



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR**

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 7751 DEL 24/07/2025

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 per il Piano Attuativo relativo al comparto edificatorio CM4 in località San Martino in Campo, Comune di Perugia.

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152.

Vista la Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 756 del 29 luglio 2022 "D. Lgs. n. 152/2006. L.R.

n. 12 del 16 febbraio 2010. VAS – Specifiche tecniche e procedurali”.

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “D. Lgs. 152/2006 e L. R. 12 del 16 febbraio 2010. Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

Vista la nota prot. n. 0104408 del 30.05.2025, con la quale il Comune di Perugia ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ha richiesto di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dal Piano Attuativo relativo al comparto edificatorio CM4 in località San Martino in Campo.

Rilevato che: l'intervento riguarda il Piano Attuativo residenziale di iniziativa mista del comparto edificatorio classificato dal vigente P.R.G. Parte operativa come zone C4m e B4, poste in località San Martino in Campo nel Comune di Perugia, ed individuate al foglio catastale n. 370 particelle 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1817, 1820, 1833, 1831, 1830, 1834, 1624, 1625.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale e residenziale. La lottizzazione si sviluppa in un'area pianeggiante, attualmente incolta, compresa tra la strada provinciale n.318 a sud e l'abitato di San Martino in campo che la delimita sui restanti tre lati.

All'interno dell'area si andranno a realizzare quattro comparti:

COMPARTO N.1 (extra-residenziale)

La struttura extra-residenziale avrà una SUC di 2.050,00 mq di cui 1.300,00 mq destinati alla vendita, mentre i restanti a magazzino, laboratori, servizi igienici per il personale e per il pubblico.

COMPARTO N.2 (residenziale)

Il comparto n. 2 prevede la realizzazione di un unico lotto residenziale con SUC di mq 802 e altezza massima 9,50 m fuori terra.

COMPARTO N.3 (residenziale)

Il comparto n. 3 prevede la realizzazione di n. 6 lotti uni e bi familiari con SUC di 200 mq per ogni lotto, con altezza massima di 9,50 m fuori terra.

COMPARTO N.4 (residenziale)

Il comparto n. 4 prevede la realizzazione di n. 1 lotto uni familiare con SUC di 150 mq, con altezza massima di 9,50 m fuori terra.

Con nota prot.n.0108177 del 05.06.2025, 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 la proposta di Piano attuativo del Comune di Perugia a Valutazione Ambientale Strategica.

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 Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n. 1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

1. Comune di Perugia_ UO Ambiente e Energia. Prot. n. 0104408 del 30.05.2025.
2. Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot.n.0113194 del 12.06.2025.
3. USL Umbria1. Prot. n. 0114828 del 16.06.2025.
4. AFOR Umbria. Prot.n.0120160 del 20.06.2025.
5. Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria. Prot.n.0129931 del 02.07.2025.
6. Servizio Urbanistica, politiche della casa, rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0132584 del 08.07.2025.
7. Provincia di Perugia. Prot.00133747 del 08.07.2025.
8. Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n.0138596 del 15.07.2025.

Ai sensi dell'art. 12 comma 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:

- Il Piano Attuativo 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 al Piano;
- la realizzazione del Piano attuativo 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 dal Piano 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.

In particolare si deve tenere conto che il piano attuativo si presenta con una forte riduzione della cubatura ammissibile. Infatti la capacità edificatoria attualmente possibile secondo il PRG vigente prevede una edificazione di 10'871,72 mq che passa a **4052,00 mq**, e pertanto risulta una copertura del suolo più che dimezzata.

Ai fini della pertinenza del piano attuativo per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Perugia dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023** e monitorare in particolare l'obiettivo n. 15 sul contenimento del consumo di suolo. Considerato che per tutto quanto rilevato ed evidenziato e con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, riportati analiticamente nell'allegato (Relazione istruttoria) parte integrante e sostanziale del presente atto, si ritiene che la proposta di Piano Attuativo del Comune di Perugia, non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006; Atteso che nei confronti dei sottoscrittori del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90.

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità;

Il Dirigente
D E T E R M I N A

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta di Piano Attuativo del Comune di Perugia.

2. Di specificare, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Aspetti della pianificazione in fase attuativa

- la cubatura non utilizzata con la nuova proposta di Piano attuativo, calcolata in termini di SUC in riduzione per 6.374,74 mq di costruito, passando da 10.576,74 mq a 4.202,00 mq., dovrà essere definitivamente eliminata per cui non sarà computabile per altri eventuali futuri utilizzi nell'area in questione o in altre aree del Comune di Perugia;
- si dovrà rivedere la disposizione degli edifici previsti nel comparto n. 2 al fine di favorire l'aumento degli spazi verdi che dovranno essere attrezzati. In particolare si chiede di verificare la fattibilità di traslare verso Nord il comparto n.2 al fine di consentire una migliore omogeneità, accessibilità e completa fruizione di tutta l'area a verde presente. In seconda ipotesi, se ciò non fosse possibile sarà opportuno realizzare una fascia boscata di almeno 10 m. di larghezza nell'area a Nord del comparto suddetto;
- dovrà essere realizzato un percorso verde con partenza dall'area di futura edificazione che risulti in continuità con quello già presente nella parte ovest dell'area di piano aldilà della strada;
- si chiede che i percorsi pedonali in sede di progettazione assumano per caratteristiche tecniche, funzionali e di sicurezza, la valenza di piste ciclabili garantendone la continuità e i collegamenti con la rete viabile e eventualmente ciclabile presente;
- si chiede di valutare l'opportunità di realizzare un distributore di acqua naturale e gassata refrigerata (casa dell'acqua) all'interno dell'area a verde;
- dovranno essere realizzate fasce alberate di confine con cespugli alternati a piante di alto fusto:
 - lungo il perimetro di confine del comparto n. 1 con il comparto n. 3;
 - lungo tutto il perimetro che comprende l'edificato commerciale del comparto n. 1 comprensivo dell'area a parcheggio.

Aspetti urbanistici

- il Comune dovrà verificare che le modifiche proposte con la presente procedura siano congruenti con il PRG parte strutturale vigente, anche in relazione alle altezze massime consentite;
- dovrà inoltre garantire il rispetto del RR 2/2015 in merito al dimensionamento delle dotazioni minime previste per l'area in questione;
- dovrà verificare la coerenza della previsione della nuova attività commerciale con la programmazione commerciale comunale.

Aspetti paesaggistici

- si raccomanda di favorire, nei parcheggi e nelle aree comuni l'utilizzo di pavimentazione di tipo drenante e per quanto riguarda i corridoi ecologici incrementare le alberature di alto fusto in modo che a tal fine saranno in grado di assorbire la CO₂, produrre ossigeno, stabilizzare i suoli e contestualmente raffreddare l'ambiente;
- per quanto riguarda la piantumazione di alberature si deve tener conto che la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.

Aspetti naturalistici

- si ritiene che il rilevato stradale, che progettualmente non accoglie vegetazione, debba essere rinverdito con essenze arboree in formazione lineare e da cespugli quali Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, al fine di ricostituire habitat utili alla fauna;

- le sistemazioni a verde dovranno comunque essere realizzate utilizzando specie autoctone coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie arboree individuate tra quelle appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002;
- le aree parcheggio, oltre che con superfici drenanti, per ridurre i fenomeni puntuali negativi (insolazione, emissioni gassose in atmosfera, accumuli idrici) dovranno essere alberate.

Aspetti energetici

- le nuove edificazioni dovranno rispettare quanto richiesto dal D. Lgs. n. 199/2021 *"Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili"*. Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili, anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento domestico;
- si richiede che nella realizzazione delle strutture residenziali si tenga conto delle emissioni acustiche sia in riferimento alle infrastrutture di trasporto presenti sia in riferimento alla zona commerciale prevista nel progetto stesso, prevedendo eventuali misure di abbattimento;
- infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione.

3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Perugia.

4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.

5. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 24/07/2025

L'Istruttore

Daniela Cavalieri

Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 24/07/2025

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa

Il Responsabile

- Giovanni Roccatelli

Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 24/07/2025

Il Dirigente
- Michele Cenci

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2