



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. 646 DEL 23/01/2026

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 Variante al vigente Piano Regolatore Generale - Parte Operativa da zona "Vps - Zone a verde privato di salvaguardia" a zona B4.4 ai sensi dell'art. 8 della D.P.R. 160/2010 del Comune di Gualdo Tadino.

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. 0235037 del 01.12.2025, con la quale il Comune di Gualdo Tadino 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 dalla variante al vigente Piano Regolatore Generale- Parte Operativa, finalizzata alla riclassificazione di un’area da zona “Vps- zone a verde privato di salvaguardia” (art.3.1.9 delle NTA del PRG-PO) a zona B4.4. ai sensi dell’art.8 del D.P.R.160/2010, per consentire l’insediamento all’interno di un fabbricato già esistente di un’attività di servizi/ direzionale “noleggio veicoli”.

Rilevato che la proposta di variante al Piano Regolatore Generale - Parte Operativa del Comune di Gualdo Tadino, ai sensi dell’art. 8 della D.P.R. 160/2010, riguarda un terreno sul quale esiste una struttura destinata all’uso di capannone agricolo, da trasformare in attività di servizio/ direzionale di “noleggio veicoli”.

Oggetto del presente procedimento è la variazione di destinazione di un’area di mq 6.554, da zona “Vps – Zone a verde privato di salvaguardia” a zona “B4.4 – Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane – SUAP MARTINELLI”. All’interno dell’area è attualmente presente un immobile destinato a magazzino agricolo, con SUC pari a mq 186,76, per il quale è proposto il cambio di destinazione d’uso per attività di servizi e direzionale, al fine di utilizzare l’immobile come noleggio per autoveicoli.

La variante urbanistica, che non comporta consumo di nuovo suolo né alcun incremento di capacità edificatoria, prevede anche l’inserimento di una disposizione particolare all’interno delle NTA di PRG PO riferita alla zona “B4.4 – SUAP MARTINELLI”.

Viene dichiarato che il progetto prevede opere di modifica delle tramezzature interne e la realizzazione di un nuovo solaio interpiano sulla porzione con altezza maggiore del fabbricato, che non comporta però aumento di SUC in quanto realizzato ai sensi dell’art. 17 comma 1 lett. c) del regolamento regionale n. 2/2015.

L’area in esame è inglobata all’interno di un contesto urbano e confina a SUD con la strada regionale SR 444, ad OVEST con la strada comunale, ad EST con la Ferrovia e a NORD con un terreno agricolo.

Con nota prot.n. 0240806 del 10/12/2025, 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.2.

- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

1. Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n.0246410 del 16.12.2025.
2. USL Umbria1. Prot.n. 0252207 del 23.12.2025.
3. Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n. 0252225 del 23.12.2025.
4. AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0255093 del 31.12.2025.
5. Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n.0003151 del 12.01.2026.
6. Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive. Prot.n. 0004054 del 12.01.2026.
7. Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione. Prot.n. 0003078 del12.01.2026.
8. ARPA Umbria. Prot.n. 0007294 del 15.01.2026.
9. Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale. Prot. n. 0007501 del 15.01.2026.
10. Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n. 0007475 del 15.01.2026.

Atteso che 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 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, si ritiene che la proposta di variante al PRG-Parte Operativa del Comune di Gualdo Tadino non comporta impatti significativi sull'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 comma 1 della L.R. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta di variante al PRG- Parte Operativa nel Comune di Gualdo Tadino;
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:

Energia, clima acustico ed emissioni

- si raccomanda che venga valutato che l'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili presente, vista la nuova destinazione d'uso, risponda 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 (in particolare all'Allegato III alla norma), 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;
- si raccomanda che in fase di esercizio vengano rispettate le velocità di transito e i percorsi per i mezzi pesanti previsti in fase di valutazione di impatto acustico;
- 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, con particolare attenzione ai recettori più vicini.

Aspetti urbanistici

Si rammenta che:

- la monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art. 88 del R.R. 2/2015;
- l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile;

Aspetti paesaggistici

Per garantire che il nuovo intervento edilizio sia armonico rispetto al contesto paesaggistico e residenziale, si ritiene necessario valutare e ponderare soluzioni finalizzate a mitigare l'impatto visivo e ad ottimizzare la qualità complessiva dell'intervento in un ambito dove prevale una tipologia edilizia di carattere residenziale. Pertanto con riferimento alla sistemazione delle dotazioni territoriali nell'area di intervento:

- si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo. Ai fini del mantenimento della qualità del suolo si ricorda di accantonare l'eventuale humus superficiale in modo da poterlo riutilizzare in modo ottimale per le opere verdi e non nei rinterri.
- la sistemazione esterna del lotto, attualmente finita a ghiaietto, a lavori ultimati dovrà essere realizzata con prato ed essenze vegetali autoctone previste dal Regolamento Comunale;
- dovrà essere prevista la messa a dimora di gruppi di alberature arboree e arbustive lungo l'intero perimetro del comparto di proprietà, con funzione di mitigazione visiva e ambientale;
- le specie vegetali da utilizzare dovranno essere autoctone e coerenti con le caratteristiche ecologiche e paesaggistiche dell'area di intervento, assicurando la compatibilità con il contesto residenziale circostante;
- in corrispondenza della scarpata, quindi lungo tutto il confine nord ovest, si suggerisce di ricoprire il terreno con un manto erboso o con piccoli arbusti, prevedendo anche barriere arboree sempreverdi con effetto filtrante e di schermatura acustica, utilizzando piante autoctone e che si integrino bene con la flora locale per un risultato naturale e armonioso.
- si dovrà aver cura di disporre sia essenze arboree che arbustive non in modo geometrico e lineare ma in modo naturaliforme così da conseguire un effetto di naturalità;

- sia il parcheggio privato sia il parcheggio pubblico dovranno essere realizzati con caratteristiche di “parcheggio verde”, mediante l’impiego di grigliato carrabile permeabile su terreno inerbato, al fine di ridurre l’impermeabilizzazione del suolo e migliorare l’inserimento paesaggistico dell’intervento;
- è auspicabile prevedere, nelle aree comuni e nei parcheggi, l’inserimento di pergolati, per evitare l’effetto isola di calore;
- al fine di favorire il corretto deflusso delle acque dovrà essere curato il sistema di drenaggio delle acque piovane per tutte le aree comuni e i parcheggi;
- per quanto attiene l’adeguatezza dell’impianto di illuminazione del nuovo edificio, l’impianto di illuminazione non deve disturbare il vicinato né disperdere luce verso l’alto. Si rinvia alla disciplina di cui alla L.R. 28 febbraio 2005, n. 20 e al relativo Regolamento regionale di attuazione n. 2 del 5 aprile 2007, recanti “Norme in materia di prevenzione dall’inquinamento luminoso e risparmio energetico”;

Aspetti naturalistici

Come riportato nel Rapporto Preliminare Ambientale nel capitolo “Strumenti di mitigazione”, al fine di mantenere la connettività ecologica:

- si dovrà lasciare inalterata l’area caratterizzata da vegetazione ad alto fusto lungo il lato est delle particelle catastali n. 1612 e 1613;
- qualora venga realizzata una recinzione perimetrale, questa venga realizzata con rete metallica avente una maglia minima di 10x10 cm alla base rastremata verso
- l’alto, in alternativa, sia previsto lungo tutto il perimetro un passaggio libero di almeno 20 cm per consentire il transito della fauna non volatrice.

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 Gualdo Tadino dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile* e monitorare in particolare:

- l’obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
 - l’obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Gualdo Tadino.
 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 li 22/01/2026

L’Istruttore
Daniela Cavalieri

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

Perugia lì 22/01/2026

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 23/01/2026

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