

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

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.

Relazione istruttoria

**Premessa**

Il Comune di Gualdo Tadino, con nota prot. n. 0235037 del 01.12.2025, 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 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".

**Descrizione**

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.1
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

**Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.** Prot. n.0246410 del 16.12.2025.

*“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.*

*Contestualmente, 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.*

*Inoltre, 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.*

*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, con particolare attenzione ai recettori più vicini.”*

**USL Umbria 1.** Prot. n. 0252207 del 23.12.2025.

*“In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, esaminata la documentazione pubblicata nel link regionale, si ritiene che il progetto non sia da includere nella verifica di assoggettabilità a VAS in considerazione della non evidenza di impatti significativi sull'ambiente che possano ripercuotersi sulle popolazioni della zona di espansione della città di Gualdo Tadino.”*

**Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.** Prot.n.0252225 del 23.12.2025.

*“Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale si chiede il parere di compatibilità paesaggistica;*

*VISTO l'art.146 del D. Lgs.42/2004 e s.m.ei.;*

*VISTA la Relazione Tecnica Illustrativa dell'amministrazione di cui in oggetto;*

*ESAMINATA la documentazione progettuale allegata a detta relazione;*

*VERIFICATO che l'intervento prevede una Variante al vigente Piano Regolatore Generale - Parte Operativa (PRG-PO) del Comune di Gualdo Tadino ai sensi dell'art. 8 della D.P.R. 160/2010 è finalizzata alla riclassificazione di un'area compresa nel Capoluogo e precisamente in via Totila, al fine di consentire l'insediamento, all'interno del fabbricato già esistente di una attività di servizi / direzionale “noleggio veicoli”.*

*CONSIDERATO che l'ambito di intervento non risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.ei.;*

CONSIDERATO che la specifica area interessata non risulta ad oggi nota per segnalazioni o rinvenimento archeologici;

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, NON ritiene necessario che il progetto in esame debba approfondire la verifica dell'effettiva compatibilità tra le previsioni progettuali e i principi di tutela del paesaggio e, dunque, essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.

**AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria.** Prot.n. 0255093 del 31.12.2025.

*“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 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;

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 Gualdo Tadino;

- 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, 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, 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 Urbanistica, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana.** Prot.n. 0003151 del 12.01.2026. “Vista la nota regionale protocollo n. 240806 del 09/12/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota di convocazione 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”.

**Sezione Urbanistica.**

La procedura in oggetto è riferita, per come dichiarato, ad una variante al PRG parte operativa ai sensi del DPR n. 160/2010 e consiste nella 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 né ricorso a 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 oggetto ricade all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Orte/Falconara, condizione per la quale viene dichiarato il rispetto delle distanze minime previste per tali ambiti dalla L.R. 1/2015.

Con la variante urbanistica sarà inoltre rettificato un errore di individuazione dell'area oggetto di intervento, interferente con una porzione di strada comunale.

In merito al dimensionamento delle dotazioni territoriali e funzionali minime richiesta dal progetto viene dichiarato che le stesse saranno calcolate ai sensi dell'art. 86 comma 1 del R.R. 2/2015, di cui per una parte ne viene richiesta al Comune la monetizzazione.

Per tutto quanto sopra relazionato, la scrivente Sezione esprime parere favorevole in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, ferma restando la competenza del Comune in merito alla verifica di congruità urbanistico-edilizia di quanto esistente e delle modifiche proposte con la presente procedura di variante al PRG parte operativa in relazione al PRG parte strutturale. La monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art. 88 del R.R. 2/2015 e l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile.

Si ricorda che 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 dell'area deve essere espressamente correlata a tale procedura."

#### **Sezione Qualità del paesaggio regionale**

"Si fa seguito alla comunicazione acquisita al prot. n. 0235037 del 01.12.2025 trasmessa dall'Autorità procedente, Comune di Gualdo Tadino con la quale è stata richiesta l'attivazione 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 Piano Regolatore Generale- Parte Operativa da zona "Vps - Zone a verde privato di salvaguardia" (art. 3.1.9 delle NTA del PRGPO) a zona B4.4. ai sensi dell'art. 8 della D.P.R. 160/2010.

La proposta di Variante è finalizzata alla riclassificazione di una zona sita in Via Totila, al fine di consentire l'insediamento, all'interno del fabbricato già esistente, di una attività di servizi / direzionale di "noleggio veicoli".

In data 25/11/2025 l'istanza è stata esaminata dalla Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, che si esprime con parere favorevole all'unanimità secondo istruttoria, anche ai sensi dell'art. 28 comma 10 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i. in materia idraulica. Il fabbricato è sito in Gualdo Tadino, e distinto in catasto con il Foglio n. 39 e con la Part. n. 1612 e Part. n. 1613 (terreno limitrofo).

L'attuale destinazione d'uso del fabbricato in argomento è magazzino agricolo, con SUC allo stato attuale dell'immobile pari a mq. 186,76.

La Variante riguarda la riclassificazione di aree ricomprese nel territorio urbanizzato per complessivi mq. 6.567,00, che fanno parte dello spazio urbano e come tali ricadono all'interno delle Macroaree del sistema insediativo (Macroarea 6 Capoluogo nord, sotto ambito 6°). Il progetto dell'intervento prevede solo il cambio di destinazione d'uso del fabbricato già esistente senza alcun incremento di cubatura.

*L'area in esame è all'interno del 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. Al suo interno è presente vegetazione ad alto fusto solo in corrispondenza del lato EST. L'area di progetto non rientra in contesti di valore storico-culturale, né nel paesaggio agricolo da tutelare.*

*L'area di intervento non comprende fasce boschive e relative fasce di rispetto, né si trova nelle immediate vicinanze.*

*Non si rilevano interferenze dell'area suddetta con i tematismi relativi a tutele di carattere naturalistico ambientale e paesaggistico.*

*Non sono presenti nelle vicinanze siti della Rete Natura 2000 e/o altre aree naturali protette o altri elementi di rilevante interesse naturalistico-ambientale.*

*L'area ricade all'interno della zona "Frammenti: Connettività" della RERU ed all'interno del "Perimetro Macroarea del sistema insediativo", ed è classificata come "Zona a verde privato di salvaguardia – Zone Vps".*

*La realizzazione dell'intervento non è soggetta a preventiva Autorizzazione Paesaggistica in quanto non ricadente in area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1 e art. 136 del Dlgs 42/2004.*

*Tuttavia, visto l'ambito, in parte naturalistico, e vista la vicinanza delle abitazioni nel lato nord-ovest subito sotto la scarpata, per una maggiore sostenibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento, si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo. Per preservare la morfologia e soprattutto la 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, ad eccezione delle aree da destinare a parcheggio, che saranno asfaltate, come riporta la Relazione tecnica – descrittiva presentata.*

*Si condividono gli interventi di mitigazione proposti riportati nel Rapporto Preliminare, atti a garantire la fruizione degli spazi da parte della macro e micro fauna presenti.*

*Al fine di favorire la funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici, andrà quindi salvaguardata e implementata la vegetazione di tipo autoctono posta in sito e andranno inserite ulteriori fasce arboree lungo il perimetro dell'area oggetto di riclassificazione.*

*In particolar modo 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.*

*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."*

**Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive.** Prot.n. 0004054 del 12.01.2026.

*"Visti*

- Banca dati AUBAC*
- Relazione geologica*

**Considerato che:**

- 1) Dalla banca dati AUBAC non risultano criticità;*
- 2) La relazione geologica evidenzia la necessità di opere di drenaggio delle acque superficiali e di circolazione ipodermica nel terreno;*
- 3) I terreni dell'area di progetto presentano un'alta permeabilità;*
- 4) Il progetto prevede la realizzazione di aree di parcheggio;*
- 5) Sono previsti degli scavi e riporti;*

*Si ritiene che il progetto in oggetto non necessiti di essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a vas.”*

**Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.** Prot.n. 0003078 del 12.01.2026.

*“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n. 240806-2025, vista la DGR n.2003-2005 di approvazione della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU), verificato che le aree interessate dalla variante sono classificate in parte ai fini della Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) “Frammenti: connettività” si esprime parere favorevole a condizione che come riportato nel Rapporto Preliminare Ambientale nel capitolo “Strumenti di mitigazione”, al fine di mantenere la connettività ecologica:*

- *venga lasciata 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.*

**ARPA Umbria.** Prot.n.0007294 del 15.01.2026.

*“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi.*

*Si raccomanda di attuare gli elementi di mitigazione proposti dal proponente nel rapporto ambientale trasmesso.”*

**Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale.** Prot.n.0007501 del 15.01.2026.

*“Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 44624 del 10/12/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.*

*Descrizione intervento*

● *La presente proposta di variante al vigente PRG po del Comune di Gualdo Tadino è finalizzata alla riclassificazione di un'area compresa nel Capoluogo e precisamente in via Totila, al fine di consentire l'insediamento, all'interno del fabbricato già esistente di una attività di servizi/direzionale, “noleggio veicoli”. La variante, riguarda la riclassificazione di aree ricomprese nel territorio urbanizzato e censite catastalmente al Foglio 39, particelle nn. 1612 - 1613 per complessivi mq. 6.567,00. Le aree oggetto di riclassificazione, fanno parte dello spazio urbano e come tali ricadono all'interno delle Macroaree del sistema insediativo (Macroarea 6 Capoluogo nord, sotto ambito 6a).*

● *Si propone pertanto la variazione delle particelle n. 1612 – 1613, da zona “Vps - Zone a verde privato di salvaguardia” a zona “B4.4 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane con connotazione speciale - “Zona B4.4 - SUAP MARTINELLI”.*

● *Il fabbricato di proprietà della Società Martinelli srl, è stato edificato con “Concessione Edilizia n. 238 del 05/10/1962” e successiva variante ante 1967: lo stesso è stato oggetto di demolizione e ricostruzione come da P.D.C. n. 31 del 13/11/2023 e successiva variante con Scia n. 36388 del 07/12/2024.*

● *L'attuale destinazione d'uso del fabbricato in argomento è “Magazzino agricolo”, con SUC allo stato attuale dell'immobile pari a mq. 186,76.*

● *Al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi, sono previste opere di modifica delle tramezzature interne e la realizzazione di un nuovo solaio di piano sulla porzione con altezza maggiore del fabbricato, accessibile da una scala interna, intervento che non determina aumento di SUC. Le quantità minime di aree per dotazioni territoriali sono stabilite in 70 mq di parcheggio ed in 30 mq di verde ogni 100 mq. di SUC.*

*Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento*

*Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali, si evince che la zona in variante ricade nei seguenti ambiti del vigente PTCP:*

*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. (SR.444)

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

- n. 29, "Conca di Gualdo Tadino", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione;

UdP di rilevante valore paesaggistico: classe 4, riconosciuta valenza paesaggistica.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo lineare.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

Per quanto di competenza, dall'analisi di "intervisibilità teorica" effettuata dallo scrivente, emerge che l'edificio sede della Ditta Martinelli risulta percepibile, seppur in modo discontinuo, da alcuni tratti della SR. 444, della SS SR. 3 e della SP. 243/1, nonché dal nucleo storico del capoluogo, delle località Cerqueto e Piagge (codici PTCP 2311, 23101, 23201) e dall'edificio religioso "Santa Maria di Nasciano" (codice PTCP 23192), anch'esso sito in località Piagge.

Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali della variante in oggetto e al fine di garantire la tutela della visuale panoramica delle emergenze storico-architettoniche disciplinate dall'art. 35 del vigente PTCP, 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.

Anche le direttive di qualificazione dell'Unità di Paesaggio di appartenenza, di cui agli artt. 32 e 33 del PTCP, richiamano l'importanza dell'inserimento paesaggistico - ambientale dei nuovi interventi, stabilendo che:

- "gli interventi di trasformazione ammessi, devono incrementare la qualità formale e/o ambientale dei luoghi da essi interessati".

Con riferimento alla sistemazione delle dotazioni territoriali, ricomprese nelle particelle catastali nn. 1612 e 1613, 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.

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 inerbito, al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e migliorare l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

Per quanto attiene l'adeguatezza dell'impianto di illuminazione del nuovo edificio, sede della Ditta Martinelli, 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".

**Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.** Prot. n.0007475 del 15.01.2026." 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 Pianificazione Assetto idraulico**

Con riferimento alla procedura di VAS citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

#### **Sezione difesa e Gestione idraulica**

Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, inoltrata dal Comune di Gualdo Tadino, acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 240806 del 09.12.2025;

*considerato che il progetto riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente, senza modifiche delle volumetrie originarie e che, in aggiunta, l'edificio in questione è significativamente lontano dal reticolo idrografico e pertanto non dà origine ad interferenze dirette con alcun corso d'acqua lo scrivente Servizio regionale rappresenta che dal punto di vista idraulico a i sensi del R.D. 523/1904 non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a 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:

- 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.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante non comporta impatti significativi sull'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che vengano osservate le seguenti raccomandazioni:

#### **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 ed 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 inerbito, 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.

Viene dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

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.

Perugia li 21/01/2026

L'istruttore  
Daniela Cavalieri