica Vu sono zone destinate a sistemazioni di arredo urbano e pubblica illuminazione della viabilità pubblica e privata, carrabile e pedonale, alla realizzazione di alberature, piantumazioni e giardini adiacenti alla viabilità, alla realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili, al miglioramento ed ampliamento di detta viabilità esistente e di progetto, alla realizzazione di piazzole di sosta, parcheggi pubblici e privati, spazi per servizi adiacenti alla viabilità. Nei casi di destinazioni urbanistiche poste di fronte alle aree di verde urbano e viabilità pubblica, e non comprensive di tali viabilità, è possibile la realizzazione nelle zone Vu di accessi carrabili e pedonali. Tali accessi saranno realizzati, relativamente alla zona, esclusivamente con lastricati utili alla carrabilità e alla pedonalità, complanari alla viabilità, senza opere murarie di elevazione e dislivelli, muri di recinzione e fioriere fisse, pilastri di recinzione e per

cancelli, da realizzare invece esclusivamente nelle aree private, al fine di consentire l'attuazione di marciapiedi e piste carrabili ed eventuali ampliamenti delle sedi stradali da parte dell'Amministrazione.

Per eventuali opere di accesso e recinzione già realizzate da privati su tali zone Vu è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

1) Destinazione d'uso

Nelle zone a verde urbano e viabilità pubblica Vu, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale e limitatamente alle zone non comprese in comparti edificatori, sono consentite le destinazioni legate alla viabilità, chioschi fino a 40 mq per esercizi pubblici e commerciali, bar, edicole, chioschi fiori etc; esercizi di distribuzione di carburanti. Sono consentite altresì le destinazioni attualmente esistenti in tali zone, sia residenziali che commerciali.

Norme di edificabilità:

2) Indice Fondiario

Nelle zone a verde urbano e viabilità pubblica Vu in aree non comprese in comparti edificatori, è possibile la realizzazione di chioschi, per ciascuna area destinata, fino a 40 mq di superficie utile coperta.

3) Altezze e distanze

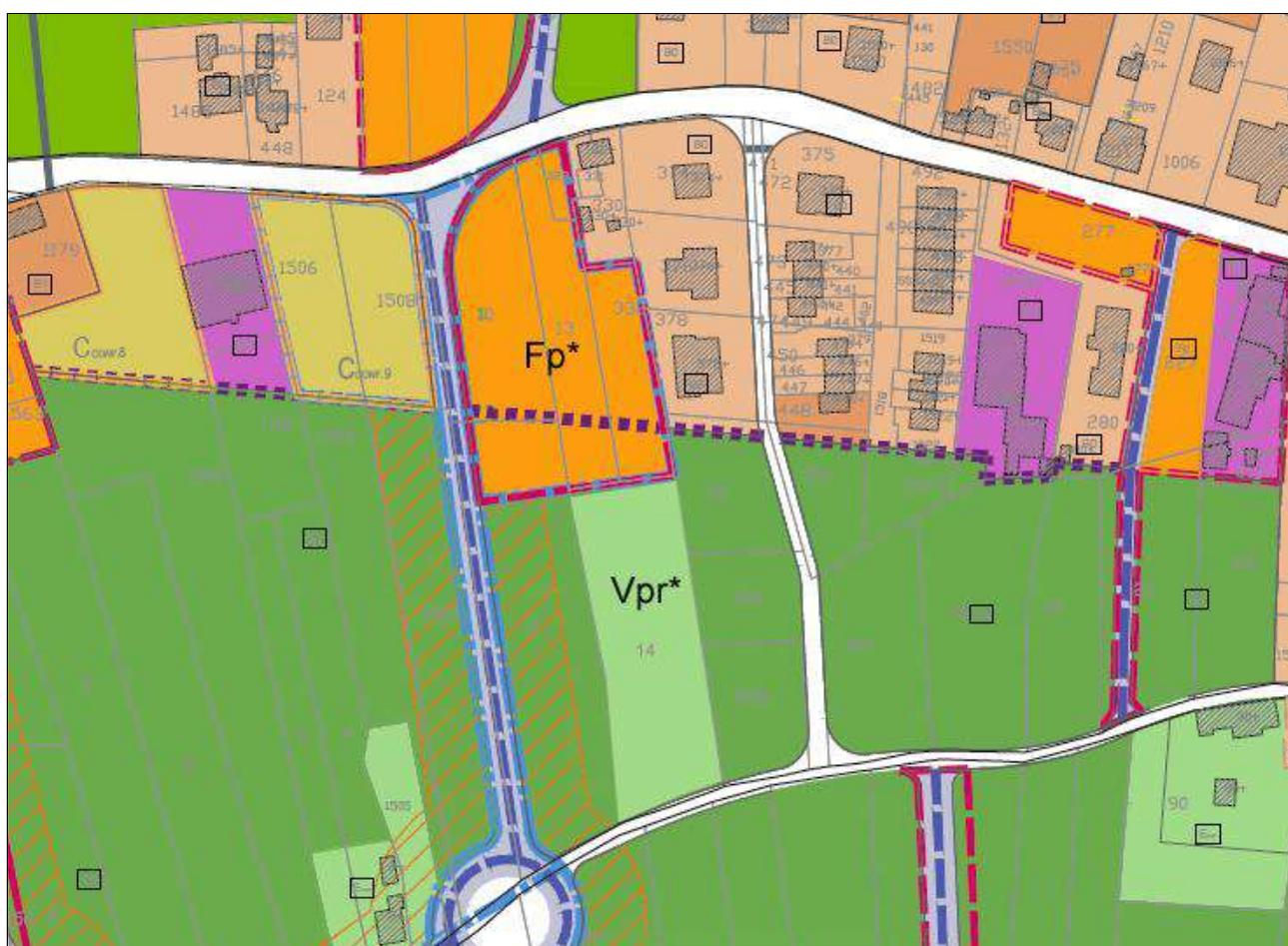
In tutte le aree di verde urbano e viabilità pubblica Vu per opere di ristrutturazione edilizia è obbligatorio il rispetto delle altezze esistenti. Per le eventuali nuove costruzioni non può essere superato il limite di altezza Ae di 4,50 ml. La distanza dai confini non può essere inferiore a 5,00 ml.

Gli accessi a zone urbanistiche frontistanti saranno realizzati, relativamente alla zona, esclusivamente con lastricati utili alla carrabilità e alla pedonalità, complanari alla viabilità, senza opere murarie di elevazione e dislivelli dalla quota stradale superiori a 0,15 ml, senza muri di recinzione e fioriere fisse, pilastri di recinzione e per cancelli, da realizzare invece esclusivamente nelle aree private, al fine di consentire l'attuazione di marciapiedi e piste carrabili ed eventuali ampliamenti delle sedi stradali da parte dell'Amministrazione.

PRG PARTE OPERATIVA variante

La variante al Piano Operativo individua, nel rispetto della normativa del Piano Strutturale, due nuove aree rappresentate nella tavola seguente.

- 1- Nuova area **Fp***: mantiene essenzialmente tutte le caratteristiche delle aree Fp legate alle destinazioni d'uso, alle altezze e standard ambientali; le uniche modifiche riguardano l'indice di edificabilità che sarà di 0,5 mq/mq di SUC e la possibilità di costruire senza distanza dai limiti di zona.
- 2- Nuova area **Vpr***: l'area ha le stesse caratteristiche delle aree Vpr, con la possibilità però, di realizzare parcheggi e aree verdi che concorrano al soddisfacimento delle dotazioni territoriali e funzionali minime (standard urbanistici) richieste dalla normativa vigente per l'area adiacente Fp*.



- Zona “Fp* per servizi privati e di interesse pubblico” – Art. 27bis delle N.T.A.

La zona per servizi privati di interesse pubblico **Fp***, posta in adiacenza al centro urbano lungo la SR 75bis, è destinata in generale alla produzione di servizi generali di interesse pubblico, attività turistiche, sportive e di spettacolo.

1) Destinazioni d'uso

Esercizi di pubblico servizio, ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche etc.), attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ricreativi e per il benessere fisico, discoteche, servizi socio-sanitari (case di cura, RSA, case

protette, centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea) istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili, impianti sportivi all'aria aperta. In zone adiacenti ad altre destinazioni artigianali e industriali e purché siano previste nelle singole schede progettuali sono altresì consentite destinazioni artigianali e industriali. È permessa la realizzazione di pertinenze residenziali per i titolari delle attività e per la guardiania per una superficie utile coperta complessiva non superiore a 150 mq.

Norme di edificabilità:

2) Indice Fondiario

L'Indice di Edificabilità territoriale massimo è 0,50 mq/mq.

Nella zona Fp* l'Indice di Copertura delle nuove costruzioni non può superare il 40% della Superficie Fondiaria (SF).

3) Altezze e distanze

Per la zona Fp* sono ammessi due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, con altezza massima Ae di 7,50 ml. La distanza dai confini non può essere inferiore a 5,00 ml; la distanza tra nuovi fabbricati con pareti finestrate non può essere inferiore a 10,00 ml. In assenza di pareti finestrate è concessa una distanza tra nuovi fabbricati fino a 5,00 ml. Non sono prescritte distanze dai limiti di zona.

4) Standard urbanistici

Gli standard urbanistici previsti dalla normativa nazionale e regionale potranno essere ricavanti anche su aree di proprietà limitrofe destinate a verde privato.

5) Standard ambientali

Nella zona Fp* gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti minime dotazioni di standard ambientali ai sensi della vigente normativa regionale:

Ip - Indice di permeabilità = 0,4 mq/mq

A - Densità arborea = 20/ha

Ar - Densità arbustiva = 20/ha

Nelle zone Fp* deve essere inoltre realizzato il recupero delle acque piovane.

- Zona "Vpr* Verde privato" – Art. 29bis delle N.T.A.

Viene individuata la zona a verde privato **Vpr*** adiacente alla zona Fp*

1) Destinazione d'uso

Nella zona a verde privato Vpr* è permesso il recupero e la nuova realizzazione di giardini e piantumazioni, anche mediante modifica dello stato di fatto del suolo. È altresì possibile la realizzazione di pavimentazioni, lastricati e pergole fisse, pensiline e gazebo, attrezzature sportive, piscine e campi di gioco all'aperto.

Nella zona a verde privato Vpr* è inoltre possibile la realizzazione di posti auto scoperti, coperti e box garage che possono concorrere al soddisfacimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) come richiesti dalle normative vigenti, per la zona Fp* adiacente.

Nelle zone a verde privato Vpr è possibile la realizzazione di opere pertinenziali di fabbricati anche posti in zone urbanistiche adiacenti. Le zone a verde privato concorrono quindi alla formazione del lotto di insediamenti per i quali è possibile la realizzazione di opere pertinenziali, in conformità alle indicazioni del R.R. 2/2015 art. 21 c.1 lett d.

Norme di edificabilità:

2) Indici di copertura

Nella zona a verde privato Vpr* l'area coperta con eventuali tettoie, posti auto coperti e box garage non può essere superiore al 10% dell'intera area. L'insieme di ogni area pavimentata e/o coperta, non può superare il 50% dell'intera area. Non va computata nel 50% la superficie dello specchio d'acqua di eventuali vasche o piscine.

7. POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALLA VARIANTE

Per quanto riguarda le problematiche ambientali e le caratteristiche degli impatti sono state prese in considerazione le componenti ambientali più sensibili al tipo di trasformazione in oggetto e quindi la tipologia degli impatti che su di esse possono avere maggiormente rilevanza.

Componenti ambientali / territoriali

Le componenti prese in considerazione o interessate dagli impatti relativi alla trasformazione in oggetto sono:

- atmosfera;
- rumore;
- acque superficiali;
- acque sotterranee;
- fauna, flora e biodiversità;
- suolo e acquiferi;
- servizio gestione rifiuti;
- paesaggio;
- mobilità;
- energia;
- fabbisogno idrico;
- patrimonio culturale.

In relazione ai contenuti della Variante al PRG PO e degli effetti ambientali attesi, si possono trarre le seguenti conclusioni rispetto ai criteri di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla LR 12/2010:

- La variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità.
- La variante riguarda modifiche minori che interessano piccole aree circoscritte all'interno del tessuto insediativo.
- Non si introducono rischi significativi per la salute umana.
- La Variante non riguarda aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose.
- Con la variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite.
- Il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito e sono comunque previste le ordinarie indagini di approfondimento in fase esecutiva.
- Non essendo previsti locali interrati, non si prevedono criticità dal punto di vista geomorfologico, geologico e idrogeologico.
- Anche se la variante prevede un aumento della capacità edificatoria non ci sarà nuovo consumo di suolo poiché l'indice di copertura rimarrà invariato.
- La Variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

- Le modifiche previste sono compatibili con la pianificazione sovraordinata e con gli strumenti urbanistici comunali.
- Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti.
- Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

È necessario ricordare che la variante in oggetto è legata alla realizzazione di una struttura a carattere sanitario che, all'interno delle possibili destinazioni d'uso ammesse per le aree Fp, risulta tra le meno impattanti. In quest'area infatti potrebbero essere realizzate strutture come bar, ristoranti e perfino discoteche, ovvero attività che, sotto tanti aspetti, potrebbero portare significativi impatti sull'ambiente, soprattutto per quanto riguarda rumore e traffico.

Visto quindi che il PRG del Comune di Tuoro sul Trasimeno è stato sottoposto a VAS che tali possibili effetti sono stati valutati come compatibili, la richiesta di variante riguardante l'aumento di SUC all'interno dell'area Fp e la possibilità di realizzare un'area a verde privato di pertinenza della struttura sanitaria in progetto, non introduce variazioni significative a livello ambientale.

Per le ragioni sopra esposte, considerato che la Variante introduce modifiche minori, si ritiene non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la Variante puntuale al PRG Parte Operativa per l'area in oggetto in quanto non comporta diverse e/o ulteriori interferenze ambientali rispetto a quanto già previsto dai vigenti strumenti urbanistici.

Castiglione del Lago, 02/11/2022

Arch. Mirko Ceccarelli

