



Regione Umbria

Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR
Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 5030 DEL 22/05/2026

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010, variante PRG Parte Operativa, art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015 per ampliamento di edificio produttivo ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, in via Madonna del Moro nel Comune di Umbertide.

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. 0086924 del 31.03.2026 con la quale il Comune di Umbertide ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del D.lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R.12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al vigente PRG Parte Operativa art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015 per ampliamento di un edificio produttivo esistente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, in via Madonna del Moro nel Comune di Umbertide.

Rilevato che la procedura in oggetto è riferita ad una variante al PRG Parte Operativa resa necessaria per l'adeguamento di alcuni parametri edilizi. In particolare viene modificato il rapporto di copertura e ridotto l'indice di permeabilità, mantenendo invariata la destinazione produttiva dell'area e senza introdurre nuove funzioni urbanistiche.

Il progetto riguarda l'ampliamento di un insediamento produttivo esistente ubicato in via Madonna del Moro del Comune di Umbertide, individuato catastalmente al Foglio n. 74, Particelle 130 e 320, motivato da esigenze strettamente connesse all'attività produttiva metalmeccanica. Il progetto prevede il collegamento, con un nuovo corpo di fabbrica, dei due edifici, lo stabilimento attualmente in esercizio e un edificio produttivo già autorizzato ma non ancora realizzato. Tale collegamento è funzionale alla riorganizzazione degli spazi interni e dei flussi produttivi, consentendo l'installazione e l'utilizzo di macchinari di grandi dimensioni, quali presse e sistemi di sollevamento, non compatibili con l'attuale configurazione degli edifici.

L'area su cui insistono gli immobili è classificata dal vigente PRG come zona “D1 – Tessuto produttivo TCP/MIA a mantenimento industriale e artigianale”, i cui parametri sono riportati all'interno dell'art. 34 delle NTA di PRG parte operativa.

La variante urbanistica è pertanto riferita alla sola modifica dei parametri di cui al richiamato art. 34 delle NTA di PRG PO in ordine al rapporto di copertura, attualmente previsto per tale zona nella misura del 50%, e dell'indice di permeabilità ora previsto al 25%. Per la realizzazione dell'ampliamento è necessario aumentare il rapporto di copertura al 60% e diminuire l'indice di permeabilità al 5%, data la necessità di realizzare piazzali pavimentati che consentano la movimentazione anche all'esterno di grandi carichi.

L'ampliamento previsto ha una consistenza limitata e puntuale, legata alla realizzazione del corpo di collegamento tra i due edifici. Dal punto di vista quantitativo, l'incremento di superficie utile coperta (SUC) è pari a 347,09 mq, che porta la SUC complessiva da 6.910,23 mq a 7.257,32 mq. La superficie fondiaria complessiva del lotto, derivante dall'unione delle particelle, è pari a 11.290 mq. Per quanto riguarda la configurazione planimetrica del nuovo volume, questo si articola in due parti: una porzione in ampliamento dell'edificio autorizzato con una profondità di circa 8,65 m, e un corpo di collegamento con dimensioni pari a 21,09 × 6,04 m e altezza di circa 6,30 m.

L'intervento si inserisce in un contesto già urbanizzato e consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici industriali e infrastrutture a servizio delle attività produttive.

Ricorrendo la condizione di inadeguatezza dell'area, accertata dall'ufficio tecnico comunale, il progetto di ampliamento viene proposto con procedura SUAP in variante allo strumento urbanistico operativo ai sensi dell'art.8 del DPR n. 160/2010 e dell'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015.

Con nota prot.n. 0093795 del 09/04/2026, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, 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 variante 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 idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

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.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

1. Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive. Prot.n.0108008 del 09.04.2026.
2. Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n. 0099072 del 16.04.2026.
3. ARPA Umbria. Prot. n. 0102316 del 21.04.2026.
4. Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. Prot.n.0110231 del 029.04.2026.
5. U.S.L. Umbria 1. Prot.n. 0109584 del 04.05.2026.
6. AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0113270 del 07.05.2026.
7. Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n.0113556 del 07.05.2026.
8. Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n.0115662 del 08.05.2026.
9. Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0116779 del 13.05.2026.
10. A.U.R.I. Umbria. Prot.n.0120768 del 18.05.2026.

Atteso che 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:

- 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 realizzazione della 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.

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, è possibile evidenziare che la proposta di variante incrementa le superfici impermeabilizzate e genera un consumo di suolo che assume rilievo rispetto agli obiettivi di contenimento delle criticità paesaggistico-ambientali e di salvaguardia della funzionalità idrologica del territorio. Tale criticità opportunamente mitigata 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 espletato 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 comma 1 della L.R. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS, la variante al PRG Parte Operativa ai sensi dell'art.32 comma 6 della L.R.1/2015 per ampliamento di un edificio produttivo esistente ai sensi del D.P.R. 160/2010, in via Madonna del Moro nel Comune di Umbertide.
2. Dato atto per quanto sopra che con il presente provvedimento il procedimento si ritiene concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs:152/2006.
3. Di specificare che, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, si dovranno osservare le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Rumore ed emissioni acustiche e luminose

- dovrà essere effettuata la Valutazione previsionale di impatto acustico del progetto della nuova opera, completa di tutte le sorgenti presenti, compreso il traffico indotto, e la misurazione dei livelli di rumore esistenti nell'area presso i recettori, per valutare il rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale.
- in merito a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 2/2015, si precisa che:
 - *Art. 133 Piano di risanamento acustico.*
 1. *I titolari di imprese esercenti attività produttive e servizi che producono livelli di rumorosità eccedente i limiti stabiliti dalla normativa vigente sono tenute a presentare al comune competente, entro il termine di sei mesi dall'approvazione del Piano comunale di classificazione acustica, apposito Piano di risanamento acustico.*
 2. *Il termine temporale di cui al comma 1 viene esteso a dodici mesi per le imprese che hanno in corso la procedura per la registrazione ai sensi del Regolamento UE n. 1221/2009 del 25 novembre 2009 (EMAS).*
- i nuovi fabbricati, ove previsto, 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 per nuovi edifici, 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;
- l'impianto di illuminazione ove previsto, risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;

- per gli impatti in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini;
- si raccomanda di richiedere, previa valutazione del rispetto della classificazione acustica dell'area, l'adozione di misure di mitigazione, non esplicitate dal proponente, per il contenimento delle possibili emissioni acustiche collegate all'impiego dei macchinari introdotti con l'attuazione dell'intervento di ampliamento (ad es. insonorizzazioni, schermature, orari di lavorazione della pressa).

Aspetti urbanistici

- il Comune dovrà verificare la congruità con il PRG parte strutturale, in virtù della procedura di variante da attivare;
- i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010 sono strettamente correlati al progetto edilizio, pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015; la destinazione e la disciplina urbanistica di tutta l'area interessata dal progetto deve essere espressamente correlata a tale procedura;
- l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del R.R. 2/2015, in merito all'edilizia sostenibile, prevedendo almeno una piantumazione di alberature nell'area a verde prevista verso Via Madonna del Moro.

Aspetti Paesaggistici

In fase esecutiva bisogna approfondire, alcuni aspetti di mitigazione e compensazione, osservando le seguenti prescrizioni:

- valutazione dettagliata dell'inserimento dell'intervento nel contesto del "Paesaggio Regionale Tifernate", con specifico riferimento alle visuali panoramiche e alle relazioni percettive con gli elementi identitari del paesaggio circostante. Tale analisi dovrà essere supportata da idonea documentazione, comprensiva di simulazioni foto-realistiche (rendering) dell'intervento visto dai principali punti di belvedere e dalle principali vie di comunicazione;
- analisi degli impatti cumulati derivanti dall'incremento della densità edilizia nell'area industriale, in relazione agli altri insediamenti esistenti e previsti, al fine di evitare un ulteriore degrado della qualità paesaggistica;
- le sistemazioni esterne siano ripensate privilegiando soluzioni che riducano l'impermeabilizzazione complessiva, mediante l'utilizzo, dove tecnicamente possibile, di materiali drenanti o semipermeabili per le superfici destinate alla viabilità interna e alle aree di manovra, limitando il ricorso al conglomerato bituminoso alle sole porzioni strettamente necessarie;
- le finiture esterne dell'ampliamento (rivestimenti, tinteggiatura, copertura) saranno realizzate con materiali e cromie non riflettenti e di tonalità neutre, tali da minimizzare il contrasto visivo con il contesto produttivo consolidato e con il paesaggio circostante;
- approfondimento degli effetti derivanti dalla riduzione della superficie permeabile, con individuazione di soluzioni tecniche innovative per la gestione sostenibile delle acque meteoriche, es. pavimentazioni drenanti, sistemi di raccolta e riuso.
- le aree verdi piantumate previste all'interno del lotto saranno effettivamente realizzate e mantenute nel tempo come elemento di mitigazione dell'impatto visivo dell'ampliamento, e non saranno ridotte rispetto a quanto indicato nel progetto presentato, in quanto concorrono al mantenimento della qualità percettiva del contesto;
- andrà salvaguardata e implementata la vegetazione esistente di tipo autoctono già posta in sito e le nuove essenze, arboree di tipo autoctono e già adulte, dovranno essere implementate, ove possibile, lungo il perimetro del lotto. Si dovrà aver cura inoltre, di disporre le essenze non in modo geometrico e lineare ma in modo da conseguire un effetto di naturalità;

- la scelta delle essenze vegetali sarà coerente con la flora autoctona del Paesaggio Regionale SC 1 Tifernate, di cui fa parte l'area di intervento, caratterizzato da valori storico-culturali e dalla presenza del Tevere;
- sia garantito un incremento effettivo e funzionale delle superfici permeabili e a verde, evitando la loro frammentazione e favorendo configurazioni continue, in grado di contribuire anche alla qualità ecologica del sito;
- si chiede di utilizzare ove possibile, soluzioni che permettano di mitigare l'impatto del nuovo e rilevante inserimento volumetrico con l'inserimento anche di verde verticale o rampicanti, che apporta non solo valore estetico ma anche di termoregolazione climatica;
- eventuali percorsi pedonali ed eventuali aree destinate a sosta mezzi e autovetture, dovranno essere ombreggiati da pergolati, al fine di evitare l'effetto isola di calore;
- si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri, laddove possibile, al fine di non alterare la morfologia del suolo e di mantenere la buona qualità dello stesso, con buone pratiche riferite all'accantonamento dell'humus superficiale che deve essere integralmente riutilizzato per opere verdi e non per impiego nei rinterri;
- si raccomanda di integrare l'impianto fotovoltaico previsto, sia architettonicamente che paesaggisticamente nell'edificio da realizzare.

Aspetti idraulici

- il richiedente dovrà trasmettere all'Autorità idraulica scrivente uno studio idraulico di dettaglio, elaborato sulla base dei recenti studi delle piogge in Umbria (<https://servizioidrografico.regione.umbria.it/regionalizzazione-piogge-intense/>), che dimostri nel post operam l'invarianza idraulica per i corsi d'acqua pubblici su cui verranno recapitate le acque meteoriche provenienti dall'area in oggetto o l'eventuale necessità di una o più vasche di laminazione che in tal caso dovranno essere debitamente posizionate e dimensionate.

Aspetti idrici

- Nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale. In ogni caso dovrà comunque essere effettuata una richiesta di preventivo per nuovi allacciamenti ad Umbra Acque S.p.A;
- anche nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare a Umbra Acque S.p.A. in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'articolo 9 comma 2 punti "a-b-c-d-e" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "f" lettera "b" della d.g.r. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

Al fine di garantire alla variante in oggetto gli elementi di sostenibilità e di promuovere lo sviluppo sostenibile, il Comune di Umbertide dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile* e monitorare in particolare:

- l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo;
- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
- l'obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.

4. Di trasmettere il presente atto al Comune di Umbertide.

5. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
6. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 21/05/2026

L'Istruttore
Daniela Cavalieri
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 21/05/2026

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 22/05/2026

Il Dirigente
- Sabrina Scarabattoli
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2