

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 merito alle osservazioni della Provincia di Perugia Servizio Pianificazione Territoriale, Ambiente e Patrimonio Ufficio Territorio e Pianificazione

In merito alle osservazioni di cui alla Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici dell'intervento si osserva quanto segue.

Rispetto al tema dell'intervisibilità dell'intervento, in particolare alla visibilità dalle infrastrutture viarie principali identificate con la E45, la S.R. 316 , la S.P. 414/1 e la S.P. 418/2r si evidenzia che dalle medesime l'intervento e l'area di intervento non sono visibili, data la morfologia del suolo e la vegetazione esistente, presente lungo dette viabilità.

L'andamento planimetrico e morfologico dei sedimi viari, rispetto alla morfologia del suolo delle aree oggetto di intervento non consentono alcun rapporto di intervisibilità reciproco. L'intervento è visibile esclusivamente da scale molto ravvicinate poste all'interno dell'area medesima o da fondi limitrofi privati.

Da distanze più pronunciate anche da alture e colline circostanti non è possibile instaurare rapporti di intervisibilità dell'intervento.

Per una corretta valutazione di quanto esposto si allega lo studio effettuato per la valutazione dell'intervisibilità dell'intervento dalle principali vie di comunicazione e luoghi della percezione visiva.

In ogni caso, in merito al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, ancorchè non ricadente in nessun contesto oggetto di tutela paesaggistica, si è provveduto a mitigare le opere di progetto attraverso una ricca vegetazione arborea e arbustiva selezionata da specie autoctone.

In questo senso anche il **Parere di competenza della Sezione Programmazione del territorio e promozione della qualità del paesaggio regionale**, evidenzia il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, invitando alla cura vegetazionale, già prevista, rispetto alle reti ecologiche esistenti, evitando altresì alterazioni morfologiche del suolo. Infatti, il progetto propone un potenziamento della rete ecologica locale senza modifiche piano altimetriche del suolo, senza alterazione degli apparati vegetazionali esistenti. Si evidenzia altresì che i manufatti leggeri sono studiati per poggiare su plinti puntuali di fondazione per minimizzare l'occupazione del suolo evitando altresì scavi profondi e superfici interrato.

In riferimento alla coerenza dell'intervento rispetto alle NTA del PTCP, articoli 32 e 34 che si riportano

"In tali ambiti territoriali che nel tempo hanno subito le maggiori trasformazioni paesaggistiche in termini quantitativi e qualitativi (tipo di trasformazione) e che pertanto non possiedono più l'assetto paesaggistico tradizionale.

Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio possono esplicarsi in tali ambiti in due diverse modalità: o interpretare le preesistenze residuali, o proporre una nuova immagine, pervenendo quindi alla definizione di nuovi paesaggi, dimostrandone però, in tal caso, la coerenza con il contesto in cui si inseriscono.

In ogni caso gli interventi di trasformazione ammessi saranno finalizzati ad incrementare la qualità estetica e ambientale dei luoghi da essi interessati.

In tali ambiti le nuove previsioni del P.R.G. saranno limitate sia nel numero che nelle dimensioni e dovranno, di norma, realizzare solamente dei complementi ed essere previste in modo da "costruire" un paesaggio

edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio. In tali ambiti, di norma, non saranno previste nuove aree produttive ad eccezione di limitati insediamenti artigianali e di specifiche situazioni legate all'utilizzo di risorse localizzate".

Si evidenzia quanto segue.

La proposta di intervento ricade in un'area agricola semplice dove era stato già avviato un intervento per la realizzazione di manufatti a supporto dell'attività agricola (magazzini, rimesse, concimaia, fienile), manufatti assentiti autorizzati e quasi completati. La potenzialità edificatoria dell'area ai fini agricoli esprime ancora una capacità di realizzazione di ulteriori manufatti. Con il progetto di variante che si propone, rispetto a detta capacità edificatoria, realizzabile a supporto dell'agricoltura mediante intervento diretto, il progetto propone una quantità anche inferiore a quanto realizzabile a fini agricoli, congelando di fatto ed escludendo per il futuro ulteriori edificazioni che a fronte di detta variante non saranno più possibili a fini agricoli.

Il progetto di variante tende alla definizione di un "nuovo paesaggio" anche in ragione di usi differenti da quelli agricoli. In questo senso propone il riuso dei manufatti esistenti cambiandone l'uso e apportando elementi di riqualificazione paesaggistica intervenendo su un sito di fatto in abbandono con manufatti realizzati e non finiti. L'ulteriore edificazione è prevista con manufatti di piccola dimensione inseriti in un ambito seminaturale immersi in un verde di nuova piantumazione cercando di individuare un compromesso tra paesaggi tradizionali e paesaggi contemporanei, proponendo una interpretazione del contesto, non solo vegetazionale ma anche morfologico. In tal senso **il progetto propone il recupero dei manufatti esistenti, rispetto ai quali si prevede il completamento senza modifica di area di sedime**, e la realizzazione di manufatti a scopi turistico-ricettivo, mediante una tipologia di piccola scala, reinterpretando tipologie di piccoli ricoveri montani (anche se non presenti nel contesto oggetto di intervento, il riferimento è legato alla tipologia dei ricoveri montani), mitigati in **fasce verdi collocate al di fuori delle fasce di transizione delle aree boscate con un assetto planimetrico che in via generale segue l'andamento piano altimetrico del suolo**. Laddove presenti piantumazioni ad olivo il progetto ne prevede il suo mantenimento senza alterazioni.

Rispetto a quanto evidenziato dal parere che si riporta in sintesi:

(...)“casetta” pensata si per accogliere i turisti, ma le caratteristiche architettoniche, la quantità e lo spazio in cui saranno inserite queste, insieme alle altre proposte, mettono in risalto delle questioni che non sembrano avere le qualità a sostegno dell'ambiente e quantomeno garantire la conservazione della morfologia dei luoghi e la valorizzazione del territorio circostante.(...)

Le motivazioni della tipologia selezionata sono in sintesi sopra riportate e tale scelta non trova un nesso tra scelta tipologica e conservazione della morfologia dei luoghi e valorizzazione del territorio circostante. Si evidenzia che la morfologia dei luoghi non viene minimamente alterata, che gli interventi precedenti e quelli potenziali non modificando la destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, a supporto dell'attività agricola, fattibili con intervento diretto, non hanno alcuna attenzione rispetto ai luoghi e tantomeno alle tipologie e che il progetto si fonda su:

- una ricerca tipologica coerente con il contesto;
- la minimizzazione del rapporto di occupazione con il suolo;
- la possibilità di essere “reversibile”;
- la possibilità di essere facilmente mitigabile.

Rispetto al tema della valorizzazione del territorio circostante si evidenzia che un insediamento rivolto ad un turismo “ambientale” che propone carichi urbanistici sostanzialmente ridotti al minimo, molto meno “impattanti” della stessa attività agricola o zootecnica, avanza una idea di sviluppo sostenibile di questi contesti volti ad una valorizzazione più ampia del contesto locale a cui ci si riferisce.

Si evidenzia inoltre, come riportato nello studio che si allega relativo all'intervisibilità, che le tematiche della “visibilità” e “intervisibilità” sollevate come elemento di criticità, non risultano da parte dello scrivente

condizione critica. Altro elemento di forte criticità che viene evidenziato è lo “sviluppo senza limiti” e l’uso di *modelli non sempre appropriati non è più sostenibile*.

Rispetto a queste considerazioni si ritiene che il progetto non possa essere classificato come *insostenibile* e produttore di *edificazione senza limiti*, proprio perché nella sua attuazione concreta pone limiti più stringenti rispetto alla normativa vigente che consentirebbe l’edificazione di quei suoli per fini produttivi (agricoli) con quantità superiori a quelle proposte dal progetto. Al contrario il progetto propone una rigenerazione dell’esistente individuando azioni di recupero di quanto già realizzato e non completato (perché rispondente ad un modello non sostenibile) e l’apporto di nuova edificazione ridotta ai minimi termini per garantire la sostenibilità economica dell’intervento. Sostenibilità economica che è posta in perfetto equilibrio tra istanze ambientali, sociali ed economiche appunto. Il fatto che trattasi di un insediamento turistico ricettivo non significa essere incoerenti con i valori paesaggistico-ambientali del contesto: al contrario risulta maggiormente coerente con le forme di uso e fruizione del territorio proponendo un insediamento per un settore turistico fortemente ancorato ai valori ambientali, proprio per questo sono state selezionate tipologie edilizia a bassissima densità, a ridotte occupazioni di suolo, ad altezze molto contenute, con un fabbisogno energetico praticamente nullo, richiamando ricoveri e manufatti “poveri”.

Si evidenzia inoltre che rispetto alla nuova edificazione proposta e in seguito alle interlocuzioni avute con il Vs. ufficio in via informale, la proposta progettuale che si avanza è stata modificata e prevede un minor numero di unità abitative turistico-ricettive rispetto alla proposta precedente, della quale se ne allega relativa proposta progettuale.

Il progetto si pone in dialettica con quanto osservato, ovvero (...) *Le caratteristiche del nostro territorio, rappresentato 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* (...) si propone un modello a basso impatto senza realizzare impianti e insediamenti “densi”, ma al contempo senza proporre “falsi tipi architettonici”, selezionando tipologie semplici dando maggiore spazio alla naturalità e alle infrastrutture verdi. Come si evince dall’impianto planimetrico, il nuovo insediamento costituito da piccoli manufatti è completamente immerso in un verde di nuovo impianto che costituisce un elemento di potenziamento della biodiversità e delle reti ecologiche micro.

Per gli aspetti naturalistici e ambientali dell’intervento si rimanda alle considerazioni già espresse in ambito progettuale apportando con l’intervento stesso un valore aggiunto in termini di potenziamento della biodiversità e il mantenimento della permeabilità dei suoli. Si ribadisce a tale scopo che la variante proposta incide positivamente rispetto alle attuali destinazioni urbanistiche vigenti che portano e hanno portato ad insediamenti certamente peggiorativi anche dal punto di vista del loro impatto sulle reti ecologiche e sui servizi ecosistemici.

Rispetto a quanto studiato nell’ambito della RERU e del PPR si ribadisce che il progetto propone soluzioni e interventi coerenti con entrambi gli strumenti. In particolare, con il metodo adottato dal PPR che a fronte della identificazione dei contesti, a fronte della lettura dei paesaggi, chiede sostanzialmente che gli interventi di trasformazione possano essere maggiormente coerenti con le risorse identitarie locali. In questo senso il progetto del nuovo insediamento turistico non risponde solo ad una logica imprenditoriale e occupazionale ma propone un insediamento fortemente ancorato ai valori ambientali del sito riducendo al minimo l’impatto del costruito e soprattutto che lo stesso sia collocato nel miglior modo possibile rispetto all’intervisibilità e al rapporto con il “suolo”. Entrambe le condizioni appaiono soddisfatte.

Dal punto di vista dell’impatto sull’ambiente in termini di energia e di scarichi di reflui si evidenzia che il sito è già attrezzato per lo smaltimento dei reflui in quanto già trasformato ai fini della realizzazione di manufatti agricoli, pertanto il nuovo insediamento si avvarrà di quanto realizzato con le opportune integrazioni da perfezionare mediante l’apposita AUA e per quanto attiene la fornitura di energia, l’intero insediamento si avvarrà, secondo le norme vigenti, di energia prodotta da fonti rinnovabili.

In particolare si provvederà all'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria sulla copertura di ogni unità abitativa turistico-ricettiva nella forma di pannello integrato alla copertura senza che gli stessi possano emergere dalla copertura medesima, facendo attenzione anche alla cromia di detti pannelli evitando superfici riflettenti.

Per ciò che attiene l'illuminazione esterna si procederà mediante l'uso di corpi illuminanti a basso consumo energetico e a zero impatto sull'inquinamento luminoso operando con corpi illuminanti rivolti al suolo.

Arch. Alessandro Bruni