

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 relativa alla variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva. Comune di Terni.

Relazione istruttoria

Il Comune di Terni con nota n° 0129781 del 02.07.2025 ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 sulla proposta di variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva. Comune di Terni.

Descrizione

La variante riguarda una modifica alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PRG PO, più precisamente all'art. 89, che disciplina le zone FD destinate ad attività commerciali o miste. Nel caso specifico, si propone di consentire attività turistico-ricettive nella zona di Borgo Rivo, situata tra lo svincolo di Terni del raccordo autostradale e la ferrovia Terni-Umbertide, con particolare riferimento al complesso immobiliare "Il Tulipano". Questo complesso ha attualmente una destinazione d'uso residenziale con quota direzionale (70% residenziale e 30% direzionale). La proposta di variante normativa si concentra sull'introduzione della possibilità di attività turistico-ricettive nella parte destinata a uso direzionale, senza però alterare la destinazione d'uso complessiva del complesso, ossia il 70% residenziale e il 30% direzionale o turistico-ricettivo.

Con nota n. 0133097 del 07.07.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 sulla proposta di variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva. Comune di Terni.

Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali: Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Terni.
- A.U.R.I. Umbria.

- Azienda U.S.L. n. 2.
 - Agenzia Forestale Regionale Umbra
- Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica - venatoria. Prot.n.0139217 del 15.07.2025. *“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n. 133097-2025, si esprime parere favorevole ai sensi degli artt.n.81 e n. 82 della L.R. 1/2015 e della D.G.R. n. 2003/2005”.*

SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n.0144727 del 24.07.2025. *“Vista la nota regionale prot. n. 133097 del 07.07.2025 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha richiesto il parere di competenza per la procedura in oggetto;*

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione consultata sul link di riferimento indicato nella nota di richiesta di parere sopra richiamata.

Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione “Urbanistica” e della Sezione “Qualità del paesaggio regionale”.

Parere della Sezione Urbanistica

Dall'esame della documentazione si prende atto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda la proposta di variante all'art. 89 “zone FD per attività commerciali o miste (FD” e FD”n)” delle NTA del PRG parte Operativa, al fine di consentire anche l'attività turistico-ricettiva per la zona in località Borgo Rivo, individuata tra lo svincolo di Terni del raccordo autostradale e la ferrovia Terni-Umbertide.

Nello specifico è interessato il complesso immobiliare “Il Tulipano” per il quale è prevista la destinazione d'uso residenziale con quota direzionale (70% e 30%). L'attuale destinazione è individuata al comma 4 della specifica “Normun-20 Zone – F per attrezzature Turistiche” di cui all'art. 89 sopra citato. Pertanto la proposta di modifica normativa è la seguente:

“Destinazione residenziale per la torre principale del complesso in un rapporto di 70% residenze e 30% uffici-direzionale o turistico ricettivo”.

Ciò detto, per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS, per la materia di competenza inerente agli aspetti urbanistici per la variante alle NTA del PRG parte Operativa, tenuto conto che, per quanto dichiarato, la proposta non comporta aumento del consumo di suolo e della capacità edificatoria, non si rilevano motivi ostativi alla trasformazione proposta, nel rispetto di quanto di seguito indicato.

La modifica normativa dovrà essere supportata dalla redazione di specifico progetto ai sensi del procedimento SUAPE, art. 8 del DPR 160/2010. In base alla procedura proposta dal Comune ai sensi del DPR 160/2010 si ricorda che è il progetto dell'intervento che costituisce variante al PRG-PO, pertanto in tale strumento urbanistico, per tale area, dovrà essere fatto specifico riferimento alla procedura attivata, sia nella cartografia, sia nelle NTA. Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015. Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015.

È in capo al Comune di Terni la verifica di congruità urbanistica dell'intervento proposto nel rispetto del PRG PS e PRG PO, nonché della normativa urbanistica vigente, nel rispetto anche di quanto previsto dall'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015.

Il Comune dovrà acquisire quanto di seguito specificato:

- Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per il parere di competenza per quanto previsto dall'art. 28, comma 10, della L.R. 1/2015.
- Il parere di cui all'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere in materia idraulica e idrogeologica, di cui all'art. 28, comma 10, l.r.1/2015.
- Il parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, l.r.1/2015.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La variante Proposta di Variante allo Strumento Urbanistico (art. 8 D.P.R. 160/07.09.2010), in oggetto è stata concepita per la localizzazione di una attività produttiva di CASA VACANZE, attività già prevista dalla norma vigente ma limitata ad una parte dell'immobile sito in via Carlo Alberto Dalla Chiesa all'interno del complesso immobiliare, individuato al Foglio n. 69 particelle 969 sub 98 e da 100 a 131. Tale modifica non comporta il cambio di destinazione urbanistica dell'area attualmente destinata a zona FD2(2) per attività commerciali o miste, così come disciplinata dall'art. 89 delle

NTA del PRG, non modifica le capacità edificatorie in atto e quindi non determina aumento del consumo di suolo.

La variante consiste nella modifica del comma 4, dell'art. 20 delle NTA, Norme Operative, finalizzata a consentire la possibilità di localizzare quell'attività anche nella porzione della torre, pari al 30% della sua superficie, destinata a uffici-direzionale in attuazione della previsione dell'art. 20 citato, come rappresentato nel progetto. Infatti il progetto riguarda la ristrutturazione di alcuni spazi del complesso edilizio denominato "Il Tulipano" nel Comune di Terni. Il progetto prevede:

- la riqualificazione e ristrutturazione di un locale commerciale sito al piano primo;
- il cambio di destinazione d'uso degli spazi al piano secondo (uffici ed albergo);
- il cambio di destinazione d'uso degli spazi dal piano terzo al settimo (albergo);

L'edificio in esame presenta facciate di tipo piano, a terrazza ed a balconi. Per il raffrescamento/riscaldamento degli ambienti è previsto sistema idroponico e macchine ubicate in apposito locale tecnico. Da un punto di vista paesaggistico l'area dista un centinaio di metri da una zona sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e appartiene al territorio del quartiere di Borgo Rivo nel comune di Terni. In base al Quadro conoscitivo elaborato QC 4.4, del PPR, ricade all'interno del Paesaggio regionale "3 SS conca narneseternana", che comprende i territori pianeggianti della conca di Terni, circondati dai rilievi collinari e montani dell'Umbria meridionale. Si tratta di un paesaggio di prevalente interesse sociale-simbolico, la cui rilevanza è legata alla presenza della città di Terni.

La variante al PRG operativa proposta dalla società Marcangeli Giunio s.r.l., dal momento che è ubicata a nord del centro abitato della città di Terni ricade per il PTCP di Terni all'interno dell'Unità di paesaggio UDP 2CT: Conca di Terni e nello specifico all'interno della sub unità 2CT3 di Rivo - Campitello - Gabelletta.

L'ambito interessato dal cambio di destinazione d'uso dell'edificio non interessa opere ed interventi, dal momento che è prevista la stessa consistenza edilizia, quindi riguardando un edificio già esistente non si rilevano impatti supplementari sul paesaggio esistente".

SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n.0146919 del 29.07.2025. "Con la presente si comunica che per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio, NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano.

SEZIONE GEOLOGICA

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografie PUT.

Vista la "Relazione Geologica, Idrogeologica, Geomorfologica e Sismica", redatta nel marzo 2025 dal Dott. Geol. Luca Latella e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso:

- 2 prove penetrometriche dinamiche superpesanti;
- 1 stendimento sismico di tipo MASW;
- 1 misura del rumore sismico con il metodo HVSR;

Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Terni.

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Terni descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;

Considerato infine che la documentazione è esaustiva rispetto alla verifica di ottemperanza di cui alla procedura relativa all'intervento in oggetto.

Si ritiene che la "Variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e smi" per estensione della destinazione d'uso turistica ricettiva prevista dalle NTA all'intero complesso edilizio" per l'esercizio dell'attività di "turistico- Ricettive" sito in via Dalla Chiesa Carlo Alberto, in comune di Terni non necessita di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

Con riferimento alla procedura indicata in oggetto, dall'analisi della documentazione trasmessa, con particolare riferimento alla Relazione di compatibilità idraulica a firma del Geol Luca Latella (Ordine

dei Geologi dell'Umbria n. 259), si comunica che le aree interessate risultano essere ubicate al di fuori delle aree perimetrate per pericolosità e rischio idraulico dal vigente P.A.I. con riferimento alla Tav PB_97 del PAI relativa al Fosso Rivo, pertanto non risultano necessario approfondimenti dal punto di vista idraulico e nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Inoltre non risulta necessario il nulla osta ai sensi del RD 523/1904 e pertanto approfondimenti sotto l'aspetto idraulico in quanto non vi sono previsioni che possano costituire interferenza con corsi d'acqua demaniali".

AFOR Umbria. Prot. n. 0150425 del 04.08.2025. "Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";

- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.

- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

Vista l'istruttoria di seguito riportata eseguita dagli uffici e rimessa dal Responsabile del Procedimento di questo Servizio:

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 "Testo unico per le foreste" e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002 s.m.i.; È stata analizzata la documentazione presente nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda la variante al Prg per l'estensione della destinazione d'uso turistica ricettiva prevista dalle NTA all'intero complesso edilizio in via Dalla Chiesa Carlo Alberto, in comune di Terni.

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;

- L'area non è classificata come Agricola al PRG del Comune di Terni;

- A seguito dell'entrata in vigore delle L.R. 25/2024 art. 5 sono disapplicati gli articoli del Regolamento Regionale n. 07/2002 smi dal 58 al 65 escluso il 60bis, per cui, al momento non si hanno competenze per i movimenti terra;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i.

"Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA, Comunica di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore".

SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n.0154339 del 08.08.2025. "Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 133097 del 07.07.2025, acquisita agli atti di questo Ufficio con prot. n. 14383 del 08.07.2025, con la quale si richiede il parere di competenza relativo alla necessità di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS la variante urbanistica in oggetto; ESAMINATA la documentazione progettuale consultabile al link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1q5ePbHOp-b9xRFsV68t1i6y6orQyzPKx?usp=sharing>;

PRESO ATTO che trattasi della proposta di variante urbanistica al vigente PRG Parte Operativa del Comune di Terni, con modifica parziale dell'art. 89 delle NTA, in relazione al progetto per la localizzazione di una attività produttiva di "casa vacanze" all'interno del complesso immobiliare "Il Tulipano", proposto dalla Società Marcangeli Giunio s.r.l.;

CONSIDERATO che la suddetta variante interessa un'area collocata all'interno del complesso polifunzionale esistente denominato "Il Tulipano", censita al fg. 69 p.lla 969 e classificata nel PRG Parte Operativa del Comune di Terni come "Zone FD2(2) per attività commerciali o miste", mentre nella Parte Strutturale come "Zona Bb di completamento urbano"; il suddetto complesso è situato nella frazione di Borgo Rivo, a nord della città di Terni, ed è compreso tra Piazzale Marinai D'Italia, via Carlo Alberto dalla Chiesa e la Ferrovia Centrale Umbra. L'area suddetta, situata a circa 150 m s.l.m., ricade nell'ambito paesaggistico della conca narnese-ternana ed è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture per la mobilità (superstrada e ferrovia), da zone industriali e quartieri residenziali e da edilizia residenziale puntiforme, diffusa sulle colline che dominano la valle. La proposta di variante urbanistica, descritta nel Rapporto Ambientale Preliminare e nella Relazione Illustrativa, prevede la modifica dell'art. 89 delle NTA PO, ma non comporta la variazione della destinazione urbanistica dell'area (complesso immobiliare "Il Tulipano"), classificata come zona FD2(2) nel PRG PO, inoltre non determina un aumento della capacità edificatoria. La suddetta variante consiste, nello specifico, nella modifica del comma 4 dell'art. 20 - Zone F – per attrezzature ricettive delle Norme Unificate delle NTA, richiamato dal comma 5.2 dell'art. 89, ed è finalizzata ad estendere la destinazione d'uso turistica ricettiva, già prevista dalla normativa vigente ma limitata ad una parte del complesso edilizio "Il Tulipano", anche alla porzione della torre principale, pari al 30% della sua superficie, destinata a uffici-direzionale in attuazione della previsione del citato art. 20. Nell'ambito del progetto relativo alle "Opere di urbanizzazione per la realizzazione del centro polifunzionale "Il Tulipano" di cui all'autorizzazione unica n. 66/2022 – stralcio 3 per esercizio attività "direzionale/commerciale/residenziale" è stata prevista la realizzazione di una strada pubblica (rampa di accesso) a servizio del complesso immobiliare esistente mediante modifica delle tavole del PRG Parte Operativa, senza aumento di SUC, volumetria o capienza;

RICHIAMATO il parere di cui alla Ns. nota prot. n. 6198 dell'08.04.2024, reso nell'ambito della procedura di verifica assoggettabilità a VAS della Variante all'Autorizzazione Unica n. 66/2022 - Stralcio 3 – del complesso immobiliare denominato "Il Tulipano" per modifica della destinazione d'uso da case vacanze a residenza, modifica e completamento delle OOUU interne al complesso e realizzazione dell'opera pubblica "rampa carrabile in uscita dal complesso immobiliare "Il Tulipano" con immissione in Via Eroi dell'Aria e modifica della rotatoria di Piazzale Marinai d'Italia, di cui alla Delibera di GC n. 153 del 02.11.2023 nel Comune di Terni;

RICHIAMATO, per quanto attiene alla tutela archeologica, il parere sulla realizzazione delle nuove opere di viabilità di cui alla Ns. nota prot. n. 18696 del 21.10.2024;

CONSIDERATO che, sulla base delle risultanze negative della sorveglianza archeologica in corso di scavo finora attivata, come da documentazione tecnico-scientifica di consuntivo acquisita al Ns. prot. n. 22388 dell'11.12.2024, non sussistono criticità da rilevare sotto il profilo archeologico circa il completamento delle opere di urbanizzazione;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) preadottato con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012, successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012, la sola parte I "Quadro Conoscitivo e Quadro Strategico del Paesaggio Regionale" che, in ogni caso, costituisce un adeguato strumento di base delle conoscenze del territorio sia sotto l'aspetto del Paesaggio, in termini di valori, scenari di rischio e provvedimenti di tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04 e s.m.ei., che del repertorio dei BB.CC., comprensivo della ricognizione dei Centri Storici tutelati ai sensi della Parte II del d.lgs. 42/04 e s.m.ei.;

VISTO il PTCP della Provincia di Terni approvato con atto del Consiglio Provinciale n. 150 del 14 settembre 2000 e succedute modifiche approvate con DCP n. 133 del 2 agosto 2004;

RILEVATO che l'area oggetto della proposta di variante urbanistica non ricade in ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, né ex art. 136 c. 1 (vincolo decretato), né ex art. 142 c. 1 (vincolo ope legis), pur essendo contigua all'ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 per effetto della D.G.R. n. 1089 del 08/10/2018;

Per quanto sopra, questa Soprintendenza ritiene che la variante agli strumenti urbanistici come descritta nella documentazione di progetto NON richieda l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica".

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 c.3 del D.Lgs 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell'area interessata;
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per tutto quanto rilevato:

- dal punto di vista urbanistico e ambientale, la proposta non produce effetti sul consumo di suolo e mantiene la sua capacità edificatoria;
- non si prevede un aumento della superficie edificata né un impatto sull'ambiente diretto derivante dalla nuova destinazione d'uso proposta;
- con la sua approvazione la zona potrebbe beneficiare di un potenziamento in termini di offerta turistica, ma senza modificare sostanzialmente la struttura urbanistica preesistente.

Con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 di modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva nel Comune di Terni, non presenta elementi di criticità e non produce impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Ai fini della pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il comune dovrà sempre tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023**.

Nelle successive fasi progettuali, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, si ricorda di tenere conto di quanto richiesto dalla normativa urbanistica ad evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

- la modifica normativa dovrà essere supportata dalla redazione di specifico progetto ai sensi del procedimento SUAPE, art. 8 del DPR 160/2010. In base alla procedura proposta dal Comune ai sensi del DPR 160/2010 si ricorda che è il progetto dell'intervento che costituisce variante al PRG-PO, pertanto in tale strumento urbanistico, per tale area, dovrà essere fatto specifico riferimento alla procedura attivata, sia nella cartografia, sia nelle NTA.
- Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.
- Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015;
- È in capo al Comune di Terni la verifica di congruità urbanistica dell'intervento proposto nel rispetto del PRG PS e PRG PO, nonché della normativa urbanistica vigente, nel rispetto anche di quanto previsto dall'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015;
- Il Comune dovrà acquisire quanto di seguito specificato:
 - il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per il parere di competenza per quanto previsto dall'art. 28, comma 10, della L.R. 1/2015;

- il parere di cui all'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere in materia idraulica e idrogeologica, di cui all'art. 28, comma 10, l.r.1/2015;
- il parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, l.r.1/2015.

Terni, 20/08/2025

L'istruttore Graziano Caponi