

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

Procedura di verifica assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 12 D. lgs 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 per variante al vigente P.R.G. Parte strutturale e Parte operativa ai sensi dell'art. 32 comma 6, art. 8 del DPR 160/2010 in Loc. Campagna, Comune di Bettona.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Bettona, con nota prot. n. 0246724 del 16.12.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del D.lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R.12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante compensativa al vigente Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale e Parte Operativa ai sensi dell'art.32 comma 6 L.R.1/2015 e art. 8 del DPR 160/2010, per incrementare l'area produttiva esistente.

Descrizione

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bettona è stato approvato con deliberazioni D.C.C. n. 65/2011 (parte strutturale) e n. 11/2012 (parte operativa).

L'area interessata si trova lungo la Via Torgianese, in prossimità della viabilità provinciale di collegamento con la zona industriale di Brufa e la S.R. 317 di Torgiano ed è catastalmente individuata al Foglio 3, particelle 17, 129, 585, 586, 588 e 589, per una superficie complessiva pari a mq 25 462.

La variante in oggetto amplia il comparto produttivo di 11.123 mq (Zona D1 – Ambito produttivo di completamento), mediante l'inclusione delle seguenti aree:

- Zona EP – Agricola di pregio 6.620 mq
- Zona EU – Agricola di rispetto urbano 7719 mq
- fascia di rispetto al fosso Fossatello di 2.324 mq

Complessivamente la variante comporta un nuovo comparto produttivo di 25.462,00 mq.

L'intervento non introduce nuovi edifici né comporta consumo di suolo aggiuntivo, ma consente una più efficiente organizzazione interna delle superfici aziendali.

Con nota prot.n. 0249279 del 19/12/2025, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.

- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti:

Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive. Prot.n.0001851 del 08.01.2026.

“Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

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

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

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Bettona 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;

Si ritiene che la proposta di variante al vigente P.R.G. parte strutturale e parte operativa ai sensi dell'art. 32 comma 6, art. 8 del DPR 160/2010 in Loc. Campagna, Comune di Bettona. non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.”

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n.0003297 del 12.01.2026.

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

Contestualmente si raccomanda che nell'ampliare e riorganizzare le aree esterne 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 ad eventuali recettori presenti nell'area.

Si raccomanda, inoltre, che l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione.

Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini.”

U.S.L. Umbria 1. Prot.n.0005374 del 13.01.2026.

“In riferimento all'istanza in oggetto, acquisita agli atti con prot. USL Umbria 1 n.241971 del 19.12.2025, si trasmette il parere pervenuto dal Servizio del Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità pubblica.

Proponente: Ditta Sorbo Autotrasporti S.R.L.

In riferimento all'oggetto;

Presa visione della documentazione tecnica descrittiva da cui si evince che:

- *trattasi della variante al P.R.G. vigente al fine di ampliare e riorganizzare le aree esterne destinate alla movimentazione e alla sosta dei mezzi pesanti della ditta proponente;*
- *L'intervento non comporta nuove costruzioni, non incrementa la Superficie Utile Coperta (S.U.C.) e non altera le volumetrie esistenti;*
- *Le opere previste si sviluppano interamente all'esterno della fascia di rispetto idraulica di 10 m;*

- L'intervento non comporta modifiche sostanziali alle previsioni del P.R.G., ma si configura come adeguamento funzionale e ambientale di un comparto produttivo esistente.

Considerato che

- Non sono previste lavorazioni o attività che possano determinare emissioni nocive, ristagni idrici o condizioni di rischio igienico-sanitario;
- L'intervento non comporta impermeabilizzazione del terreno e preserva la funzionalità naturale del deflusso;

Vista la Legge 833/78;

Fatta salva la normativa vigente in materia ambientale;

Per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si ritiene che non sussista la necessità di assoggettare a VAS la variante al P.R.G. vigente poiché quanto proposto non comporta impatti significativi per gli aspetti igienico-sanitari."

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0006276 del 14.01.2026.

"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 allegata alla nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda la variante al P.R.G. – PS - PO - per la riclassificazione di un'area in parte agricola posta in località Campagna del Comune di Bettona;

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;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i.

"Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione. Prot.n.0006923 del 15.01.2026. "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.249279/2025;

Preso atto che l'area interessata dal progetto è identificata dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU), ai sensi della L.R.n.1/2015, come "Matrice";

Si esprime parere favorevole ai sensi degli artt. 81 e 82 della L.R.n.1/2015 e della D.G.R. n. 2003/2005, a condizione che:

- La fascia di mitigazione a verde in adiacenza al fosso del Fossatello venga realizzata tramite siepe polifitica con specie arboree e arbustive autoctone scelte in coerenza con le fitocenosi presenti. In particolare gli individui arborei dovranno essere individuati tra

quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R.28/2001, mentre le specie arbustive dovranno essere individuate tra le seguenti:

- Viburno (*Viburnum tinus*);
 - Prugnolo (*Prunus spinosa*);
 - Biancospino (*Crataegus monogyna*);
 - Ligustro (*Ligustrum vulgare*);
 - Alloro (*Laurus nobilis*);
- venga garantito l'attecchimento degli individui costituenti la siepe per almeno due stagioni vegetative, prevedendo la sostituzione delle eventuali fallanze."

ARPA Umbria. Prot. n. 0007175 del 15.01.2026.

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

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n. 0008289 del 16.01.2026. "In merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, con la presente si conferma quanto espresso con la precedente PEC prot. n. 109046 del 06/06/2025, che si allega (completa dei relativi Rapporti Istruttori trasmessi). Nello specifico si comunica che, per le materie di competenza del Servizio, **NON SI RILEVANO** criticità specifiche inerenti il procedimento.

Sezione Pianificazione Assetto idraulico

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

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

Sezione difesa e Gestione idraulica

"Vista la documentazione relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la Variante compensativa al vigente P.R.G del Comune di Bettona riguardante la delocalizzazione di un comparto operativo e la contestuale eliminazione di parte di previsioni urbanistiche produttive e residenziali da riclassificare come zona agricola di pregio si rappresenta che dal punto di vista idraulico a i sensi del R.D. 523/1904 non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Pur tuttavia l'attuatore è tenuto a verificare e se del caso adeguare le distanze minime dai corsi d'acqua di tutte le eventuali opere esistenti o di futura realizzazione in fregio ai corsi d'acqua previste dall'art. 96/f del R.D. 523/1904.

Necessita altresì che qualsiasi eventuale opera di futura realizzazione direttamente interferente con il reticolo idrografico dovrà essere preventivamente autorizzata dallo scrivente Servizio regionale ai sensi del R.D. 523/1904."

Servizio Urbanistica, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana. Prot.n. 0009921 del 19.01.2026.

"Vista la nota regionale protocollo n. 249279 del 19/12/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso alla documentazione allegata alla nota di convocazione sopra richiamata.

Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Sezione Urbanistica.

La procedura in oggetto è riferita, per come dichiarato, ad una variante al PRG parte strutturale e parte operativa ai sensi del DPR n. 160/2010 e consiste nella variazione di destinazione di un'area di mq 14.339, in parte classificata come zona "EU – Verde di rispetto urbano" ed in parte come zona "EP – agricola di pregio". Per tale area è proposta la classificazione in zona produttiva, in ampliamento della zona "D1 – ambito produttivo di completamento" esistente in

Loc. Campagna, al fine di incrementare gli spazi a disposizione dell'azienda per la movimentazione e la sosta dei mezzi adibiti all'autotrasporto, senza incremento dell'attuale potenzialità edificatoria. Il progetto prevede pertanto la realizzazione di un piazzale drenante in ghiaia su sottofondo stabilizzato, privo di pavimentazioni impermeabili.

La nuova area produttiva, che sarà denominata "D1**", avrà una superficie complessiva di mq 23.771 e sarà caratterizzata dall'area produttiva esistente (con fabbricati parcheggi e spazi di servizio), dall'area di ampliamento destinata alla sosta e alla manovra dei mezzi pesanti, e da fasce di mitigazione ambientale lungo i margini est e sud, in corrispondenza del Fosso di Fossatello.

Viene dichiarato che l'intervento, non prevedendo nuove edificazioni, comporta una riduzione dell'indice di copertura da 0,5 a 0,2 mq/mq e che le dotazioni territoriali risultano già assolte mediante monetizzazione già approvata dal Comune di Bettona con DGC n. 78 del 17/11/2022.

Per tutto quanto sopra relazionato la scrivente Sezione, ai fini del perfezionamento della variante urbanistica secondo le procedure previste dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015, prescrive quanto segue:

- Per l'ambito oggetto di variante urbanistica il Comune dovrà esprimersi sull'insufficienza o sulla eventuale inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente, come previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015. Dovrà inoltre essere acquisito il parere geologico ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, il parere per gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL, nonché il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP.
- 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, e la destinazione urbanistica e la disciplina dell'area devono essere espressamente correlate a tale procedura e non generiche come da presente proposta.
- In merito alla modifica delle aree di particolare interesse agricolo il Comune dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 92 della L.R. 1/2015.
- La monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art. 88 del R.R. 2/2015 e l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile.

Sezione Qualità del paesaggio regionale

La proposta di Variante, interessa un'area situata in località Campagna di Bettona, censita al foglio 3, particelle n n. 17, 586, 588 e 589, non incrementa la Superficie Utile Coperta (S.U.C.) e non altera le volumetrie esistenti, ha carattere funzionale essendo finalizzata al miglioramento della logistica, della sicurezza e della sostenibilità gestionale del comparto produttivo.

L'obiettivo è quello di ampliare e riorganizzare le aree esterne destinate alla movimentazione e alla sosta dei mezzi pesanti, mediante la realizzazione di un piazzale drenante in ghiaia su sottofondo stabilizzato, privo di pavimentazioni impermeabili.

Le aree interessate dalla variante ricadono nella Macroarea D – Ambito prevalentemente produttivo di completamento, individuata ai sensi dell'art. 22 del Regolamento Regionale Umbria n. 7/2010, che disciplina le aree produttive esistenti e di completamento.

Nel P.R.G. vigente, le aree oggetto di intervento risultano suddivise come segue:

- Zona D1 – Ambito produttivo di completamento (comparto esistente);
- Zona EU – Verde di rispetto urbano (fasce di pertinenza);
- Zona EP – Agricola di pregio (terreni agricoli contigui).

La variante, promossa dalla TO.MA. IMMOBILIARE S.r.l. e rappresentata dalla SORBO AUTOTRASPORTI S.r.l., propone la ricomprensione di porzioni agricole e a verde nel comparto produttivo D1, con l'obiettivo di creare un unico lotto funzionale per manovra e sosta mezzi, senza nuove edificazioni e senza pavimentazioni impermeabili.

L'intervento è riferito pertanto all'incremento dell'area produttiva esistente in spazi adiacenti di proprietà, per mq. 8,930 classificati "EU-agricola di rispetto urbano" ricompresi sulle particelle 17 e 586, nonché per mq. 7,733 classificati "EP-agricola di pregio" ricomprese sulle particelle 588 e 589. Nel comparto, non sono previsti incrementi della superficie coperta edificabile

attualmente prevista di mq. 4.473,00 con conseguente diminuzione dell'indice fondiario di copertura dal 0,5 mq/mq al 0,21 mq/mq in progetto.

L'area in esame è in posizione pianeggiante, presenta poca vegetazione ad alto fusto e solo in corrispondenza del lato Est, non comprende fasce boschive e relative fasce di rispetto né si trova nelle immediate vicinanze. Né si rilevano interferenze dell'area suddetta con i tematismi relativi a tutele di carattere naturalistico ambientale e paesaggistico.

Le opere previste si sviluppano all'esterno della fascia di rispetto idraulica di 10 m stabilita dall'art. 96, lettera f) del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, che vieta costruzioni o lavorazioni permanenti entro tale distanza dal ciglio di sponda.

L'area di progetto non rientra in contesti di valore storico-culturale, né nel paesaggio agricolo da tutelare.

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

Tuttavia, visto l'ambito naturalistico, per una maggiore sostenibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento, si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo.

Si condividono pertanto gli interventi di mitigazione riportati nella Relazione di compensazione, previsti per la superficie ricadente in Zona EP – Agricola di pregio, pari a mq 7.733, che consistono in:

- realizzazione di fasce verdi perimetrali di mitigazione paesaggistica;
- piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone (circa 80 alberi e 300 arbusti);
- inserimento pavimentazioni drenanti e trincee filtranti per mantenere la permeabilità del suolo;
- monitoraggio e manutenzione triennale delle essenze vegetali.

Tali mitigazioni perseguono infatti il ripristino della continuità ecologica tra aree agricole e zone produttive attraverso la creazione di fasce verdi lineari ed il miglioramento della qualità paesaggistica mediante schermature visive e integrazione con la morfologia agraria esistente, la riduzione dell'impatto microclimatico attraverso l'incremento della vegetazione e dell'ombreggiamento naturale, l'incremento della biodiversità vegetale e faunistica mediante piantumazione di specie autoctone e creazione di habitat idonei, tutela del suolo e delle acque attraverso soluzioni tecniche drenanti e vegetazione filtrante, adozione di materiali naturali e biodegradabili, in linea con i principi di economia circolare e sostenibilità regionale.

Anche in corrispondenza della strada, quindi lungo tutto il confine sud, si suggerisce di implementare la vegetazione inserendo barriere arboree, anche al fine di una schermatura acustica oltre che dei volumi presenti, utilizzando piante autoctone e che si integrino bene con la flora locale per un risultato naturale e armonioso.

È auspicabile prevedere ove possibile, nelle aree comuni e nei parcheggi, l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore.

Si condivide la tipologia di pavimentazione prescelta per l'area di intervento, di tipo drenante, al fine di favorire il corretto deflusso delle acque.

Per quanto riguarda il monitoraggio delle aree verdi, si chiede di predisporre in fase esecutiva e per la fase successiva, un programma manutentivo degli impianti arborei ed arbustivi, avente cadenza annuale, (a differenza di come proposto triennale), così da provvedere alla sostituzione di eventuali fallanze o mancati attecchimenti e garantire la corretta crescita degli stessi."

Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale. Prot.n.0012477 del 21.01.2026.

"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 46171 del 19/12/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione dell'intervento

● L'area interessata si trova lungo la Via Torgianese, in prossimità della viabilità provinciale di collegamento con la zona industriale di Brufa e la S.R. 317 di Torgiano ed è catastalmente individuata al Foglio 3, particelle 17, 129, 585, 586, 588 e 589, per una superficie complessiva pari a mq 25 462.

● Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bettona, approvato con deliberazioni D.C.C. n. 65/2011 (parte strutturale) e n. 11/2012 (parte operativa), assegna alle suddette particelle le seguenti destinazioni d'uso:

- Zona D1 – Ambito produttivo di completamento;
- Zona EU – Agricola di rispetto urbano;
- Zona EP – Agricola di pregio.

● La variante in oggetto amplia il comparto produttivo mediante l'inclusione di aree adiacenti per complessivi mq 16.663, di cui 8.930 m² – Zona EU (Agricola di rispetto urbano) e 7 733 m² – Zona EP (Agricola di pregio).

● La superficie complessiva del nuovo comparto risulta 25.462 m², con superficie coperta ammissibile invariata (4716 m²) e conseguente riduzione dell'indice di copertura da 0,50 a ≈ 0,20 (20 %), conforme alla nuova destinazione di zona D1** indicata nella Tavola PRG/Variante.

● L'intervento non introduce nuovi edifici né comporta consumo di suolo aggiuntivo, ma consente una più efficiente organizzazione interna delle superfici aziendali.

In applicazione dell'art. 21 del D. Lgs. 228/2001, dell'art. 32 della L.R. 1/2015 e dell'art. 88 del R.R. 2/2015, la compensazione ambientale è dovuta esclusivamente per la superficie ricadente in Zona EP – Agricola di pregio, pari a mq 7 733.

● La misura compensativa è prevista direttamente in sito, senza occupazione di nuove aree e comprende:

- realizzazione di fasce verdi perimetrali di mitigazione paesaggistica;
- piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone (circa 80 alberi e 300 arbusti);
- pavimentazioni drenanti e trincee filtranti per mantenere la permeabilità del suolo;
- monitoraggio e manutenzione triennale delle essenze vegetali.

● L'obiettivo è garantire la neutralità ecologica e paesaggistica della trasformazione, in coerenza con la D.G.R. Umbria 799/2023 – Linee guida per la sostenibilità territoriale e ambientale.

● Il proponente è la TO.MA. IMMOBILIARE S.r.l., proprietaria dei terreni, che ha concesso in locazione ultranovennale alla SORBO AUTOTRASPORTI S.r.l. l'area destinata alle attività di autotrasporto e logistica.

In riferimento alla proposta progettuale che prevede l'ampliamento delle superfici destinate alla sosta e alla manovra di mezzi pesanti, operazione che si intende realizzare attraverso l'ampliamento delle aree attualmente classificate come verde privato ed interesse agricolo, si ritiene necessario formulare le seguenti considerazioni e relativo parere.

Preliminarmente preme sottolineare che l'area oggetto di intervento non è uno spazio neutro, bensì è circondato da ambiti territorialmente definiti di pregio. Tale condizione è rafforzata dalla sua collocazione geografica: il fronte nord del lotto, infatti, si attesta in diretta contiguità con un ambito sottoposto a specifico vincolo paesaggistico, così come specificato dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Sotto il profilo della pianificazione provinciale, la variante insiste su un'area catalogata quale Unità di Paesaggio (Udp) di pianura e di valle, soggetta a specifiche direttive di qualificazione disciplinate dagli articoli 32 e 33 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). In questo quadro normativo, le trasformazioni territoriali sono in stretta coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e periurbano. Ne consegue che la pianificazione deve privilegiare soluzioni progettuali orientate al contenimento del consumo di suolo, assicurando contestualmente l'adozione di misure di mitigazione e compensazione ambientale di efficacia adeguata all'impatto generato.

L'ampliamento ipotizzato, andando a modificare la funzionalità dei luoghi, comporta la sottrazione di una porzione consistente di terreno agricolo di pregio e l'eliminazione del verde privato esistente che risulta essere funzionalmente, fino ad ora, una sostanziale area "cuscinetto" rispetto ai beni tutelati dal decreto legislativo citato. La conversione d'uso proposta implica, di fatto, un significativo consumo di suolo, interrompendo la continuità del sistema verde e agricolo. Pertanto, qualora la fattibilità tecnica ed economica dell'opera venisse confermata, risulta necessario, in modo perentorio, garantire una compensazione ambientale. Si pone dunque, per la fattibilità dell'intervento, fondamentale individuare una nuova area di estensione pari a quella sottratta, da classificare e destinare permanentemente ad agricolo di pregio.

Infine, riguardo le criticità paesaggistiche si evidenzia che l'area interessata dalla variante possiede caratteristiche di alta visibilità dedotta dalle strade che insistono sul territorio circostante.

L'inserimento di un'infrastruttura impattante come un piazzale per mezzi pesanti determinerebbe un'alterazione percettiva profonda, risultando un elemento di forte dissonanza rispetto al paesaggio circostante. Tale criticità evidenzia come le direttive di qualificazione dell'Unità di paesaggio, precedentemente richiamate, non risultino allo stato attuale soddisfatte, mancando quei requisiti di integrazione e qualità progettuale necessari per operare in un contesto di tale delicatezza.

Pertanto, alla luce delle considerazioni analiticamente esposte in precedenza, si ritiene che l'attuale proposta progettuale vada sottoposta a ulteriori e sostanziali approfondimenti, perseguendo la principale finalità di tutela territoriale, volta a evitare qualsivoglia forma di compromissione delle aree caratterizzate da una spiccata e riconosciuta vocazione agricola di pregio, tramite l'inserimento di elementi estranei, configurabili come 'isole urbane' con destinazione d'uso disomogenea rispetto al contesto,

Si ravvisa, nello specifico, l'esigenza di pervenire a soluzioni progettuali che si dimostrino consone, adeguate e coerenti con le peculiarità del contesto paesaggistico in essere, garantendo in tal modo la conformità agli indirizzi, direttive e prescrizioni contenute nella normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.”

AURI Umbra Acque Prot.n. 0011176 del 20.01.2026.” *In riferimento alla comunicazione trasmessa con nota prot.n.12507 del 31.12.2025, relativa all'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante al PRG PS e PRG PO, finalizzata alla modifica ed ampliamento dell'area edificabile per le crescenti necessità aziendali delle ditte, Sorbo Autotrasporti S.r.l. e TO.MA IMMOBILIARE S.r.l., in località Palazzi via Torgianese, nel Comune di Bettona, si comunica quanto segue.*

Preso atto della documentazione trasmessa, non si segnalano particolari interferenze con infrastrutture in gestione alla Scrivente, Pertanto si esprime nulla osta alla proposta di variante.”

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D. Lgs. 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la realizzazione della variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell'area interessata:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fermo restando che ai fini dell'approvazione della variante è necessario provvedere:

- all'attuazione delle misure di mitigazione già previste dalla variante;

- alla predisposizione della dichiarazione del Comune sull'insufficienza delle aree previste dallo strumento urbanistico generale, o sull'eventuale inadeguatezza delle previsioni medesime, rispetto alle esigenze localizzative e dimensionali dell'impianto produttivo o per servizi rappresentate nella proposta;
- alla necessaria individuazione della compensazione prevista per l'area agricola di pregio, come disciplinato dall'art. 92 della l.r. n. 1/2015;
- visto il consumo netto di suolo derivante dall'attuazione della variante, l'Amministrazione comunale dovrà prevedere il recupero di tale consumo nelle successive attività di pianificazione territoriale, individuando eventuali declassamenti di aree già previste come urbanizzabili dal PRG e non ancora attuate o considerate non più attuabili.

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante ai fini della sua approvazione dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

Aspetti urbanistici

- per l'ambito oggetto di variante urbanistica il Comune dovrà esprimersi sull'insufficienza o sulla eventuale inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente, come previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015;
- dovrà essere acquisito il parere geologico ai sensi dell'art 89 del DPR n. 380/2001;
- il parere per gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL;
- nonché il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP;
- 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, e la destinazione urbanistica e la disciplina dell'area devono essere espressamente correlate a tale procedura e non generiche come dalla presente proposta;
- in merito alla modifica delle aree di particolare interesse agricolo il Comune dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 92 della L.R. 1/2015, e predisporre la relativa relazione agronomica motivata rispetto alla necessaria compensazione vista anche la presenza di un vigneto che dovrà essere espantato;
- la monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art. 88 del R.R. 2/2015 e l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile;

Aspetti Naturalistici

- si condividono gli interventi di mitigazione riportati nella "Relazione di compensazione", previsti per la superficie ricadente in Zona EP – Agricola di pregio, pari a mq 7.733, che consistono in:
 - realizzazione di fasce verdi perimetrali di mitigazione paesaggistica;
 - piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone (circa 80 alberi e 300 arbusti);
- particolare attenzione sarà dedicata alla realizzazione di una fascia di mitigazione a verde in adiacenza al fosso del Fossatello tramite siepe polifitica con specie arboree e arbustive autoctone scelte in coerenza con le fitocenosi presenti. In particolare gli individui arborei dovranno essere individuati tra quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R.28/2001, mentre le specie arbustive dovranno essere individuate tra le seguenti:
 - Viburno (*Viburnum tinus*);
 - Prugnolo (*Prunus spinosa*);
 - Biancospino (*Crataegus monogyna*);
 - Ligustro (*Ligustrum vulgare*);
 - Alloro (*Laurus nobilis*);
- in corrispondenza della strada e lungo tutto il perimetro dell'area si dovrà implementare la vegetazione inserendo anche barriere arboree, al fine di garantire una adeguata schermatura acustica oltre che dei volumi presenti;

- dovrà essere garantito l'attecchimento degli individui costituenti la siepe per almeno tre stagioni vegetative, prevedendo la sostituzione delle eventuali fallanze;

Aspetti idraulici

- l'attuatore è tenuto a verificare e se del caso adeguare, le distanze minime dai corsi d'acqua di tutte le eventuali opere esistenti o di futura realizzazione previste dall'art. 96/f del R.D. 523/1904;
- si raccomanda che per qualsiasi eventuale opera di futura realizzazione dovrà preventivamente essere effettuato uno studio con le interferenze con il reticolo idrografico e lo stesso dovrà essere autorizzato dallo scrivente Servizio regionale ai sensi del R.D. 523/1904;

Aspetti paesaggistici

- in corrispondenza della strada, lungo tutto il confine sud, si suggerisce di implementare la vegetazione inserendo barriere arboree, utilizzando piante autoctone che si integrino bene con la flora locale;
- nelle aree comuni e nei parcheggi auto, dovrà essere previsto l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore;
- si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo;
- il fronte nord del lotto, si attesta in diretta contiguità con un ambito sottoposto a vincolo paesaggistico, così come specificato dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e la variante insiste su un'area catalogata quale Unità di Paesaggio (Udp) di pianura e di valle, soggetta quindi a specifiche direttive di qualificazione disciplinate dagli articoli 32 e 33 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

Rumore ed emissioni acustiche e luminose

- si raccomanda che nell'ampliare e riorganizzare le aree esterne 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 ad eventuali recettori presenti nell'area;
- si raccomanda, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini;
- si raccomanda, inoltre, che l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;

Altre autorizzazioni

Ai fini dell'esercizio dell'attività il comune dovrà insieme al proponente, verificare la necessità dell'ottenimento dei titoli ambientali abilitativi, quali autorizzazioni ed altre specifiche, previste dalla normativa vigente;

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

Al fine di garantire alla variante in oggetto gli elementi di sostenibilità e di promuovere lo sviluppo sostenibile, il Comune di Bettona 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. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
- l'obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.

Visto il consumo netto di suolo derivante dall'attuazione della variante, in linea con l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo, l'Amministrazione comunale dovrà prevedere il recupero di tale consumo nelle successive attività di pianificazione territoriale, individuando eventuali declassamenti di aree già previste come urbanizzabili dal PRG e non ancora attuate o considerate non più attuabili.

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

Nei confronti dei sottoscrittori del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90.

Perugia li 27/02/2026

L'istruttore
Daniela Cavalieri