

Allegato alla Determinazione Dirigenziale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 9 della L.R.n.12/2010 per la Variante al PRG - PO ex art.8 DPR 160/2010 per la realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi, nella Frazione di Santa Maria degli Angeli, Comune di Assisi.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Assisi, con nota prot. n. 0070594 del 09.04.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del d.lgs. 152/2006, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla Variante al PRG - PO (ex art.8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un fabbricato destinato a rimessa di mezzi, in via San Bernardino da Siena nella Frazione di Santa Maria degli Angeli.

Descrizione

La variante al PRG-PO del Comune di Assisi riguarda la realizzazione di un nuovo fabbricato industriale, delle relative pertinenze e piazzali per ampliare l'attività svolta dalla ditta MN Service S.a.s. proprietaria del lotto, che si occupa di trasporto su strada con mezzi pesanti per la consegna di merci conto terzi.

Il vigente PRG PS inquadra l'area come "Zone di nuovo impianto prevalentemente produttive e per attività- Ambiti ad attuazione temporale programmata". La proposta di variante al PRG PO prevede di classificare l'area come zona TP Tipo 4 "Zona per attività di interesse locale di nuovo impianto".

La variante interessa un appezzamento attualmente agricolo isolato di 18.170 mq. totali, posto su un'area di frangia tra tessuto urbano e territorio rurale che risulta ricadente all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico istituito, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004, con D.M. 25/06/1954 come tutto il territorio comunale di Assisi.

Il fabbricato sarà adibito al rimessaggio (logistica/ ricovero mezzi) dei mezzi di autotrasporto della ditta per una SUC pari a 4.746,45 mq, con un'altezza massima di m 9,50 compresa una porzione del fabbricato, per complessivi 401,10 mq che sarà adibita ad uffici.

Con nota prot.n.0073221 del 14.04.2025, 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 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 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 Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.1
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

1. Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot. n. 0075718 del 16.04.2025.

“Preso atto della documentazione resa disponibile tramite link nella nota del Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, si riportano di seguito le valutazioni in merito.

La realizzazione del nuovo stabilimento industriale e relative infrastrutture richiede un aggiornamento della classificazione acustica comunale dall'attuale Classe III (aree tipo misto - rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici) presumibilmente ad una classe superiore ovvero ad una classe che prevede una qualità acustica ambientale peggiore rispetto alle precedenti. La presenza di mezzi pesanti nell'area, oltre ad un possibile peggioramento dell'impatto acustico potrebbe portare, localmente, al peggioramento della qualità dell'aria.

Si richiede che nella realizzazione della struttura si tenga conto del possibile peggioramento delle emissioni acustiche prevedendo lungo il perimetro, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area, nonché la valutazione di misure di abbattimento anche nella fase di spostamento esterno dal perimetro dei mezzi, sempre in riferimento ai recettori presenti, attuando in fase di progettazione una Valutazione previsionale di impatto acustico di progetto con modellistica e misure.

Inoltre, per ridurre le emissioni da trasporto, si raccomanda che, ove possibile, i mezzi utilizzati sia nel perimetro dell'impianto che destinati al trasporto esterno siano a basse emissioni. 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.”

2. Servizio Urbanistica, politiche della casa, rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.

Prot. n. 0080597 del 24.04.2025. *“In riferimento alla nota acquisita al prot. con n. 73221 del 14/04/2025 con la quale si convoca la conferenza di servizi ai sensi dell'art.14 della Legge 241/1990 per il giorno 23/05/2025, al fine della conclusione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PRG – PO (ex art. 8 del DPR 160/2010) in oggetto;*

Visto il Piano Paesaggistico regionale Volume 1 "Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive", pre-adottato con D.G.R. 43/2012 e s.m.i.; Esaminata la documentazione scaricabile al link indicato nella nota;

Rilevato che, da quanto desumibile dagli elaborati facenti parte della suddetta variante, che la variante interessa un appezzamento attualmente agricolo isolato di 18.170 mq. totali, posto su un'area di frangia tra tessuto urbano e territorio rurale che risulta:

- ricadente all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico istituito, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004, con D.M. 25/06/1954 come tutto il territorio comunale di Assisi;

- ricompresa, nell'ambito del quadro conoscitivo del PPR, nel “Paesaggio regionale SS2 Valle Umbra” con dominante sociale - simbolica; all'interno della Struttura identitaria n. 7 “Piana bonificata di Assisi e Cannara” con valore I2 (parzialmente integro), rilevanza notevole R3 e valore diffuso V2 in cui i segni della centuriazione agricola sono ancora rintracciabili nelle trame dei canali e fossi, delle piantate e dei filari arborei che ancora connotano la trama agricola e che costituiscono al contempo corridoi ecologici di biodiversità definiti anche come “Frammenti di connettività” da sottoporre a tutela. In particolare la porzione sud - est dell'area oggetto di variante è interessata dal passaggio di un fosso con relativa vegetazione ripariale che potrebbe corrispondere ad un segno della centuriazione agricola; nella tavola EP 04 b quadrante sud ovest – Carta di sintesi del sistema ambientale del PRG Parte Strutturale vigente tale fosso è individuato come “neoecosistema con funzione di mitigazione”;

- confinante direttamente, verso sud-ovest, con un complesso rurale individuato con la sigla "Ac" ovvero "Casali, poderi, fattorie c/s colombaie aggregate" e quindi come complesso rurale di matrice storica facente parte del patrimonio storico-culturale;
- attestata lungo il confine nord-est su una strada vicinale che è individuata come tracciato storico nella Tavola ed. 02. b "Carta delle risorse storico-architettoniche" del PRG Parte Strutturale.

Si ritiene necessario, al fine di meglio valutare gli effetti delle trasformazioni previste rispetto ai caratteri del contesto paesaggistico interessato e garantirne una più congrua armonizzazione, che gli elaborati trasmessi a corredo dell'istanza di attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto vengano integrati come di seguito indicato:

1) vengano prodotte apposite sezioni ambientali (alla scala almeno 1/500 o 1/200) e fotorendering in cui sia possibile apprezzare il rapporto/interferenza tra il nuovo manufatto edilizio previsto – suo ingombro volumetrico massimo - con il contiguo complesso rurale "Caminaccio III", individuato come complesso rurale di impianto storico dal vigente PRG Parte Strutturale;

2) vengano meglio specificate le modalità di realizzazione del verde privato posto a sud-est del lotto oggetto di variante in rapporto al fosso ivi esistente con la relativa vegetazione ripariale, nonché le piantumazioni arboree e arbustive previste."

3. Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria. Prot. n. 0087854 del 07.05.2025. "Con riferimento al procedimento in oggetto si trasmette, in allegato, il rapporto istruttorio di competenza per quanto attiene alla L.R. n.1-2015 e alla DGR n.2003/2005.

"Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n.73221-2025, vista la DGR n.2003-2005 di approvazione della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU).

Verificato che le aree interessate dalla variante sono classificate ai fini della Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) "Frammenti: Connettività";

considerato che ai sensi degli artt.n.81 e n.82 della L.R. n.1/2015 nelle aree classificate frammenti viene incentivata la ricostruzione di siepi e filari permanenti che ricolleghino tra di loro le aree di corridoio al fine di ristabilire la continuità con le unità regionali di connessione ecologica, si esprime parere favorevole a condizione che:

- le aree di parcheggio vengano realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e vengano messi a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina scelti tra le specie elencate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R n.28/2001;
- le siepi previste lungo i lati sud e ovest dell'area interessata dalla variante vengano poste esternamente alla recinzione in modo da garantire il mantenimento della connettività ecologica e prevedano l'impianto di specie arboree scelte tra quelle elencate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002, mentre le specie arbustive vengano selezionate tra le seguenti:

- Viburni (*Viburnum* spp.)
- Corbezzolo (*Arbutus unedo*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Ligustri (*Ligustrum* spp.)
- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Berretta del prete (*Euonymus europaeus*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)

La messa a dimora delle specie indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (**A**) arbusto (**a**), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come di seguito indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare:

$a - 2\text{ m} - a - 2\text{ m} - a$
 $\begin{array}{c} | \quad \quad | \quad \quad | \\ 4\text{ m } \mathbf{A} \quad 4\text{ m} \quad \mathbf{A} \quad 4\text{ m} \\ | \quad \quad | \quad \quad | \end{array}$
 $a - 2\text{ m} - a - 2\text{ m} - a$
 $\begin{array}{c} | \quad \quad | \quad \quad | \\ 4\text{ m } \mathbf{A} \quad 4\text{ m} \quad \mathbf{A} \quad 4\text{ m} \\ | \quad \quad | \quad \quad | \end{array}$
 $a - 2\text{ m} - a - 2\text{ m} - a$

4. Auri Autorità Umbra Rifiuti e Idrico. Prot.n.0088192 del 07.05.2025. “Con riferimento alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si trasmette il parere, con valutazioni e prescrizioni, rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato Umbra Acque S.p.A. (prot. n. 11557 del 30/04/2025).

Con riferimento alla procedura in oggetto, si comunica che Nulla Osta all’approvazione del progetto di cui trattasi subordinatamente alle prescrizioni di seguito indicate.

Nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l’adeguatezza della rete idrica attuale.

In ogni caso dovrà comunque essere effettuata una richiesta di preventivo per nuovi allacciamenti.

Anche nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare a questa società in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall’articolo 9 comma 1 ovvero dall’articolo 9 comma 2 punti “a-b-c-d-e” ovvero dall’articolo 9 comma 2 punto “f” lettera “b” della D.G.R. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell’effettiva tipologia e quantità di refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.”

5.Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot.n.0089324 del 09.05.2025.

“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 variante la variante al PRG- PO per la realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi, nella Frazione Santa Maria degli Angeli, Comune di Assisi.

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 Assisi;
- 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, 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 riportata 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."

6. ARPA Umbria Prot. n. 0090501 del 12.05.2025 "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 dell'intervento descritto in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi."

7. Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo. Prot. n. 0091035 del 12.05.2025. "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 allegati. Si prega di prenderne visione in quanto contengono indicazioni da considerare".

Sezione difesa e Gestione idraulica

"Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la Variante al PRG- PO (ex art.8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi, nella Frazione Santa Maria degli Angeli, inoltrata dal Comune di Assisi – Proponente MN Service S.A.S., acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 73221 del 14.04.2025, si rappresenta che dal punto di vista idraulico a i sensi del R.D. 523/1904 il progetto non interferisce direttamente con il reticolo idrografico demaniale e pertanto non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Risulta tuttavia che le opere previste nel comparto possano interferire con la rete marginale di scolo delle acque meteoriche e, per tale motivo, necessita da parte del Comune di Assisi e del Proponente del procedimento, osservare quanto di seguito rappresentato in merito al rispetto del buon regime idraulico delle aree in questione:

- necessita garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto oggetto della lottizzazione, prevedendo opportune "azioni compensative" tese a far sì che le massime portate di deflusso meteorico provenienti dalle aree oggetto delle trasformazioni e recapitate nei fossi recettori non risultino maggiori delle massime portate di deflusso meteorico antecedenti alla suddetta trasformazione;
- necessita che le opere di qualsiasi natura (anche accessorie, tra cui le recinzioni) poste in fregio al fosso posto sul lato sud-est del comparto, siano realizzate nel rispetto delle distanze previste dall'art. 96/f del R.D. 523/1904;
- necessita che qualsiasi eventuale opera direttamente interferente con il reticolo idrografico dovrà essere preventivamente valutata dallo scrivente Servizio regionale, a garanzia del rispetto del buon regime idraulico.

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 in fascia C (cfr. Tav. PB 10) delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

A tal proposito si ricorda che nelle aree perimetrate in fascia C, ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), il P.A.I. persegue l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza delle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria, da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e ss.mm.ii., di programmi di previsione e prevenzione, nonché dei piani di emergenza, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del Piano.

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

Sezione geologia

Esaminato il progetto, riguardante interventi finalizzati alla realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi;

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografie PUT.

Vista la “Relazione geologica-geotecnica sulle indagini e sismica”, redatta dalla Dott.ssa Geol. Silvia Rossi e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso:

- consultazione della cartografia tematica territoriale;
- caratterizzazione geomorfologica, geologica ed idrogeologica dell’area in esame e ricostruzione del modello geologico del sottosuolo attraverso:
- rilevamento geologico-geomorfologico di superficie,
- esecuzione di n. 2 prove penetrometriche statiche,
- esecuzione di n. 1 profilo sismico con tecnica m.a.s.w.,
- integrazione con le risultanze di un pozzo per acqua limitrofo e di altre indagini geologiche eseguite nell’intorno del sito in esame;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni fondali e definizione del modello geotecnico semplificato del sottosuolo;
- definizione della sismicità dell’area, della pericolosità sismica di base e della pericolosità sismica locale;
- valutazione del rischio di liquefazione dei terreni fondali;
- valutazione del rischio idrogeologico e del rischio idraulico;
- elaborazione dei dati, degli allegati grafici e stesura della presente relazione illustrativa.

Considerato che sono stati eseguiti e messi a disposizione dal Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dall’evento sismico del 24 agosto 2016, gli studi sulle Faglie Attive e Capaci di cui alla Ordinanza n. 119 del 8 settembre 2021 “Disciplina degli interventi in aree interessate da Faglie Attive e Capaci e da altri dissesti idro-geomorfologici”.

Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Assisi.

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Assisi descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;

Considerato infine che la documentazione è esaustiva rispetto alla verifica di ottemperanza di cui alla procedura relativa all’intervento in oggetto;

Si ritiene che la Variante al PRG- PO (ex art.8 DPR 160/2010) per la realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi, nella Frazione Santa Maria degli Angeli, Comune di Assisi, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.”

8. USL Umbria¹ Prot. n. 0096155 del 19.05.2025. *In riferimento all’istanza in oggetto, acquisita agli atti con prot. USL UMBRIA 1 n.74415 del 14/04/2025 e seguenti, si trasmette il parere pervenuto dal seguente Servizio del Dipartimento di Prevenzione- Igiene e Sanità Pubblica.*

“Preso atto che la Ditta MN Service S.A.S. di occupa di trasporto su strada con mezzi pesanti per la consegna di merci conto terzi.

Il nuovo comparto produttivo in oggetto attua le previsioni del PRG PS, a completamento della zonizzazione già esistente nel contesto in cui il lotto di progetto si inserisce.

La variante al PRG Parte Operativa si rende necessaria per la definizione dei parametri urbanistici dell’area in oggetto e si prevede di classificare l’area della ditta proponente come zona TP-n-4 “Zona per attività di interesse locale di nuovo impianto- Tipo 4”.

Vista la Legge 833/78;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale di Assisi n.49 del 27/03/2025:

Si esprime parere favorevole.”

9. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'UMBRIA Prot. n. 0101102 del 26.05.2025.

“In riferimento alle note trasmesse dalla Regione Umbria che si riscontrano a margine, e in particolare: – alla Nota acquisita al ns. Prot. n. 7754 del 14/04/2025 contenente comunicazione di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contestuale indizione di Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona ex art. 14-bis della L. 241/1990, chiedendo ai soggetti coinvolti di esprimere le valutazioni di propria competenza circa la necessità di sottoporre a VAS la Variante al PRG-PO in oggetto; – alla Nota acquisita al ns. Prot. n. 8675 del 28/04/2025 contenente richiesta di integrazioni documentali, come da allegata Nota del Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio della Regione Umbria; – alla Nota acquisita al ns. Prot. n. 10505 del 21/05/2025 contenente trasmissione della documentazione integrativa inviata dal Comune di Assisi con nota prot. n.0096469 del 20.05.2025 e comunicazione che i pareri di competenza richiesti, comprese eventuali integrazioni a pareri già espressi in merito, avrebbero dovuto pervenire entro 10 giorni dalla ricezione della stessa comunicazione,

VISTI gli Artt. 146, 142 e 136 del D. Lgs. n. 42/2004 ss. mm. e ii.;

VISTI anche gli artt. 10, 20, 28, 90 e 91 del suddetto D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.;

VISTI la L. n. 241/1990 ss. mm. ii., il D.lgs. 152/2006 e la L.R. 12/2010 e la L.R. 1/2015;

VISTI l'art. 41, comma 4 e l'Allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023 recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici” pubblicato nella G.U. serie Generale n. 77 del 31.03.2023, in vigore dal 01.04.2023, le cui disposizioni acquistano efficacia dal 01.07.2023 (in precedenza art. 25 del D. Lgs. 50/2016);

VISTO il D.P.C.M. 14.02.2022 recante “Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati”, pubblicato nella G.U. serie Generale n. 88 del 14.04.2022;

VISTE le Circolari DG ABAP – Servizio II n. 24 del 20.04.2022 e n. 29 del 19.05.2022;

VISTA la Circolare DG ABAP e SS-PNRR n. 32 del 12.07.2023 recante “Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art.1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”: aggiornamenti normativi e procedurali in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA)”;

VISTA la Circolare DG ABAP n. 42 del 28.11.2023 recante “Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”: applicabilità della procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico nei settori speciali (Libro III). Chiarimenti normativi”;

VISTE le Circolari DG ABAP n. 24 del 20.04.2022 e n. 29 del 19.05.2022; la Circolare SS-PNRR n. 32 del 12.07.2023, la Circolare DG ABAP e ICA n. 9 del 28.03.2024 e la Circolare DG ABAP n. 10 del 20.02.2025

APPRESO che, con prima Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 20-05-2021, è stato dato l'assenso all'istanza della Società MN Service srl, alla realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi (mq 5.340,00 e h m 9,50) su una superficie di mq 18.170,00 in Variante al PRG-PO, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 c. 6 della LR 1/2015. Con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 27-03-2025, avendo la ditta proponente presentato una nuova soluzione progettuale con riduzione della SUC, è stato dato l'assenso all'istanza della Società MN Service S.a.S. (Ex MN Service srl) a realizzare sul lotto di proprietà il fabbricato destinato a rimessa di mezzi (mq 5.147,55 e h m 9,50) nonché aree destinate a verde e parcheggio pubblico e cessione di viabilità e verde di rispetto, in Variante al PRG-PO, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 c. 6 della LR 1/2015 e proponendone la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS.

VERIFICATO che l'area oggetto di Variante al PRG-PO del Comune di Assisi risulta sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., ex Art. 136 c. 1 lett. c) e d) (Vincolo apposto con D.M. del 25/06/1954) e ricade inoltre in Area Buffer del Sito Unesco e, per il PTCP della Provincia di Perugia, nella Struttura Paesaggistica ‘Sistema paesaggistico di pianura e di valle’ - n. 67 Valle Umbra e nel Contesto Paesaggistico C4 ‘Pianura alluvionale di drenaggio’ -

pianura irrigua in trasformazione. Nella Nota della Regione Umbria - Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio contenente richiesta di integrazioni, acquisita al n. Prot. n. 8675 del 28/04/2025, tale area è individuata nel quadro conoscitivo del PPR Umbria all'interno del 'Paesaggio regionale SS2 Valle Umbra' con dominante sociale – simbolica, Struttura identitaria n. 7 'Piana bonificata di Assisi e Cannara' con valore I2 (parzialmente integro), rilevanza notevole R3 e valore diffuso V2 essendo i segni della centuriazione agricola ancora rintracciabili nella trame di canali e fossi, piantate e filari arborei che ancora connotano la trama agricola e costituiscono al contempo corridoi ecologici di biodiversità ('Frammenti di connettività') da sottoporre a tutela.

Esaminata la documentazione prodotta, consultabile al Link <https://drive.google.com/drive/folders/1BpBxMHq1KTVdAEdWqf6bst-BwL1683iN?usp=sharing> e comprendente la Proposta di variante e il Rapporto Preliminare Ambientale relativi alla realizzazione nell'area, su lotto di terreno di proprietà della Ditta MN Service S.A.S. lungo la Via San Bernardino da Siena, di un nuovo edificio industriale con relative pertinenze e piazzali a servizio, costituente l'ampliamento di un'attività già esistente in altra sede della stessa MN Service S.A.S., che si occupa di trasporto su strada con mezzi pesanti per la consegna di merci conto terzi. Tale edificazione implica per l'area, dai caratteri agricoli ma classificata dal vigente PRG PS come Macroarea MA 04 di Santa Maria degli Angeli e 'Zone di nuovo impianto prevalentemente produttive e per attività – Ambiti ad attuazione temporale programmata' e dal PRG PO approvato come Zona 'Ambiti ad attuazione temporale programmata del PRG - Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG – PS prevalentemente produttivi e per attività', la proposta di riclassificazione urbanistica in 'Zona per attività di interesse locale di nuovo impianto -TP.n_4', con una "S.U.C. assegnata (DGC 48/2021) mq 5.535,50 ed una altezza massima di 9,50 m in linea con i parametri della zona industriale contigua. Inoltre sono assegnati alla zona un Indice di Permeabilità pari al 20% e un Indice di Piantumazione arborea pari a 1,70, coerentemente alle aree contigue e a quanto previsto dal RR 2/2015". Nella Relazione Generale e nel Rapporto preliminare di VAS si precisa che il lotto in esame, in cui è presente un piccolo capanno agricolo di cui si prevede la rimozione, è localizzato ai margini dell'area industriale di Santa Maria degli Angeli, per lo più attuata a ovest e a nord, ed è perimetrato ad est e a sud da un piccolo fosso e da alcune abitazioni sparse; l'area è servita da tutte le infrastrutture a rete necessarie alla sua edificazione (energia elettrica, gas, fognature), localizzate lungo via San Bernardino da Siena, mentre attualmente il deflusso delle acque superficiali è assicurato da fossi a cielo aperto. Il lotto è inoltre attraversato a nord dalla rete della corrente elettrica con pali e cavi aerei che, previa verifica con l'ente gestore, saranno in parte integrati nel progetto e in parte rimossi e interrati ove interferenti con le opere a farsi. Il fabbricato produttivo m (51,00 x 97,00 x h 9,50) proposto, adibito a rimessaggio dei mezzi di autotrasporto della ditta al piano terra (SUC mq 4.746,45) e ad uffici ai piani terra e primo (SUC mq 401,10), avrà strutture in calcestruzzo armato, tamponature in pannelli di c.a. a taglio termico (sp cm 30) e paramenti esterni con tinta nella scala delle terre, chiara opaca o semilucida a base di resine acriliche, più scura per la zona uffici, le cui ampie porte finestre del piano 1° sono schermate da brise soleil delimitante il terrazzo aggettante, quale protezione per l'ingresso degli uffici; sulle coperture, piane, saranno installati impianti fotovoltaici. L'edificio, accessibile dalla via San Bernardino da Siena e dalla nuova viabilità di progetto parallela al lato nord-est del lotto, avrà giacitura coerente all'andamento del sito, con piano di calpestio interno a quota + m 251,50 in continuità con il marciapiede esterno e a + m 0,15 rispetto al piazzale pertinenziale; il marciapiede si raccorda agli accessi carrabili con piccole rampe e sul fronte verso Via San Bernardino da Siena sono presenti anche tre baie di carico. Il nuovo volume sarà ubicato in posizione pressoché centrale rispetto al lotto, delimitato da recinzione perimetrale (h m 2,00), in rete metallica e pali in legno o ferro infissi al suolo verso il territorio rurale e a m 4,50 dal fosso e in muretto di cls (h cm 50) rivestito in mattoni con soprastante ringhiera metallica lungo la Via Bernardino da Siena e la nuova strada. Il progetto comprende infatti anche la creazione di: – area pertinenziale pavimentata in getto di cls spazzolato nel colore delle terre; – nuova viabilità secondaria parallela al lotto a nord-est; – accessi pedonali e due accessi carrabili (su via S. Bernardino da Siena in arretramento e sulla nuova strada); – piazzale di manovra, con parcheggi per automezzi e parcheggi privati, questi ultimi drenanti e realizzati con grigliato di plastica su letto di sabbia e sottostante terreno vegetale costipato; – aree verdi con funzione di

filtro visivo e acustico lungo il lato confinante con diversa proprietà, e piantumazione di siepi e alberature. Il verde sarà costituito da prato, arbusti e alberi di Laurus Nobilis scelti all'interno dell'Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo' allegato al PTCP vigente; – reti delle acque bianche/nere che, dopo il convogliamento nella fossa Imhoff, recapiteranno nella rete fognaria comunale sulla via S. Bernardino da Siena, unitamente alla nuova rete di raccolta delle acque bianche realizzata al centro della strada di progetto e del parcheggio, ove saranno posizionate le caditoie di raccolta delle acque meteoriche; – allaccio di acqua, metano, corrente elettrica e rete telefonica alle reti pubbliche su via S. Bernardino da Siena; – nuova rete di illuminazione per la strada e il parcheggio, da allacciarsi a quella preesistente sulla via S. Bernardino da Siena, con corpi illuminanti su pali in acciaio zincato (h m 8,00).

PRESO ATTO dalla Nota integrativa prodotta che la riclassificazione urbanistica proposta per l'area è conforme al vigente PRG PS e in variante al PRG PO del Comune di Assisi, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e successive modifiche e integrazioni. "Dal punto di vista economico la realizzazione della variante e del piano in progetto attiverà ... il processo realizzativo di interesse per la proprietà e porterà nuovi posti di lavoro sia nel corso di realizzazione del fabbricato che per la sua successiva vita, cosa che l'attuale situazione di non attuazione non riesce a permettersi... la realizzazione del nuovo tratto di viabilità secondaria costituirà una predisposizione utile anche ai fini dell'eventuale attivazione futura degli altri lotti a prevista destinazione produttiva. L'investimento del privato, dunque, andrà a vantaggio anche di future attuazioni a nord dell'insediamento, e quindi per altri soggetti attuatori". Risulta inoltre che, per garantire la corretta manutenzione della vegetazione ripariale insistente sulla particella di proprietà, le nuove piantumazioni manterranno un'adeguata distanza di rispetto dal fosso esistente e la stessa recinzione delimitante l'area di intervento è stata posizionata ad una distanza di rispetto di m 4,50 dal fosso.

ESAMINATI il Geoportale Nazionale per l'Archeologia (GNA), la Carta Archeologica dell'Umbria (CAU), gli strumenti di tutela, le norme di pianificazione paesaggistica e territoriale nonché la documentazione d'archivio relativa all'areale entro cui ricade l'immobile in oggetto;

RILEVATO che nella zona ove è situato l'immobile oggetto della presente valutazione, come peraltro registrato anche dal PRG PS di Assisi alla tavola EP03_d_quadrante_sud_ovest, sono segnalati sporadici rinvenimenti di reperti archeologici e vaste aree di dispersione di materiali mobili ascrivibili all'età romana imperiale (Cfr. tra gli altri CAU 100540010124, 100540010028 e 100540010123);

CONSIDERATO che il lotto in esame è posto ai margini di un tessuto produttivo fortemente antropizzato con edifici anche di dimensioni superiori a quelle del volume proposto dalla Ditta MN Service S.A.S., ma la cui posizione rispetto al territorio rurale è diversa. L'area in esame, ubicata a sud-ovest della Frazione Santa Maria degli Angeli lungo la Via San Bernardino da Siena (SP 408 direzione Tordandrea), ha infatti caratteri di area agricola pur incolta pressoché pianeggiante, attraversata a sud - est da un fosso segnato da vegetazione ripariale (individuato dalla Sezione regionale Tutela dei beni paesaggistici come possibile segno della centuriazione agricola) e si pone quale 'fascia tampone' tra il tessuto urbano in espansione e il territorio agricolo a sud-est, caratterizzato da campi coltivati prevalentemente a seminativo semplice, vegetazione arborea e arbustiva rada e fabbricati sparsi di piccole dimensioni. Come riportato anche nel Rapporto preliminare di VAS (pagg. 80, 81 e seguenti), peraltro, "l'area si trova lungo un tracciato preunitario di collegamento principale, parte della viabilità storica" e "Il PUT inquadra l'area come "aree periurbane di pregio, interagenti con gli insediamenti urbani, con prevalente valore agricolo produttivo" e negli "ambiti urbani costituenti agglomerazioni soggette a riqualificazione urbana, territoriale o locale", in particolare negli "ambiti urbani a dominante costruita". Inoltre l'area ricade nelle "aree di particolare interesse agricolo recepite nello strumento urbanistico comunale". E' da evidenziare inoltre che l'area lungo il confine nord-est si attesta su una strada vicinale che il PRG PS individua quale 'tracciato storico' ed è immediatamente contigua a sud-ovest ad un ex complesso rurale rientrante nelle tipologie rurali tradizionali denominato 'Caminaccio III'-'C. Franchi', individuato con la sigla Ac - Casali, poderi, fattorie c/s colombaie aggregate e comprendente un fabbricato principale-Ex Casa Colonica e un annesso. Alla luce dei caratteri distintivi attuali di tale area, la trasformazione urbanistica proposta mediante l'inserimento di un fabbricato industriale, di per sé tipologicamente intrusivo e antropizzante, risulta inevitabilmente incidente sull'attuale configurazione morfologica e

vegetazionale dell'area e sulla sua percezione paesaggistica. Nel caso specifico inoltre, come evidente dalle planimetrie nonché dalle foto e relative fotosimulazioni integrative prodotte, con riferimento in particolare (ma non solo) alle visuali lungo la Via San Bernardino, il nuovo volume, continuo, compatto e sovradimensionato rispetto ai fabbricati di dimensioni contenute presenti nell'immediato intorno: **a.** si configura come una 'barriera' fisica e visivo-percettiva che si sovrappone allo skyline del Monte Subasio e al nucleo urbano storico di Assisi sullo sfondo a nord-est annullando le attuali visuali e interferendo anche con il tessuto urbano storico di Santa Maria degli Angeli; **b.** si addossa all'aggregato rurale preesistente annullandone il ruolo di componente paesaggistica distintiva e dequalificando paesaggisticamente il contesto; **c.** sostituisce al terreno naturale esistente ampie superfici coperte e impermeabili, con significative superfici pavimentate di piazzali, percorsi e parcheggi, conservando aree verdi solo residuali ai margini.

Tenuto conto che l'area ricade in un ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., ex Art. 136 c. 1 lett. c) e d) (Vincolo apposto con D.M. del 25/06/1954), con riconoscimento allo stesso di un notevole interesse paesaggistico. In ogni caso, in base alla Convenzione Europea del Paesaggio (2000) ogni paesaggio, indipendentemente dalle previsioni urbanistiche, dovrebbe essere oggetto di trasformazioni attente, tese a conservarne i caratteri paesaggistici o a recuperarli ove parzialmente perduti. La scrivente, non escludendo la possibilità di realizzazione dell'edificio, tenuto anche conto delle ricadute economiche e sociali rappresentate, **ritiene** tuttavia che nel merito dovrebbe essere condotto un adeguato approfondimento paesaggistico, rivedendo la posizione e i rapporti di scala del complesso rispetto all'aggregato rurale preesistente e rispetto alle visuali verso Assisi e il Monte Subasio: -- valutando una riduzione delle dimensioni in ragione delle visuali, anche redistribuendo le funzioni e comunque prediligendo la frammentazione rispetto alla concentrazione in un unico grande volume; -- ricorrendo a forme e cromie che possano creare una continuità tra preesistenze e volumi nuovi e conservando nella maggiore misura possibile le aree verdi/in terreno naturale, funzionali a garantire la permeabilità dei suoli nei tratti non direttamente interessati dalle attività previste e a consentire la piantumazione di essenze arboree/arbustive autoctone opportunamente schermanti i nuovi volumi.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO questo Ufficio ritiene che la proposta Variante al vigente PRG-PO del Comune di Assisi, comportante la riclassificazione urbanistica dell'area in esame da Zona 'Ambiti ad attuazione temporale programmata del PRG - Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG - PS prevalentemente produttivi e per attività' in 'Zona per attività di interesse locale di nuovo impianto -TP.n_4', con gli interventi correlati, debba essere approfondita verificandone l'effettiva compatibilità con i principi di tutela del paesaggio e che dunque la stessa debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto concerne la tutela del patrimonio archeologico, come ricordato in premessa, si evidenzia che nella zona in cui è ubicato l'immobile in questione sono noti sia rinvenimenti archeologici sporadici che aree di affioramento di materiali mobili di epoca romana e si rammenta, in caso di lavori assoggettati al D. Lgs. 36/2023, la necessità di applicare quanto previsto in materia di Archeologia Preventiva dall'art. 41, comma 4 e dall'Allegato I.8 del Decreto legislativo medesimo".

10. Provincia di Perugia Prot. n. 0106652 del 04.06.2025.

"Preso atto della documentazione resa disponibile dalla Regione Umbria, Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, prot. 13522 del 14/04/2025, con la quale si chiede a questo Servizio di esprimere il proprio parere in relazione al procedimento in oggetto, si riportano di seguito l'istruttoria e le predette valutazioni per quanto di competenza.

L'obiettivo del progetto è la realizzazione di un nuovo edificio industriale da realizzarsi in via San Bernardino da Siena, in località Santa Maria degli Angeli, nel comune di Assisi. Costituisce l'ampliamento di un'attività già esistente in altra sede (la ditta MN Service S.A.S.), che si occupa di trasporto su strada con mezzi pesanti per la consegna di merci conto terzi. Il progetto prevede la realizzazione del fabbricato industriale e delle relative pertinenze e piazzali a servizio.

Il vigente PRG Parte Operativa del Comune di Assisi individua l'area di progetto come "Zona insediabile di trasformazione e di nuovo impianto individuata dal PRG-PS con destinazione prevalentemente produttiva e per attività" definita all'art. 3.6.1. delle NTA del PRG-PO come

“area suscettibile di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PS in quanto utilizzabile in sede di formazione delle future varianti generali o parziali del Piano”.

*A livello urbanistico la proposta di variante al PRG PO del Comune di Assisi prevede di classificare l'area della ditta proponente come zona TP_ n_4, ovvero “Zona per attività di interesse locale di nuovo impianto – Tipo 4 - interessate da procedimenti SUAP art. 8 DPR 160/2010 – 5001 (**)” con una S.U.C. assegnata (DGC 48/2021) mq 5.535,50 ed un'altezza massima di 9,50 m in linea con i parametri della zona industriale contigua. Inoltre sono assegnati alla zona un Indice di Permeabilità pari al 20% e un Indice di Piantumazione arborea pari a 1,70, coerentemente alle aree contigue e a quanto previsto dal RR 2/2015.*

L'area, che sarà delimitata da una recinzione, ha una superficie di 18.170 mq e ospiterà un fabbricato produttivo delle dimensioni di 51,00 m x 97,00 m per un ingombro complessivo a terra pari a 4.947 mq, con un'altezza massima di m 9,50.

La tipologia costruttiva prevista è quella legata alla prefabbricazione industriale con strutture in calcestruzzo armato, tamponata con pannelli a taglio termico in c.a. dello spessore di 30 cm.

In particolare la finitura esterna del nuovo stabilimento industriale sarà realizzata con pitture murali, in solvente, in tinta unica chiara del tipo opaca o semilucida a base di resine acriliche, previa preparazione del supporto mediante spazzolatura e imprimitura ad uno strato di isolante. I colori saranno scelti fra quelli delle terre locali, in particolare di adotterà una bicromia che nella parte più scura identifica la zona uffici, le cui ampie porte finestre del piano primo sono schermate da un sistema di frangisole che delimita il terrazzo aggettante, che funge da protezione per l'ingresso degli uffici.

In copertura saranno sistemati i pannelli fotovoltaici.

A seguito della realizzazione del nuovo stabilimento industriale, verranno realizzate le opportune reti delle acque bianche e nere che, dopo essere state convogliate nella fossa Imhoff, recapiteranno nella rete fognaria comunale, analogamente alla nuova rete di raccolta delle acque bianche realizzata al centro della strada di progetto e del parcheggio, dove saranno posizionate le caditoie stradali di raccolta delle acque meteoriche.

Sia la strada che il parcheggio, inoltre, saranno dotati di una nuova rete di illuminazione da allacciarsi a quella preesistente.

In particolare i parcheggi a servizio degli edifici produttivi previsti nella proprietà saranno drenanti, essendo realizzati con una finitura superficiale con grigliato di plastica a maglia stretta posato su letto di sabbia, con sottostante terreno vegetale compattato.

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si evince che l'area d'intervento ricade nei seguenti ambiti:

Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004

Art. 136, 1° comma

Aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 38 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.7.1. “Ambiti della tutela paesaggistica”:

●Assisi, D.M. 25.06.54, “Intero territorio comunale”, lett. C, D.

Aree e siti di interesse archeologico, disciplinati dall'art. 39 comma 10, del PTCP e riportati nell'elaborato A.3.2. “Aree e Siti Archeologici”.

Presenze archeologiche:

●codice n. 145, loc. Case Franchi, “rinvenimento sporadico di età romana”.

Presenza di emergenze storico – architettoniche. Nuclei Storici, Edifici Religiosi, Chiese, Residenze Rurali, Mulini, Infrastrutture Storiche Civili e Militari disciplinate dall'art. 35 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.3.1. “Le emergenze storico – architettoniche”.

●Codice 01442, Edificio Religioso, loc. S.M. degli Angeli, “Basilica di Santa Maria degli Angeli (edificio rilevato a circa 1,1 km a nord–est rispetto al comparto in variante).

Vedute e coni visuali, disciplinati dall'art. 35 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.3.4. “Coni visuali e l'immagine dell'Umbria” del PTCP e approfondito nel testo “Il belvedere” tra memoria e attualità - per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003.

Coni visuali da Decreto Ministeriale:

n. 9, Perugia, D.M. 10.05.1957 - Giardino Carducci.

●Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

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. (SP.408/1 Via San Bernardino da Siena)*

Variante n.1 - approvata con D.G.P. n.13 del 03.02.2009 - PTCP

● *Aree a compatibilità condizionata, come da elaborato I.3.1.1.*

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

● *n. 67, "Valle Umbra", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.*

Sistema insediativo di riferimento

● *Concentrazione controllata.*

Atlante della percezione del paesaggio – Carta della Viabilità

● *SP. 403/1, grado di visibilità alto;*

● *SR. 444, grado di visibilità medio;*

● *SS. 75, grado di visibilità medio – basso.*

Valutazioni conclusive e parere

Nell'area interessata dalla nuova edificazione, a destinazione produttiva, il Piano Provinciale individua un sito archeologico (codice n. 145, loc. Case Franchi, "rinvenimento sporadico di età romana"), disciplinato dall'art. 39, comma 10.

I siti archeologici sono luoghi riportati negli "Apparati del PTCP" che, per la presenza di elementi, indizi raccolti e/o per la varietà delle fonti informative, richiedono programmi di studio e approfondimenti disciplinari.

Tali luoghi individuano aree potenzialmente a rischio in caso di trasformazioni urbanistiche e territoriali.

Qualora le previsioni del PRG dovessero interessare tali aree, il Piano dovrà procedere a una valutazione e verifica della consistenza degli elementi e degli indizi, attraverso un processo di approfondimento conoscitivo che includa: l'analisi di fonti bibliografiche, archivistiche, aerofotografiche, nonché ricognizioni sistematiche di superficie, effettuate secondo criteri e metodologie fornite dalla Soprintendenza Archeologica.

L'area in oggetto si trova anche all'interno della UdP n. 67 "Valle Umbra", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Di seguito si riporta un estratto dell'art. 33 del PTCP, relativo ai predetti indirizzi normativi: "Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio devono rispettare i risultati formali delle preesistenze adeguandosi ad essi ed interpretandoli solo in casi eccezionali. In questi casi, debbono essere previste misure di minimizzazione o di compensazione. In tali aree sono tassativamente tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto, nonché le siepi di divisione tra i campi. In tali ambiti, le nuove previsioni di espansione urbana e le nuove aree produttive dovranno essere previste in modo da "costruire" un paesaggio edifica. Sono pertanto giustificati i completamenti che non costituiscano grandi aree edificate e che soprattutto non effettuino saldature tra più aree edificate esistenti."

In sintesi, poiché l'area individuata per la realizzazione del nuovo fabbricato presenta diverse criticità, oltre all'ennesimo consumo di suolo, anche in relazione alle dimensioni del fabbricato (51m x 97m con altezza pari a 9,5 m), si ritiene necessario valutare più approfonditamente gli effetti delle modificazioni prodotte dalla realizzazione della variante in oggetto in relazione al paesaggio."

Vista la documentazione integrativa inviata dal Comune di Assisi con nota. prot.0096496 del 20. 05.2025, a seguito della richiesta formulata dal Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio, si riporta il parere espresso dal Servizio citato:

11. Servizio Urbanistica, politiche della casa, rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot. n. 0104604 del 03.06.2025.

"Vista la nota regionale prot. n. 73221 del 14/04/2025 e la successiva nota integrativa prot. n. 97816 del 21/05/2025, con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Tenuto conto che la presente procedura riguarda una variante urbanistica al PRG Parte Operativa del Comune di Assisi, da attuare secondo le procedure previste dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota regionale sopra richiamata. Si trasmette di seguito il parere di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Sezione Urbanistica

*"Per quanto dichiarato nella documentazione trasmessa l'area oggetto del presente procedimento è attualmente identificata dal vigente PRG Parte Strutturale come "Zone di nuovo impianto prevalentemente produttive e per attività – Ambiti ad attuazione temporale programmata", demandando la specifica attuazione alla Parte Operativa del PRG. La presente variante al PRG PO consiste pertanto nella trasformazione della zona "Ambiti ad attuazione temporale programmata del PRG - Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG – PS prevalentemente produttivi e per attività" in "Zona per attività di interesse locale di nuovo impianto - TP.n.4 - interessate da procedimenti SUAP art. 8 DPR 160/2010 – 5001 (**)".*

Lo scopo del progetto, per come dichiarato, da attuare con procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. è quello di realizzare un nuovo edificio industriale che costituisce l'ampliamento di un'attività già esistente posta in altra sede, che si occupa di trasporto su strada con mezzi pesanti per la consegna di mezzi conto terzi. Il progetto prevede la realizzazione del fabbricato industriale e delle relative pertinenze e piazzali a servizio. L'area interessata dall'intervento ha una superficie territoriale di 18.170 mq e il progetto presentato prevede la realizzazione di un fabbricato avente SUC pari a 4.947 mq e un'altezza massima dell'immobile pari a 9,50 m, in linea con i parametri della zona industriale contigua.

Con Delibera di Giunta comunale n. 48 del 20/05/2021 il Comune di Assisi ha inoltre espresso parere favorevole in merito a quanto previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015.

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, non si rilevano cause ostative per la materia di competenza della scrivente Sezione inerente gli aspetti urbanistici, trattandosi di una variante alla sola parte operativa del PRG.

Si ricorda che il Comune deve verificare che tale procedura di variante al PRG-PO sia conforme al PRG-PS.

Si raccomanda infine che il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio del nuovo insediamento produttivo sia conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015 e si ricorda che i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010 sono strettamente correlati al progetto edilizio, e pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art.32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015."

Sezione Tutela dei beni paesaggistici

"Viste le integrazioni pervenute dal Comune di Assisi con nota acquisita al prot. n. 96469 del 20/05/2025;

Visto il Piano Paesaggistico regionale Volume 1 "Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive", pre-adottato con D.G.R. 43/2012 e s.m.i.;

Visto il vigente PTCP, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Perugia, così come previsto dall'art. 262 della L.R. 1/2015;

Visto inoltre il documento denominato "STRATEGIA REGIONALE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'UMBRIA", approvata con D.G.R. n. 174 del 22/02/2023;

Considerato che l'area oggetto di intervento, con estensione di circa mq 18.170, è posta in località S. Maria degli Angeli su un ambito di frangia tra il tessuto urbano e il territorio rurale della pianura in destra idrografica del fiume Topino e del suo affluente Torrente Ose; in particolare tale area è localizzata a sud della frazione di Santa Maria degli Angeli - Assisi, lungo la via San Bernardino da Siena - SP 408, prospiciente all'isolato delimitato da via Mugnai e via dei Barrocciai. Catastalmente il terreno è individuato al Foglio 120 particella 1195 del Comune di Assisi.

Il progetto architettonico prevede la realizzazione di un fabbricato produttivo delle dimensioni di 51,00 m x 97,00 m per un ingombro complessivo a terra pari a 4.947 mq, con un'altezza massima di m 9,50. Il fabbricato sarà collocato in posizione pressoché centrale rispetto all'area d'intervento, delimitata da una recinzione perimetrale. La facciata principale, rivolta verso via S. Bernardino da Siena, ma non parallela a quest'ultima. I due lati nord-est e sud-est saranno rivolti rispettivamente verso la nuova strada di progetto ed i parcheggi ed aree verdi a servizio dell'insediamento produttivo. L'area dello stabilimento sarà delimitata da una recinzione di due

differenti tipologie: lungo il confine rispetto allo spazio rurale e a 4,5 m dal fosso posto sul retro sarà realizzata con rete metallica fissata a pali in legno o ferro infissi al suolo dell'altezza massima di m 2,00; lungo gli altri lati, ovvero lungo via San Bernardino da Siena e lungo la strada di progetto sarà della tipologia con ringhiera metallica sovrastante muretto alto in CLS m 0,50 con rivestimento in mattoni a faccia vista, per un'altezza complessiva di m 2,00. Il fabbricato sarà adibito prevalentemente al rimessaggio dei mezzi di autotrasporto della ditta, da ospitarsi al piano terra, per una SUC pari a 4.746,45 mq. Una porzione all'interno del fabbricato sarà adibita ad uffici. La tipologia costruttiva prevista è quella legata alla prefabbricazione industriale con strutture in calcestruzzo armato, tamponata con pannelli a taglio termico in c.a. dello spessore di 30 cm. In particolare la finitura esterna del nuovo stabilimento industriale sarà realizzata con pitture murali, in solvente, in tinta unica chiara del tipo opaca o semilucida a base di resine acriliche, previa preparazione del supporto mediante spazzolatura e imprimitura ad uno strato di isolante. I colori saranno scelti fra quelli delle terre locali, in particolare si adotterà una bicromia che nella parte più scura identifica la zona uffici, le cui ampie porte finestre del piano primo sono schermate da un sistema di brise soleil che delimita il terrazzo aggettante, che funge da protezione per l'ingresso degli uffici. In copertura saranno sistemati i pannelli fotovoltaici. L'area pertinenziale del fabbricato correlata all'attività dell'azienda sarà suddivisa tra il piazzale di manovra, i parcheggi degli automezzi, e i parcheggi privati destinati alle maestranze. Inoltre lungo il lato sudovest, verso il complesso rurale "Caminaccio III", individuato come complesso rurale di impianto storico dal vigente PRG Parte Strutturale, sarà realizzata una zona di verde con funzione di filtro visivo ed acustico, a protezione della privacy della proprietà adiacente. Il verde in questione sarà completato con la piantumazione di siepi ed alberature conformemente a quanto già previsto nelle limitrofe zone industriali. Oltre a quelli pedonali, si prevedono anche due accessi carrabili: uno su via S. Bernardino da Siena e uno sulla strada di progetto. Lungo il fosso che delimita l'area di intervento a sud-est è posizionata anche una stretta fascia di verde privato oltre che parcheggio e un'area di rispetto delle infrastrutture che sconfina su un altro appezzamento agricolo retrostante a quello occupato dal fabbricato previsto dalla presente variante.

Rilevato che gli ambiti di intervento risultano sottoposti alla seguente tutela paesaggistica:

- ai sensi del D.Lgs. 42/2004: area dichiarata di notevole interesse pubblico di cui all' art. 136, comma 1, lettere c) e d) con D.M. 25/06/1954 Intero territorio comunale di Assisi con la seguente motivazione: "altissimo interesse panoramico e paesistico di tale territorio, che forma un'unità imprescindibile dal punto di vista storico, tradizionale e naturale". "Il vincolo è apposto al fine di "... evitare gravi deturpazione e alterazioni di tale ambiente e di tale panorama ...";
- Area Buffer del sito Unesco;
- secondo il vigente PTCP della Provincia di Perugia ricade all'interno:
 - a) della unità di paesaggio U.d.P. n° 67 "Valle Umbra", Sistema paesaggistico di pianura e di valle di cui alla tav. A.4.2 a cui si applicano gli articoli 32 e 33 della Normativa del PTCP;
 - b) di una visuale ad ampio spettro derivata da fonti letterarie di cui alla tavola A.3.4 per la quale si applica l'art. 35 comma 4 della Normativa del PTCP;
 - c) degli Ambiti della centuriazione romana per i quali si applica l'art. 37, comma 2 lettera b) della Normativa del PTCP e quindi per i quali è necessario tutelare e valorizzare con particolare attenzione i segni peculiari di tale assetto (allineamenti, dimensioni della trama dei campi, fossi e canali, strade poderali, etc.).

Considerato inoltre che l'area oggetto di intervento nel PPR della Regione Umbra ricade all'interno del "Paesaggio regionale SS2 Valle Umbra" con dominante sociale - simbolica; all'interno della Struttura identitaria n. 7 "Piana bonificata di Assisi e Cannara" con valore I2 (parzialmente integro), rilevanza notevole R3 e valore diffuso V2 in cui i segni della centuriazione agricola sono ancora rintracciabili nella trama dei canali e fossi, della piantate e dei filari arborei che ancora connotano la trama agricola e che costituiscono al contempo corridoi ecologici di biodiversità definiti anche come "Frammenti di connettività" da sottoporre a tutela. In particolare la porzione sud - est dell'area oggetto di variante è interessata dal passaggio di un fosso con relativa vegetazione ripariale che potrebbe corrispondere ad un segno della

centuriazione agricola; nella tavola EP 04 b quadrante sud ovest – Carta di sintesi del sistema ambientale del PRG Parte Strutturale vigente tale fosso è individuato come “neoecosistema con funzione di mitigazione”;

Rilevato inoltre che, come desumibile dal PRG di Assisi, l’area di intervento risulta:

- confinante direttamente, verso sud-ovest, con un complesso rurale individuato con la sigla “Ac” ovvero “Casali, poderi, fattorie c/s colombaie aggregate” e quindi come complesso rurale di matrice storica facente parte del patrimonio storico-culturale;
- attestata lungo il confine nord-est su una strada vicinale che è individuata come tracciato storico nella Tavola ed.02.b “Carta delle risorse storico-architettoniche” del PRG Parte Strutturale

Considerato che, ai fini di una congrua valutazione della compatibilità del presente intervento con il complesso quadro delle tutele paesaggistiche sopra illustrato, sono state richieste integrazioni e a tal merito il Comune ha trasmesso i seguenti due elaborati:

Integrazione 01:

- nel primo foto inserimento dell’intervento rispetto alla situazione attuale si evidenzia come la mole del nuovo edificio produttivo va ad occultare la veduta verso l’emergenza storico culturale del centro storico di Assisi e delle basse pendici del Monte Subasio dalla viabilità pubblica di accesso al lotto oggetto di variante urbanistica compromettendo i caratteri di intervisibilità che sono tutelati dal vincolo paesaggistico di cui D.M. 25/06/1954 e presentando profili di incompatibilità anche con le disposizioni dell’art. 35, comma 4, della Normativa del PTCP relative alla visuale ad ampio spettro derivata da fonti letterarie qui presente.
Tali norme infatti prevedono che negli strumenti urbanistici “per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali individuare l’area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione e per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute. l
- in rapporto alla presenza del contiguo complesso rurale individuato con la sigla “Ac” ovvero “Casali, poderi, fattorie c/s colombaie aggregate” e quindi come complesso rurale di matrice storica facente parte del patrimonio storico-culturale il foto inserimento dell’intervento mostra come le dimensioni, la morfologia, la tipologia e i materiali utilizzati per il nuovo edificio produttivo siano del tutto estranee al contesto rurale e insediativo storico presente; inoltre si evidenzia come la vista verso il Monte Subasio rimane completamente occultata; tale rapporto disarmonico con il paesaggio storico è solo parzialmente mitigato con il proposto potenziamento del corridoio verde esistente lungo il confine tra i due tramite la piantumazione di siepi e alberi di medio fusto;
- nell’elaborato non sono presenti approfondimenti del rapporto tra l’intervento previsto e la presenza a sud - est di un fosso con relativa vegetazione ripariale che potrebbe corrispondere ad un segno della centuriazione agricola; nella tavola EP 04 b quadrante sud ovest –Carta di sintesi del sistema ambientale del PRG Parte Strutturale vigente tale fosso è individuato come “neoecosistema con funzione di mitigazione e che invece dovrebbe essere tutelato come fattore identitario come da scheda della Struttura identitaria n. 7 “Piana bonificata di Assisi e Cannara” del PPR, che come componente dell’ Ambiti della centuriazione romana individuato dal PTCP oltre che come “neoecosistema con funzione di mitigazione” qui individuato PRG di Assisi Parte Strutturale, non sono presenti inoltre approfondimenti nemmeno in relazione alla presenza lungo il confine nord-est dell’area di intervento di una strada vicinale che è individuata come tracciato storico nella Tavola ed.02.b “Carta delle risorse storico-architettoniche” del PRG Parte Strutturale;

Integrazione 02:

- la relazione integrativa non risulta esaustiva rispetto alle criticità sopra evidenziate.

Sulla base di quanto sopra evidenziato si ritiene che l'intervento, così come attualmente proposto, non risulti compatibile con il quadro delle tutele paesaggistiche presenti nell'area di intervento. Pertanto si ritengono necessari ulteriori approfondimenti che:

- *in corrispondenza dell'area di intervento, assicurino la tutela dei caratteri di intervisibilità dalla viabilità pubblica (SP di accesso al lotto oggetto di variante verso il centro storico di Assisi e le basse pendici del Monte Subasio);*
- *modifichino i caratteri plano-altimetrici, tipologici e materici del nuovo fabbricato in modo da armonizzarlo con quelli degli edifici presenti nel contesto paesaggistico interessato;*
- *realizzino un più congruo rapporto tra superficie edificate e permeabili (a prato e con siepi e alberature) incrementando l'estensione di queste ultime;*
- *tutelino, con adeguate fasce di rispetto ed evitando tombamenti, il fosso presente a sud-est dell'area di intervento con la relativa vegetazione ripariale;*
- *garantiscono la tutela, nella sua attuale configurazione, della strada vicinale che è individuata come tracciato storico nella Tavola ed.02.b "Carta delle risorse storico-architettoniche" del PRG Parte Strutturale."*

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:

- *con riferimento alla pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere la Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile della Regione Umbria approvata con D.G.R. n. 174/2023 la proposta non affronta la tematica rispetto agli obiettivi della strategia in merito a:*
 - *l'obiettivo n. 15 in relazione alla riduzione di consumo di suolo, e alla impermeabilizzazione dell'area interessata;*
 - *l'obiettivo n. 22 relativo alla promozione del paesaggio e alla sua valorizzazione;*
 - *l'obiettivo n. 23 relativo alla conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale promuovendo la sua fruizione in termini di sostenibilità.*
- *con riferimento alle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento:*
 - *alla probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, a parte la fase di cantiere che comporterà impatti localizzati ma temporanei, l'impatto irreversibile è connesso all'uso di suolo, con perdita irreversibile non solo dello stesso ma anche delle caratteristiche ambientali presenti;*
 - *all'entità ed estensione nello spazio degli impatti: l'estensione dell'intervento è comunque rilevante nel contesto interessato;*
 - *alle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, sull'area interessata dall'intervento sussistono vincoli di tutela paesaggistica strettamente connessi al patrimonio storico culturale della città di Assisi, e l'intervento è tale da comportare un potenziale vulnus al suddetto patrimonio.*
 - *ai possibili impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in quanto l'area ricade:*
 - *ai sensi del D. Lgs. 42/2004 l'area è dichiarata di notevole interesse pubblico di cui all' 136, comma 1, lettere c) e d) con D.M. 25/06/1954 Intero territorio comunale di Assisi con la seguente motivazione: "altissimo interesse panoramico e paesistico di tale territorio, che forma un'unità imprescindibile dal punto di vista storico, tradizionale e naturale. "Il vincolo è apposto al fine di "... evitare gravi deturpazione e alterazioni di tale ambiente e di tale panorama ...",*
 - *Area Buffer del sito Unesco;*

Considerato che l'attivazione della procedura di variante ai sensi art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 di Assisi è subordinata unicamente al requisito della mancata o insufficiente previsione nel piano urbanistico vigente di aree destinate all'insediamento produttivo proposto. Il procedimento di variante ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, si configura quale procedimento che ha carattere eccezionale e derogatorio e non può essere surrettiziamente trasformato in una modalità

ordinaria di variazione dello strumento urbanistico generale soprattutto per le conseguenze sul sistema ambientale già definito dal PRG.

Considerato che sulla base dell'art.11 c.5 del D. Lgs 152/06 che *"la VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*.

Considerato tutto quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 12 commi 3 e 4 del D. Lgs 152/2006, si ritiene che l'intervento può comportare impatti significativi sull'ambiente, ciò rende necessario sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Vista l'esistenza di molteplici criticità di carattere paesaggistico, ambientale, ed anche procedurale fin qui riportate, la proposta di variante al PRG - PO ex art.8 DPR 160/2010 per la realizzazione di un fabbricato destinato alla rimessa di mezzi, nella Frazione di Santa Maria degli Angeli, nel Comune di Assisi dovrà essere sottoposta a VAS per gli opportuni approfondimenti.

Perugia li 26.06.2025

l'istruttore
Daniela Cavalieri