



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR**
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 8706 DEL 20/08/2025

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 relativa alla variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva. Comune di Terni.

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”.

Viste la nota n° 0129781 del 02.07.2025, con la quale il Comune di Terni ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ha richiesto di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 sulla proposta di variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare “il Tulipano” in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva.

Rilevato che la variante riguarda una modifica alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PRG PO, più precisamente all'art. 89, che disciplina le zone FD destinate ad attività commerciali o miste. Nel caso specifico, si propone di consentire attività turistico-ricettive nella zona di Borgo Rivo, situata tra lo svincolo di Terni del raccordo autostradale e la ferrovia Terni-Umbertide, con particolare riferimento al complesso immobiliare “Il Tulipano”. Questo complesso ha attualmente una destinazione d'uso residenziale con quota direzionale (70% residenziale e 30% direzionale). La proposta di variante normativa si concentra sull'introduzione della possibilità di attività turistico-ricettive nella parte destinata a uso direzionale, senza però alterare la destinazione d'uso complessiva del complesso, ossia il 70% residenziale e il 30% direzionale o turistico-ricettivo.

Con nota n. 0133097 del 07.07.2025, 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 a Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 la proposta di variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare “il Tulipano” in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva. Comune di Terni.

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 Terni.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n. 2.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

1. SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica - venatoria. Prot. n.0139217 del 15.07.2025.
2. SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0144727 del 24.07.2025.
3. SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n.0146919 del 29.07.2025.
4. AFOR Umbria. Prot. n. 0150425 del 04.08.2025.
5. SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n.0154339 del 08.08.2025.

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 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:

- dal punto di vista urbanistico e ambientale, la proposta non produce effetti sul consumo di suolo e mantiene la sua capacità edificatoria;
- non si prevede un aumento della superficie edificata né un impatto sull'ambiente diretto derivante dalla nuova destinazione d'uso proposta;
- con la sua approvazione la zona potrebbe beneficiare di un potenziamento in termini di offerta turistica, ma senza modificare sostanzialmente la struttura urbanistica preesistente.

Ritenuto che con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, riportati analiticamente nell'allegato (**Relazione istruttoria**) parte integrante e sostanziale del presente atto, si ritiene la variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 di modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva nel Comune di Terni, non presenta elementi di criticità e non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Ritenuto inoltre che ai fini della pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il comune dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023**;

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 dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010. Modifica delle NTA del PRG PO del complesso immobiliare "il Tulipano" in Via Dalla Chiesa Carlo Alberto per l'esercizio dell'attività turistico – ricettiva nel Comune di Terni.

2. Nelle successive fasi progettuali, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, si ricorda di tenere conto di quanto richiesto dalla normativa urbanistica, ad evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:
 - la modifica normativa dovrà essere supportata dalla redazione di specifico progetto ai sensi del procedimento SUAPE, art. 8 del DPR 160/2010. In base alla procedura proposta dal Comune ai sensi del DPR 160/2010 si ricorda che è il progetto dell'intervento che costituisce variante al PRG-PO, pertanto in tale strumento urbanistico, per tale area, dovrà essere fatto specifico riferimento alla procedura attivata, sia nella cartografia, sia nelle NTA.
 - Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.
 - Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015;
 - È in capo al Comune di Terni la verifica di congruità urbanistica dell'intervento proposto nel rispetto del PRG PS e PRG PO, nonché della normativa urbanistica vigente, nel rispetto anche di quanto previsto dall'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015;
 - Il Comune dovrà acquisire quanto di seguito specificato:
 - il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per il parere di competenza per quanto previsto dall'art. 28, comma 10, della L.R. 1/2015;
 - il parere di cui all'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere in materia idraulica e idrogeologica, di cui all'art. 28, comma 10, l.r.1/2015;
 - il parere rilasciato dalla USL di cui all'art. 28, comma 2, l.r.1/2015.
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Terni.
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.

Terni lì 20/08/2025

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

Perugia lì 20/08/2025

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa
Il Responsabile
- Giovanni Roccatelli
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 20/08/2025

Il Dirigente
- Michele Cenci

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