

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 ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010, relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale nel nucleo Bc(6) a Borgo Rivo, in Comune di Terni.

Relazione istruttoria

Il Comune di Terni con nota n. 0154387 del 07.08.2025, ha trasmesso la documentazione per 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, relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale nel nucleo Bc(6) a Borgo Rivo, in Comune di Terni.

Descrizione

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS riguarda il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale, nel quartiere di Borgo Rivo, Comune di Terni.

L'area interessata è di forma rettangolare allungata, è perpendicolare a Via del Rivo, con la quale confina a Nord con il lato corto; a Sud confina con un vasto parco pubblico.

Attualmente sono presenti degli edifici da tempo abbandonati e in disuso, che determinano una zona residuale rispetto agli isolati circostanti oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica negli anni passati.

Il comparto ha una superficie complessiva di mq. 1.382, di cui di proprietà pubblica mq. 73 e di mq. 1.309 di proprietà privata.

La zona è individuata dal PRG vigente come Nucleo Bc (6), all'interno della Zona di "Ristrutturazione urbanistica" e ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PRG PO è previsto un intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione.

Dalla documentazione prodotta la proposta di Piano prevede la realizzazione di un edificio residenziale costituito da nove piani a cui si aggiunge un piano pilotis con destinazione parcheggio e un eventuale decimo piano qualora siano accertate le condizioni di premialità ai sensi dell'art. 51 della L.R. 1/2015. La proposta progettuale di riqualificazione urbana prevede la realizzazione di una "piazzetta" pubblica sul lato di Via del Rivo con alberature di alto fusto, su cui si attestano anche i parcheggi pubblici. È prevista anche la realizzazione di un percorso pedonale per consentire l'accesso al parco pubblico a sud dell'area.

Con nota n.0155340 del 11.08.2025, 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, il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale nel nucleo Bc(6) a Borgo Rivo, in 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 sismico, Geologico, Dissesti e attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- 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.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle Risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.

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.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

SERVIZIO Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot.n. 0155115 del 11.08.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.*

Contestualmente, per quanto riguarda l'utilizzo di fonti rinnovabili, si raccomanda che la nuova edificazione risponda a quanto richiesto dal DLgs 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, 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”.

ARPA Umbria. Prot. n. 0162103 del 28.08.2025. *“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 richiama comunque, in fase di cantiere, a mettere in atto forme di mitigazione delle emissioni di polveri in atmosfera e della produzione di rumore a tutela dei residenti circostanti l'area di progetto”.

SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot. n. 0162748 del 29.08.2025. *“Con la presente si comunica che per le materie di competenza del Servizio NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come da Rapporto Istruttorio allegato.*

Sezione difesa e gestione idraulica e assetto Idraulico

Con riferimento alla procedura indicata in oggetto, dall'analisi della documentazione trasmessa, si comunica che le aree interessate risultano essere ubicate al di fuori delle aree perimetrate per pericolosità e rischio idraulico dal vigente P.A.I. con riferimento alla Tav PB_96 per quanto attiene il Fosso Calcinare e Tav. PB_97 per quanto attiene il Fosso Rivo del PAI, pertanto non risultano necessario approfondimenti dal punto di vista idraulico e nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Inoltre da quanto documentato non risultano da realizzare opere all'interno di aree appartenenti al demanio idrico pertanto non risulta necessario il nulla osta ai sensi del RD 523/1904 e approfondimenti sotto l'aspetto idraulico”.

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Umbria. Prot. n. 0164711 del 02.09.2025. *“Con riferimento alla Vs. notaprot.n.155340del 11.08.2025, acquisita agli atti di questo Ufficio con prot.n.17385 del 13.08.2025, con la quale si richiede il parere di competenza relativo alla necessità di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS l'intervento in oggetto, ESAMINATA la documentazione progettuale consultabile al link:*

<https://drive.google.com/drive/folders/1dI9auLxjG-adGd7QTx2kY6ZHxaKxASkR?usp=sharing>;

PRESO ATTO che trattasi di Piano Attuativo di Iniziativa Privata nel nucleo Bc(6) a Borgo Rivo di Terni, proposto dalla ditta Bonus Immobiliare s.r.l.su mandato e mediante procura dei proprietari(Appalti Effedue s.r.l., Progetto ARP s.r.l. e Comune di Terni) delle aree comprese all'interno del suddetto nucleo, classificato come “Zona B di Ristrutturazione Urbanistica (Art. 60 delle NTA Parte Operativa)” nel vigente PRG del Comune di Terni;

CONSIDERATO che il suddetto piano attuativo prevede la realizzazione di un edificio residenziale nel quartiere di Borgo Rivo a Terni, in area di superficie complessiva 1382 mq, di cui 1309 mq di proprietà privata e 73 mq di proprietà pubblica, censita al NCT fg. 68 p.lle 488, 902/parte, 904/parte, 988/parte, strada/parte e al NCEU fg. 68 p.lle 227, 228, 433. Il lotto interessato dall'intervento, corrispondente al nucleo Bc(6) di Borgo Rivo, ha forma rettangolare allungata ed è delimitato a nord ed est, rispettivamente, da via del Rivo e via Luigi Tenco, a sud da un parco pubblico e a ovest da un compendio edilizio, realizzato negli anni 2000, costituito da fabbricati aventi un'altezza media compresa tra sette e nove piani. L'area suddetta (Elab. tav. 1 stato di fatto - inquadramento catastale e urbanistico), con andamento lievemente discendente da nord a sud (via del Rivo - quota 0,00 m, parco pubblico - quota -3,50 m), ricade nell'ambito paesaggistico della conca ternana ed è caratterizzata dalla presenza di un insieme disomogeneo di edifici di proprietà privata, abbandonati e in parte diruti, classificabili ai sensi della DGR 852/2015 come "Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali".

Il Piano, descritto nel Rapporto Preliminare Ambientale e nella Relazione Tecnica, prevede, in attuazione della previsione del PRG-PO del Comune di Terni, un "Intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; completa la sostituzione di tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere già avvenuta per la restante parte dell'isolato"; nello specifico, l'intervento proposto nel suddetto Piano Attuativo di Iniziativa Privata prevede sinteticamente:

- la demolizione dei suddetti fabbricati presenti nell'area corrispondente al Nucleo Bc(6) ;
- la realizzazione di un unico fabbricato residenziale (dim. max 38,80 x 10,50 m e h max di 31,50 m) costituito da nove piani, più un eventuale piano aggiuntivo qualora l'edificio ottenga la certificazione relativa alla sostenibilità ambientale, e un piano pilotis destinato a parcheggio privato, per una volumetria complessiva di 7050 mc (quota max destinazione d'uso commercio, direzionale, artigianato di servizio non superiore al 25% della vol. complessiva) e SUC pari a 2350 mq; il suddetto piano pilotis, al quale si accede mediante rampa carrabile da Via Luigi Tenco e dall'area pedonale esistente del parco pubblico, è posto ad una quota di spiccato di -3,50 m, la medesima del parco pubblico, e risulta pertanto parzialmente interrato rispetto all'andamento altimetrico di via Luigi Tenco;

- realizzazione di una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana; il posizionamento e le dimensioni definitive del suddetto manufatto saranno definite nel prosieguo dell'iter autorizzatorio;

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, da cedere al Comune, nello specifico: spazi pedonali pavimentati, ad integrazione e in connessione con la rete di percorsi pubblici esistenti situati a margine del Nucleo Bc6; "piazze" pubblica prospiciente Via del Rivo, piantumata con essenze ad alto fusto; parcheggi pubblici lungo via del Rivo e via Luigi Tenco con marciapiedi, stalli e relativa segnaletica verticale e orizzontale;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) preadottato con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012, successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012, la sola parte I "Quadro Conoscitivo e Quadro Strategico del Paesaggio Regionale" che, in ogni caso, costituisce un adeguato strumento di base delle conoscenze del territorio sia sotto l'aspetto del Paesaggio, in termini di valori, scenari di rischio e provvedimenti di tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04 e s.m.ei., che del repertorio dei BB.CC., comprensivo della ricognizione dei Centri Storici tutelati ai sensi della Parte II del d.lgs. 42/04 e s.m.ei.;

VISTO il PTCP della Provincia di Terni approvato con atto del Consiglio Provinciale n. 150 del 14 settembre 2000 e succedute modifiche approvate con DCP n. 133 del 2 agosto 2004;

RILEVATO che l'area oggetto del Piano non ricade in ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs.42/2004 e s.m.i, né ex art. 136 c. 1 (vincolo decretato), né ex art. 142 c. 1 (vincolo ope legis), pur essendo contigua all'ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 per effetto della D.G.R. n. 1089 del 08/10/2018;

Per quanto sopra, questa Soprintendenza ritiene che l'intervento finalizzato alla realizzazione di un edificio residenziale come descritto nella documentazione di progetto NON richieda l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

In ordine alla tutela archeologica, considerato che il Piano attuativo interessa immobili di proprietà anche comunale e comprende la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, si evidenzia che la Committenza dovrà verificare l'assoggettabilità dell'intervento in progetto alla procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al D.Lgs. 36/2023, art. 41, c. 4 e Allegato I.8, tenendo conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato 1 al D.P.C.M. del 14.02.2022 recante

“Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati”. Di tali valutazioni dovrà essere dato conto alla Scrivente, mediante apposita documentazione.

AFOR Umbria. Prot. n. 0167495 del 08.09.2025. *“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 il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale nel nucleo Bc(6) a Borgo Rivo, in Comune di Terni. - ditta Bonus Immobiliare s.r.l

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 Terni;

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.

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, 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 Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.

Prot.n. 0168791 del 09.09.2025. “Vista la nota regionale prot. n. 155340 del 11/08/2025 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha richiesto il parere di competenza per la procedura in oggetto;

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione consultata sul link di riferimento indicato nella nota di richiesta di parere 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”.

Parere della Sezione Urbanistica

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale, nel quartiere di Borgo Rivo, Comune di Terni. L'area interessata è di forma rettangolare allungata, è perpendicolare a Via del Rivo, con la quale confina a Nord con il lato corto; a Sud confina con un vasto parco pubblico.

Attualmente sono presenti degli edifici da tempo abbandonati e in disuso, che determinano una zona residuale rispetto agli isolati circostanti oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica negli anni passati. Il comparto ha una superficie complessiva di mq. 1.382, di cui di proprietà pubblica mq. 73 e di mq. 1.309 di proprietà privata. La zona è individuata dal PRG vigente come Nucleo Bc (6), all'interno della Zona di “Ristrutturazione urbanistica” e ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PRG PO è previsto un intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione.

Dalla documentazione prodotta la proposta di Piano prevede la realizzazione di un edificio residenziale costituito da nove piani a cui si aggiunge un piano pilotis con destinazione parcheggio e un eventuale decimo piano qualora siano accertate le condizioni di premialità ai sensi dell'art. 51 della L.R. 1/2015. La proposta progettuale di riqualificazione urbana prevede la realizzazione di una "piazzetta" pubblica sul lato di Via del Rivo con alberature di alto fusto, su cui si attestano anche i parcheggi pubblici. È prevista anche la realizzazione di un percorso pedonale per consentire l'accesso al parco pubblico a sud dell'area.

Si ritiene necessario assicurare le verifiche e il rispetto delle disposizioni sotto specificate e richiamate. Il Piano Attuativo dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2015.

Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015. Per quanto riguarda l'altezza proposta (nove piani, oltre il piano pilotis e l'eventuale decimo piano per la premialità) dovrà essere verificato l'inserimento dell'edificio rispetto ai fabbricati esistenti sia lungo Via del Rivo, sia rispetto ai punti di visuale dal parco pubblico a Sud dell'area d'intervento. In ogni caso l'edificio non dovrà superare le altezze degli edifici esistenti ed il Comune dovrà verificare l'eventuale applicazione dell'art. 51 della L.R. 1/2015 oltre che il rispetto della distanza dai fabbricati, dalle strade e dai confini.

Per gli interventi previsti nel Piano Attuativo dovranno essere attuate le disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile del R.R. 2/2015; in particolare oltre al rispetto degli articoli 32 e 33 in merito al recupero dell'acqua piovana e alla permeabilità dei suoli, dovrà essere rispettato anche l'art. 34 - Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento e l'art. 35 – Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

Il progetto di Piano Attuativo riguarda un insieme disomogeneo di edifici (da tempo abbandonati) con varie destinazioni ormai in disuso; è una sorta di brano di tessuto residuale edilizio/urbanistico dissonante con l'intero vasto compendio già realizzato e urbanizzato in attuazione del PRG. Si prevede che l'intervento sia esteso a tutto il Nucleo Bc(6), così come delimitato dal vigente strumento urbanistico (PRG), presentato su mandato e con procura delle ditte proprietarie. Il Nucleo Bc(6) è un nucleo in Zona B, di "Ristrutturazione urbanistica" che prevede un "Intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; completa la sostituzione di tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere già avvenuta per la restante parte dell'isolato" con una Volumetria massima realizzabile di mc. 7.050 da destinare a Residenza (con quota massima di Comm., Direzionale, Artigianato di servizio non superiore al 25%) e Processo di attuazione attraverso un Piano Attuativo di iniziativa Pubblica o Privata.

La superficie complessiva delle aree comprese all'interno del Nucleo è pari a mq. 1.382, di cui di proprietà pubblica mq. 73 (pari al 5,3%), la restante superficie è di proprietà privata per una superficie pari a mq. 1.309 (pari al 94,7%). Ai sensi della DGR 852/2015 (ex DGR 420/07), gli edifici esistenti come questi oggetto di Piano Attuativo, abbandonati ed in parte diruti, sono tutti classificabili come "Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali", mentre le aree inedificate, sono classificabili come "Aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti".

L'area, da un punto di vista di fruizione funzionale crea una interruzione anche per quanto riguarda le aree di uso pubblico esistenti, come il verde, percorsi pedonali e luoghi di relazione. L'area, di forma rettangolare allungata, confina, nel suo lato corto a nord, con via del Rivo, ad est con il lato lungo, confina quasi parallelamente, con il ramo di Via del Rivo perpendicolare alla viabilità a monte, a sud con il vasto parco pubblico già realizzato e ad ovest con un compendio edilizio realizzato negli anni 2000. Il lotto ha un andamento planimetrico in leggera pendenza che segue l'andamento del ramo perpendicolare di Via del Rivo. La giacitura plano-altimetrica dell'edificio di progetto prevede il posizionamento della quota di spiccatto del piano pilotis alla stessa quota del parco pubblico (circa ml -3.50 rispetto alla quota 0.00 sita all'angolo ovest su Via del Rivo) risultando pertanto in parte seminterrato rispetto all'andamento in leggero declivio della Via Luigi Tenco. Al piano pilotis si accede con percorso carrabile da Via Luigi Tenco e pedonalmente dalla vasta area pedonale esistente del Parco pubblico. Il piano primo si troverà pertanto quasi alla stessa quota di via del Rivo e degli spazi pedonali ad uso pubblico che caratterizzano i complessi immobiliari adiacenti.

L'ipotesi progettuale che prevede un intenso sfruttamento della porzione di terreno disponibile, tende anche a riqualificare la porzione di agglomerato urbano lungo le direttrici di Via del Rivo e di Via del

Centenario, mediante la connessione con gli spazi pubblici e di uso pubblico presenti nell'intorno, che verranno valorizzati con la realizzazione di uno spazio pedonale pavimentato e alberato su via Del Rivo.

È stata prevista la realizzazione di una "Piazzetta" pubblica sull'angolo di Via del Rivo su cui si attestano anche i parcheggi pubblici, caratterizzata da alberi di alto fusto ombreggianti, completamente pedonale che costituisce lo snodo funzionale per la ricucitura dei percorsi già esistenti. Sul margine ovest dell'intervento, è prevista la realizzazione di un percorso pedonale pubblico posto alla stessa quota degli spazi pedonali già realizzati da altri interventi adiacenti. Il percorso consentirà, anche per i diversamente abili, il raggiungimento del parco pubblico posizionato a sud dell'intervento. Verrà inoltre realizzato un marciapiede pubblico sul margine est dell'intervento, dove attualmente non esiste alcun passaggio, a servizio della sede stradale già esistente (Via del Rivo). È prevista la realizzazione di un unico fabbricato costituito da nove piani con destinazione esclusivamente residenziale al quale si aggiunge un piano pilotis con destinazione di parcheggio privato.

Da quanto indicato nel PTCP della Provincia di Terni il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Unità di Paesaggio:

- 2CT Conca di Terni;

L' Unità di Paesaggio è a sua volta divisa nella seguente subunità di paesaggio:

- 2CT3 Borgorivo.

Il PTCP prescrive per quanto riguarda i Piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista relativi all'Unità di paesaggio 2CT Conca Ternana che debbano seguire nella loro stesura gli indirizzi dai contenuti paesaggistici:

- a) l'individuazione degli spazi di pertinenza delle presenze storiche e testimoniali;*
- b) la disposizione e la tipologia degli spazi aperti;*
- c) le indicazioni sugli eventuali allineamenti obbligatori e/o sui limiti delle visuali da rispettare;*
- d) la permanenza dei varchi e delle viste dalle strade verso la veduta della conca;*
- e) tutela e valorizzazione della tessitura delle strade interpoderali, usando nella pavimentazione delle carreggiate, materiali filtranti e terra battuta stabilizzata con leganti;*
- f) uso di tecniche di ingegneria naturalistica soprattutto per la manutenzione o realizzazione delle scarpate, sponde fluviali e lacustri*
- g) per le preesistenze storiche e testimoniali, creazione di un ambito di salvaguardia;*
- h) tutela della vegetazione arborea e arbustiva mirata a rafforzare e/o ricostruire il reticolo minore dei "segni" sul territorio (filari, siepi, etc.).*

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistico ambientale, sebbene l'intervento oggetto di Piano Attuativo in esame non ricada in ambito soggetto a tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, e comunque includa il riallineamento del comparto edilizio e la ricucitura e permeabilità dei percorsi esistenti, resta discutibile che con le altezze previste, si possa garantire il rispetto di quanto riportato al punto d) di cui sopra: l'altezza del manufatto e anche la stretta conformazione in planimetria, non appaiono infatti garantire la permanenza dei varchi e delle viste dalle strade verso la veduta della conca".

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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:

- il piano 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 piano;
- il piano 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.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante non produce impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che vengano osservate, 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 urbanistici

- Il Piano Attuativo dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2015;
- Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015;
- Per quanto riguarda l'altezza proposta (nove piani, oltre il piano pilotis e l'eventuale decimo piano per la premialità) dovrà essere verificato l'inserimento dell'edificio rispetto ai fabbricati esistenti sia lungo Via del Rivo, sia rispetto ai punti di visuale dal parco pubblico a Sud dell'area d'intervento. In ogni caso l'edificio non dovrà superare le altezze degli edifici esistenti ed il Comune dovrà verificare l'eventuale applicazione dell'art. 51 della L.R. 1/2015 oltre che il rispetto della distanza dai fabbricati, dalle strade e dai confini;
- Per gli interventi previsti nel Piano Attuativo dovranno essere attuate le disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile del R.R. 2/2015; in particolare oltre al rispetto degli articoli 32 e 33 in merito al recupero dell'acqua piovana e alla permeabilità dei suoli, dovrà essere rispettato anche l'art. 34 - Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento e l'art. 35 – Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti;

Aspetti paesaggistici

- viste le altezze previste, si chiede nelle fasi progettuali di poter garantire la permanenza dei varchi e delle viste dalle strade verso la veduta della conca.

Energia da fonti rinnovabili

- si raccomanda che la nuova edificazione risponda a quanto richiesto dal DLgs 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.

Acustica e Emissioni

- 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.

Tutela archeologica

- considerato che il Piano attuativo interessa immobili di proprietà anche comunale e comprende la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, si evidenzia che la Committenza dovrà verificare l'assoggettabilità dell'intervento in progetto alla procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al D.Lgs. 36/2023, art. 41, c. 4 e Allegato I.8, tenendo conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato 1 al D.P.C.M. del 14.02.2022 recante "Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati". Di tali valutazioni dovrà essere dato conto alla Soprintendenza, mediante apposita documentazione.

DGR n. 174/2023 "Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile"

- Ai fini della pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Terni 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. 20 Riqualificare e rigenerare i tessuti urbani;
 - 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.