

Richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla variante SUAPE Società “Alessandra Bordoni s.r.l.s., area in Loc. Santa Lucia, Fraz. Viepri, per la Realizzazione di un insediamento turistico, art. 8 del DPR 160/2010 e art. 32, comma 6 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. P.R.G. – Parte Strutturale e Parte Operativa, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs.152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010

Nota in relazione alla DG_0016076_2022

Intervento Comune di Massa Martana – Ditta: Bordoni Alessandra

Premesso che la nota della Regione Umbria in merito alla RERU riporta:

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n.66959/2022 si rileva che la realizzazione dell'insediamento turistico proposta ricade in aree classificate dalla RERU: Unità Regionali di connessione ecologica Connettività. La consistenza e l'estensione degli interventi proposti apporterebbero modifiche permanenti ad aree attualmente di interesse ecologico per gli agrosistemi anche in considerazione della vicinanza con aree di elevata naturalità.

La dimensione e la densità degli interventi proposti (campo tennis, campo da padel, piscina, strutture residenziali in legno ecc.) determinerebbe inoltre un consistente consumo di suolo nel complesso del sistema ecologico prevalente nell'area producendo criticità dal punto di vista ambientale, in particolare nell'ambito della connettività ecologica.

In merito a quanto sopra, si rileva quanto segue.

La consistenza e l'estensione degli interventi proposti apporterebbero modifiche permanenti ad aree attualmente di interesse ecologico per gli agrosistemi anche in considerazione della vicinanza con aree di elevata naturalità.

In merito a quanto sopra osservato in considerazione del fatto che gli interventi proposti ricadono in aree classificate dalla RERU come Unità Regionali di connessione ecologica Connettività, si rileva quanto segue.

Per quanto riguarda l'estensione e la consistenza degli interventi proposti si fa presente che:

- alcuni interventi riguardano il cambio di destinazione d'uso di manufatti e attrezzature esistenti. Tale cambio di destinazione d'uso non incide pertanto sulle quantità edificatorie di nuovo impianto, quindi costituiscono un intervento a **volumetria “zero”** in quanto gli edifici e le attrezzature sono state già realizzate o in fase di realizzazione quindi tutte legittimate sia dal punto di vista urbanistico che ecologico- RERU come Unità Regionali di connessione ecologica Connettività e che le stesse non hanno costituito modifica permanente a tali aree da pregiudicarne i valori ecologico-ambientali.

Infatti, ai sensi delle NTA del PRG vigente in particolare all’art. Art. 43 Rete Ecologica Regionale e aree ad elevata diversità floristico vegetazionale non si esclude la possibilità di edificare tali ambiti a condizione che la medesima venga realizzata a garanzia del funzionamento ecologico e che la stessa non pregiudichi la connettività.

A maggiore chiarezza di quanto sopra si evidenzia che la quantità edificatoria prevista si articola, come già detto, in strutture esistenti oggetto di cambio di destinazione d'uso e strutture di nuova edificazione, che sono:

INTERVENTO	EDIFICIO ESISTENTE O GIA' ASSENTITO	NUOVA EDIFICAZIONE	SUC PREVISTA	SUC EDIFICIO ESISTENTE O ASSENTITO	SUC PER NUOVA EDIFICAZIONE
MAGAZZINO (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito)	X		1 539,08	60,06	0
PORTICATI	X			28,85	0
BAR (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito-esistente in corso di costruzione)	X			28,58	0
SERVIZI (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito-esistente in corso di costruzione)	X			28,58	0
CENTRO BENESSERE 1 (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito - esistente in corso di costruzione)	X			81,79	0
CENTRO BENESSERE 2 (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito- esistente in corso di costruzione)	X			176,35	0
STRUTTURA RICETTIVA 1 (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito)	X			231,26	0
STRUTTURA RICETTIVA 2 (Cambio destinazione d'uso edificio rurale assentito)	X			39,82	0
PISCINA (cambio d'uso da concimaia a piscina)	X			0	0
CASSETTA TIPOLOGIA 1		X		0,00	204,96
CASSETTA TIPOLOGIA 2		X		0,00	451,44
RISTORANTE		X		0,00	207,39
				675,29	863,79

Pertanto data la Superficie Utile Coperta massima ammissibile che ammonta a mq 1.539,08 di cui 675,29 mq per cambio di destinazione d'uso di manufatti esistenti e assentiti e 863,79 per nuovi manufatti.

A tale scopo si evidenzia altresì, a sostegno del fatto che l'intervento non prevede estensioni gravose o superiori alla capacità edificatoria di detto ambito. A tale scopo si dimostra con semplicità che lo stesso ambito può essere oggetto di edificazione per scopi agricoli, che in ogni caso ai fini della occupazione territoriale sul suolo avrebbe il medesimo effetto (senz'altro un effetto maggiormente negativo per l'ambiente rispetto all'intervento proposto). Infatti secondo le norme regionali vigenti (L.R. 1/2015 e norme regolamentari R.R 1/2015) nell'ambito in oggetto classificato dal PRG vigente come Area agricola semplice (E2) è realizzabile, mediante intervento diretto condizionato ad atto d'obbligo di asservimento dei terreni e di vincolo di destinazione d'uso, un insediamento per la pratica agricola costituito da manufatti per rimessa attrezzi, magazzini, stalle, fienili e quanto altro connesso a tale attività.

Avendo a disposizione una superficie territoriale utilizzabile per l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 40 mq/ha (ai sensi della L.R. 1/2015 art. 90 comma 2, senza considerare la possibilità di estensione fino a 100 mq/ha ai sensi del comma 5 nei casi previsti dal comma 6) pari a 28,60 ha di cui 6 ha da asservire e 22,60 ha già di proprietà sarebbe possibile un intervento edificatorio pari a 1.143,86 mq di Superfici Utile Coperta che appare evidente sarebbe già superiore ai 1.110,03 mq di Superficie Utile Coperta prevista dall'intervento per la realizzazione dei nuovi manufatti.

Sotto si evidenzia il dettaglio della capacità edificatoria dell'ambito oggetto di intervento qualora si attuasse un intervento diretto di trasformazione per la realizzazione di manufatti a scopi agricoli.

CAPACITA' EDIFICATORIA A FINI AGRICOLI PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI (STALLE, MAGAZZINI, RIMESSE ATTREZZI)

SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' (CON ESCLUSIONE DELLE AREE BOSCADE)	INDICE DI AUTILIZZAZIONE TERRITORIALE	SUC AMMISSIBILE
181 696,07	(40 mq/ha)	726,78428
15246	(40 mq/ha)	60,984
20200	(40 mq/ha)	80,8
8823	(40 mq/ha)	35,292

903,86028

SUPERFICIE TERRITORIALE AGGIUNTIVA DA PORRE A BASE DI ASSERVIMENTO	INDICE DI AUTILIZZAZIONE TERRITORIALE	SUC AMMISSIBILE
60000	(40 mq/ha)	240
SUC MASSIMA AMMISSIBILE PER POTENZIALE INTERVENTO A FINE AGRICOLO		1 143,86

Premesso che non è intenzione della Ditta proponente l'intervento realizzare tali quantità edificatorie a fini agricoli, in quanto interessata alla realizzazione dell'insediamento turistico ricettivo proposto, appare evidente la contraddizione tra l'evidenza della estensione dell'intervento proposto con la realtà normativa

vigente che consentirebbe un intervento analogo, se non peggiorativo dal punto di vista ambientale, peraltro realizzabile mediante intervento diretto senza pianificazione attuativa, che vedrebbe la realizzazione di capannoni e manufatti per una occupazione di suolo maggiore di quella proposta con l'intervento.

A tale riguardo si sottolinea che la nuova classificazione urbanistica, derivante dalla conclusione positiva della variante, sottraendo le superfici dalla classificazione agricola, porterebbe di fatto all'inibizione della possibilità edificatoria a scopo agricolo, congelando e limitando di fatto l'edificazione ad una quantità pari a quella proposta (di mq 1.539,08 di SUC) senza possibilità future di ulteriore edificazione.

Il parere richiama anche la "vicinanza con aree di elevata naturalità". A tale scopo si evidenzia che l'intervento proposto si sviluppa su superfici regolarmente gestite a scopo agricolo ed è collocato all'esterno delle aree boscate e all'esterno della fascia di transizione, pertanto a dovuta distanza da detti ambiti ad elevata naturalità. Sempre in relazione a quanto sopra si richiama all'evidenza che un intervento di costruzione di manufatti a fini agricoli, ancorché da porre all'esterno delle aree boscate e a distanza dalla fascia di transizione si sarebbe potuto collocare nel medesimo ambito, così come è avvenuto nella realizzazione dei manufatti esistenti per i quali si chiede il cambio di destinazione d'uso.

Infine, per quanto riguarda la parte del parere che riguarda "La dimensione e la densità degli interventi proposti (campo tennis, campo da padel, piscina, strutture residenziali in legno ecc.) determinerebbe inoltre un consistente consumo di suolo", si evidenzia quanto segue.

Per quanto riguarda la dimensione degli interventi si rimanda a quanto evidenziato sopra, per quanto riguarda i manufatti di nuova previsione e le strutture pertinenziali, quali campo da tennis e padel, in quanto la piscina si realizza in un manufatto esistente e già autorizzato – concimaia) si evidenzia che, tali quantità edificatorie, visto quanto richiamato sopra, non costituiscono un effettivo consumo di suolo in quanto realizzabili da norme già vigenti, già richiamate con ulteriore evidenza che le strutture pertinenziali di tipo sportivo sono ammesse anche senza titolo abilitativo se connesse a strutture agrituristiche e/o residenziali, che evidentemente non assimilabili al caso di specie, ma rimane evidenza di una contraddizione in termini. Ciò premesso si evidenzia ai fini dell'impatto sul consumo di suolo dei manufatti di nuova realizzazione (cassette in legno per ospitalità turistica) che i medesimi sono progettati per avere un minimo contatto con il suolo. A questo scopo si riprende un tratto della relazione illustrativa del progetto che evidenzia quanto segue:

(...) La tipologia "casetta tipo 1" si conforma con una fondazione superficiale appoggiata al suolo senza necessità di scavi profondi, ovvero collocando a terra un sistema di plinti in cls prefabbricati collegati tra loro da cordoli, sempre prefabbricati in cls, sui quali si poggia una struttura portante in metallo, rispetto alla quale si provvede alla realizzazione delle partizioni verticali e orizzontali con struttura lignea. (...)

(...) La tipologia "casetta tipo 2" si conforma con una fondazione superficiale appoggiata al suolo senza necessità di scavi profondi, ovvero collocando a terra un sistema di plinti in cls prefabbricati collegati tra loro da cordoli, sempre prefabbricati in cls, sui quali si poggia una struttura portante in metallo, rispetto alla quale si provvede alla realizzazione delle partizioni verticali e orizzontali con struttura lignea. (...)

Pertanto si era provveduto in fase progettuale a minimizzare l'impatto al suolo, ancorché non previsto da nessuna normativa vigente in tale ambito di applicazione, prevedendo che i manufatti di piccole dimensioni si potessero appoggiare al suolo su elementi puntuali (plinti) senza apportare scavi profondi, sollevando da terra i manufatti medesimi, quanto basta per non costituire barriera alla connettività.

Relativamente alla densità degli interventi proposti, si rimanda alle tavole di progetto, dalle quali emerge chiaramente che la distribuzione dei manufatti è stata prevista in un'area estremamente ampia, con edificazioni puntuali, inframezzate da ampi spazi su cui si prevedono anche azioni di rinaturalizzazione, in grado di preservare le continuità ecologiche. Si sottolinea anche che, considerando l'indirizzo produttivo aziendale, si prevede un utilizzo stagionale delle strutture, che rimarranno inutilizzate proprio nei periodi di vulnerabilità della fauna selvatica.

Infine si evidenzia, rispetto al consumo di suolo richiamato per i campi da tennis e padel, ancorché non si rinvenivano normative specifiche a tal riguardo, che in relazione alla definizione di consumo di suolo rinvenibile da ISPRA¹, che si riporta in parte: (...) *La rappresentazione più tipica del consumo di suolo è, quindi, data dal crescente insieme di aree coperte da edifici, fabbricati, capannoni, strade asfaltate o sterrate, aree estrattive, discariche, cantieri, cortili, piazzali e altre aree pavimentate o in terra battuta, serre e altre coperture permanenti, aeroporti e porti, **aree e campi sportivi impermeabili**, ferrovie ed altre infrastrutture, pannelli fotovoltaici e tutte le altre aree impermeabilizzate, non necessariamente urbane. Tale definizione si estende, pertanto, anche in ambiti rurali e naturali ed esclude, invece, le aree aperte naturali e seminaturali in ambito urbano.*(...)

In merito alle aree sportive ci si riferisce ad aree che rendono il suolo impermeabile. I due campi da gioco previsti sono progettati con pavimentazioni drenanti così come tutti i percorsi, aree di sosta e aree verdi attrezzate.

Si evidenzia infine in senso generale che l'intervento non prevede alcun abbattimento di alberature ed essenze arbustive, altresì prevede la piantumazione di nuove alberature a potenziamento della biodiversità e della maggiore connettività ecologica.

Tutto ciò premesso si ritiene che l'intervento non costituisca criticità ecologico-ambientale né per quanto attiene la sua dimensione che per quanto attiene il suo impatto sul consumo di suolo e sul funzionamento delle connettività degli ambiti interessati.

Dott. Agr. Alfredo Virgili

Arch. Alessandro Bruni