

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 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.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Perugia, con nota prot. n. 0104408 del 30.05.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del d.lgs. 152/2006, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dal Piano Attuativo relativo al comparto edificatorio CM4 in località San Martino in Campo.

Descrizione

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 Piano attuativo 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.

Comune di Perugia – UO Ambiente e Energia Prot.n. 0104408 del 30.05.2025. *"Il RPA è sufficientemente esaustivo; l'area è da ascrivere tra quelle con usi del suolo prevalentemente di origine antropica caratterizzati da ex seminativi in genere non irrigui all'attualità in stato di abbandono.*

Ciò ha favorito l'insediarsi di una rada popolazione arborea spontanea di limitata dimensione, priva di specie floristiche di interesse conservazionistico, costituita da alberi di populus, non appartenenti a specie tutelata dalla legislazione vigente, che ha colonizzato sia il rilevato stradale che l'area di pianura.

In considerazione delle caratteristiche stazionali locali e del prevalente e storicizzato uso del suolo in senso agricolo, si ritiene che la scelta progettuale delle specie arboree da introdurre sia in linea con questi tratti distintivi (Roverella, Leccio, Acero campestre, Olmo). La progettazione di dettaglio dovrà individuare siti e specie in funzione degli obiettivi da conseguire. Le tavole dedicate assicurano il rispetto delle dotazioni standard in termini di superfici a verde (progetto 1174,2 mq > 1162 mq di standard) e di alberi (progetto 65 alberi = 65 alberi standard). Si ritiene che il rilevato stradale, che progettuamente 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 aree parcheggio, oltre che con superfici drenanti, per ridurre i fenomeni puntuali negativi (insolazione, emissioni gassose in atmosfera, accumuli idrici) debbano essere alberate."

Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot. n. 0113194 del 12.06.2025. *"Con riferimento al procedimento in oggetto, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.*

Si raccomanda che le nuove edificazioni rispondano a 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."

USL Umbria1. Prot. n. 0114828 del 16.06.2025. *"In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto si trasmette il parere pervenuto dal Servizio del Dipartimento di Prevenzione -Igiene e Sanità pubblica.*

"In riferimento all'istanza in oggetto, valutata la documentazione prodotta;

Visto il T.U.LL.SS./1934;

Vista la L. 833/78;

Visto il D. Lgs. 152/2006;

Vista la L.R. 1/2015;

Visto il R.R. 2/2025

Per quanto descritto nella relazione tecnica si ritiene che il piano non debba essere sottoposto a VAS poiché per quanto proposto non si individuano criticità relative ad effetti diretti o indiretti sulla salute della popolazione o oggettive problematiche igienico sanitarie."

AFOR Agenzia Forestale Regionale. Prot.n.0120160 del 20.06.2025.

"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:

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 il Piano Attuativo relativo al comparto edificatorio CM4 in località San Martino in Campo, Comune di Perugia;

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 Perugia;*
- *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."

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica- venatoria. Prot. n.0129931 del 02.07.2025. *"Con riferimento al procedimento in oggetto si trasmette, in allegato, il rapporto istruttorio di competenza per quanto attiene alla L.R. n.1-2015 e alla DGR n.2003/2005.*

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con prot. n. 108177/2025, considerato che la variante ricade all'interno di aree classificate dalla RERU come "Matrice" ai sensi degli artt.n.81 e n.82 della L.R. 1/2015 della DGR n.2003/2005, non si evincono criticità alla realizzazione del Piano attuativo fermo restando che le sistemazioni a verde dovranno essere realizzate utilizzando specie autoctone coerenti con le fitocenosi presenti e in particolare le specie arboree dovranno essere individuate tra quelle appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 e s.m. e i."

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n.0132584 del 08.07.2025. *" Vista la nota regionale prot. n. 108177 del 05/06/2025, con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.*

Tenuto conto che la presente procedura riguarda la richiesta di attuazione di un comparto edificatorio classificato dal vigente P.R.G. Parte operativa del Comune di Perugia come zone C4m e B4, poste in località San Martino in Campo ed individuate al foglio catastale n. 370 particelle 1627, 1629, 1628, 1630, 1631, 1817, 1820, 1833, 1831, 1830, 1832, 1834, 1624, 1625, con superficie totale di 30.815 mq.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota regionale sopra richiamata. Si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Sezione Urbanistica

"Per quanto dichiarato nella documentazione trasmessa l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale e residenziale, ricadente nel PRG PO del Comune di Perugia in zona B4 e C4m, con ingresso dalla strada provinciale n. 318 e dalla strada comunale denominata via del Vivaio.

Il piano attuativo, per come dichiarato, prevede la suddivisione in n. 4 comparti aventi destinazione commerciale, residenziale a schiera e residenziale a villetta. Nel comparto n. 1 sarà realizzata una struttura con destinazione commerciale con SUC pari a 2.050 mq, di cui 1.300 mq destinati alla vendita.

Nel comparto n. 2 sarà realizzato un unico edificio con SUC pari a 802 mq e altezza massima di 9,50 m fuori terra. Il comparto n. 3 sarà suddiviso in n. 6 lotti uni-bifamiliari con SUC pari a 200 mq ciascuno e altezza massima di 9,50 m fuori terra.

Nel comparto n. 4 sarà realizzato un edificio unifamiliare con SUC pari a 150 mq e altezza massima di 9,50 m fuori terra.

Viene dichiarato che la SUC a destinazione commerciale prevista rispetta i limiti dimensionali ammessi dalle destinazioni di PRG PO, mentre la SUC a destinazione residenziale risulta essere decisamente inferiore rispetto alla SUC massima ammessa.

Si prende inoltre atto che per il nuovo accesso carrabile previsto lungo la strada provinciale n. 318_1 è stato rilasciato nulla osta da parte della Provincia di Perugia con relative prescrizioni. Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, non si rilevano cause ostative alla presente proposta per la materia di competenza, trattandosi di una procedura di attuazione di un piano attuativo per la quale la scrivente Sezione non ha specifiche competenze.

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 e dovrà verificare la coerenza della previsione della nuova attività commerciale con la programmazione commerciale comunale."

Sezione Qualità del paesaggio regionale

Il Piano Attuativo residenziale di iniziativa mista del comparto edificatorio ricadente in zona del PRG del Comune di Perugia classificato dal vigente P.R.G. Parte operativa B4 e C4m, sottoposto a procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R.n.12/2010, è finalizzato alla realizzazione di nuovo insediamento commerciale e residenziale in Loc. San Martino in Campo nel Comune di Perugia.

La zona presenta un accesso dalla strada provinciale n.318 e dalla strada comunale denominata via del Vivaio. Il Piano Attuativo riguarda il comparto edificatorio individuato al foglio catastale n. 370, particelle 1627, 1629, 1628, 1630, 1631, 1817, 1820, 1833, 1831, 1830, 1834, 1624, 1625.

La lottizzazione si sviluppa in un'area pianeggiante, attualmente incolta, compresa tra la strada provinciale 318 a sud, l'abitato di San Martino in Campo che la delimita sui restanti tre lati.

L'area ricade nel sistema paesaggistico di pianura e valle, al confine con quello collinare e non risulta tutelata da area sottoposta a tutela ai sensi del Dlgs42/2004. Il contesto in cui si colloca è quello residenziale-industriale al confine con zone agricole utilizzate prevalentemente a seminativo.

*Tutti gli edifici previsti in progetto avranno in comune le strade e marciapiedi, le linee fognarie (bianche e nere), le utenze e gli standard urbanistici (parcheggi e verde). Nell'area sono presenti circa 40 pioppi (*Populus sp*) tutti di ridotte dimensioni (10 – 15 cm di diametro) mappati*

e censiti nelle tavole presentate. Sono previste delle mitigazioni consistenti nella realizzazione di nuove fasce alberate ed aree verdi.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistico ambientale si raccomanda nelle fasi successive di contenere al massimo gli scavi e i rinterri, nei parcheggi e nelle aree comuni favorire l'utilizzo di pavimentazione di tipo drenante e per quanto riguarda i corridoi ecologici vanno incrementate 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."

Provincia di Perugia. Prot. n.00133747 del 08.07.2025." In relazione alla nota pervenuta al protocollo provinciale n. 20858 del 05/06/2025, con la quale la Regione Umbria ha chiesto agli enti di esprimere valutazioni e pareri riguardo l'oggetto, la Provincia di Perugia trasmette con la presente il parere di competenza.

Descrizione delle opere in progetto

Il Piano Attuativo relativo al comparto CM4, situato a San Martino in Campo nel Comune di Perugia, riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale e residenziale. Il progetto prevede quattro comparti distinti:

- un edificio commerciale con una superficie utile coperta di 2.050 m²,
- un edificio residenziale a schiera di 802 m²,
- sei lotti residenziali uni-bifamiliari di 200 m² ciascuno,
- un lotto unifamiliare di 150 m².

Gli edifici saranno collegati da un sistema di infrastrutture condivise, che include strade, marciapiedi, rete fognaria e standard urbanistici come parcheggi e verde pubblico. Sono previsti interventi per la realizzazione di aree verdi con impianti di irrigazione e percorsi pedonali, oltre alla piantumazione di specie autoctone.

L'area di intervento, attualmente pianeggiante e incolta, è delimitata a sud dalla strada provinciale 318 e sui restanti tre lati dall'abitato di San Martino in Campo. La localizzazione rientra nelle zone B4 e C4m secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si evince che l'area d'intervento ricade nei seguenti ambiti:

Vedute e coni visuali

Disciplinati dall'art. 35 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.3.4. "Coni visuali e l'immagine dell'Umbria" del PTCP e approfondito nel testo "Il belvedere" tra memoria e attualità - per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003:

- Coni visuali da Decreto Ministeriale - n. 9, Perugia, D.M. 10.05.1957 - Giardino Carducci;
- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1. (Via Evelina e Via Deruta).

Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - art. 32, 33 del PTCP

n. 53, "Valle del Tevere a sud di Perugia", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione confermata.

Parere di competenza

Il comparto CM4 si colloca in una zona pianeggiante attualmente incolta, caratterizzata da un uso del suolo prevalentemente agricolo e identificata come "paesaggio di pianura e valle in alta trasformazione" nell'Unità di Paesaggio n. 53. Il progetto prevede una lottizzazione significativa per finalità sia commerciali sia residenziali, contribuendo ad un ulteriore incremento del consumo di suolo in un'area già sottoposta a pressioni urbanistiche. Le direttive per questa UdP prevedono misure di qualificazione e valorizzazione del paesaggio, con particolare attenzione al mantenimento dell'identità visiva e alla mitigazione degli impatti degli interventi.

Nello specifico, il PTCP pone l'accento sulla necessità di minimizzare il consumo di suolo, promuovendo la rigenerazione delle aree urbanizzate e la riqualificazione degli spazi già edificati. Il Piano Attuativo in oggetto sembra invece incentivare un approccio espansivo, soprattutto a livello di edilizia residenziale, che non appare giustificato né dalla necessità di

nuovi insediamenti, né da particolari esigenze di sviluppo economico locale. Queste scelte progettuali contrastano con i principi di sostenibilità ambientale e di gestione del territorio esplicitamente richiamati dal PTCP, pertanto si ritiene opportuno riconsiderare le dimensioni totali del progetto, valutando anche il rapporto compositivo e dimensionale tra parte commerciale e residenziale.

In termini di intervisibilità, l'area è inclusa in un contesto paesaggistico sensibile, dove il PTCP evidenzia l'importanza della tutela dei coni visuali e della percezione del paesaggio, in particolare in relazione alle infrastrutture principali, come la SR 317 e l'E45, che attraversano il territorio circostante. Sebbene l'area non interferisca direttamente con i coni visuali principali individuati nell'elaborato A.3.4 del PTCP, il grado di visibilità delle infrastrutture circostanti rende il progetto particolarmente esposto agli osservatori locali e ai fruitori della rete viaria. L'impatto visivo del comparto appare quindi sottovalutato.

In conclusione, per quanto concerne gli aspetti paesaggistici, le proposte progettuali non sembrano adeguatamente integrate nel contesto circostante e mancano misure sufficienti per garantire la mitigazione visiva, come l'uso di materiali compatibili e interventi di schermatura vegetale. Ciò rischia di compromettere ulteriormente l'identità visiva del paesaggio, già classificato come in trasformazione.

In merito agli **aspetti viari**, il **Servizio Gestione Viabilità** si esprime come segue:

Considerato che l'intervento ricade nel Comune di Perugia, in parte all'interno del centro abitato di San Martino in Campo e in parte fuori, lungo la strada S.P. 318 I-tr di Castel del Piano, classificata nel Registro delle strade del Regolamento per la Gestione e Tutela delle Strade della Provincia di Perugia, come "strada extraurbana secondaria", ai sensi dell'art. 11 comma 2, la fascia di rispetto fuori del centro abitato per zone edificabili o trasformabili previste da strumento urbanistico è da considerarsi 10,00 (dieci) metri.

Le opere che ricadono all'interno della fascia di rispetto sono: alberature, percorso pedonale, opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi e parcheggi), oltre all'accesso carrabile al comparto.

Si puntualizza che questo ufficio ha già espresso Nulla Osta ai soli fini viari con prot. n. 24/20641 del 06/05/2025 inerente alla costituzione dell'accesso carrabile principale del comparto che ricade all'interno del centro abitato di San Martino in Campo per poi essere autorizzato dal Comune di Perugia ai sensi dell'art. 26 comma 3 del CDS e conferma quanto già espresso nel Nulla Osta.

Per quanto sopra precisato si esprime parere favorevole ai soli fini viari per l'autorizzazione in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

-per quanto riguarda la piantumazione di alberature si deve tener conto dell'art. 14 comma 1 del sopra citato regolamento (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)."

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n.0138596 del 15.07.2025.

"Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS volta a verificare impatti significativi sull'ambiente del Piano Attuativo relativo al comparto edificatorio CM4 in località San Martino in Campo nel Comune di Perugia e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi:

Visto l'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii.

Visto il PRG del Comune di Perugia.

Visti gli strumenti urbanistici di tutela e la Carta Archeologia dell'Umbria (CAU);

Esaminato il Rapporto Ambientale: l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale e residenziale con ingresso dalla strada provinciale n.318 e dalla strada comunale denominata via del Vivaio ricadente in zona del PRG del Comune di Perugia B4 e C4m. Il Piano attuativo prevede la divisione in tre comparti dove si andranno a realizzare tre tipologie di edificio:

- COMPARTO N.1 = edificio commerciale;
- COMPARTO N.2 = edificio residenziale a schiera;

- COMPARTO N.3 = edifici residenziali "villette".
- COMPARTO N.4 = edificio residenziale "villetta"

Visti i parametri urbanistici SUC IN PROGETTO:

Commerciale = 2050,00 mq < 2'174,34 mq, Residenziale = 2002,00 mq, SUC totale in progetto = 2002,00 + 2050,00 = **4052,00 mq.**

Considerato che l'area di ricaduta dell'intervento non risulta ad oggi interessata da rinvenimenti o segnalazioni di carattere archeologico.

Considerato che l'intervento non ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica.

Verificato in ogni caso che l'intervento proposto comporta un'alterazione sostanziale dello stato dei luoghi tale da poter determinare un impatto negativo sul paesaggio esistente.

Vista l'estensione territoriale, i volumi edificatori proposti ed il consistente consumo di suolo questa Soprintendenza ritiene pertinente la procedura di VAS."

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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. Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di Piano Attuativo non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposto 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.

Si dovranno osservare, 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 (cd. 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.

Perugia li 23.07.2025

L'istruttore
Daniela Cavalieri