

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

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 del D.lgs 152/2006 ed art.9 della L.R. 12/2010, relativa alla variante parziale compensativa al vigente P.R.G. PS e PO, ai sensi dell'art. 32, c.4 e 5, della L.R. 1/2015, finalizzata alla delocalizzazione di un comparto produttivo ubicato in loc. Cerreto, con recupero di due aree compromesse in loc. Campagna nel Comune di Bettona

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Bettona, con nota prot. n. 0067633 del 10/03/2026 (rif. prot. n. 2576 del 09/03/2026), ha presentato istanza di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 9 della L.R. 12/2010.

Descrizione

La variante oggetto della presente procedura di assoggettabilità a VAS riguarda una modifica parziale del vigente P.R.G., Parte Strutturale e Parte Operativa, ai sensi dell'art. 32, commi 4 e 5, della L.R. n. 1/2015, relativa a due aree compromesse site in località Campagna, identificate catastalmente al Foglio 5, particella n. 23, e al Foglio 6, particella n. 631, nel Comune di Bettona. La variante prevede la riclassificazione urbanistica delle suddette aree, attualmente destinate dal vigente P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa, a MEP ("Macroarea agricola di pregio"), in nuova previsione MED ("Macroarea D – ambito prevalentemente produttivo da consolidare e/o recuperare"), ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 7/2010, in considerazione dello stato di compromissione delle stesse. La superficie complessiva interessata dalla variante è pari a mq 17.800, così articolata:

- foglio 5, particella 23, della superficie di mq 8.550 (Area 1);
- foglio 6, particella 631, della superficie di mq 9.250 (Area 2).

In considerazione dello stato di compromissione delle suddette aree agricole di pregio, la variante prevede la realizzazione di un ambito produttivo; le aree saranno classificate dal P.R.G. Parte Operativa come zone D*, disciplinate dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa., destinate specificamente allo stoccaggio di materiali inerti e prive di edificazione, fatta salva l'installazione di manufatti non costituenti volumetria urbanistica, come di seguito specificato:

- per l'Area 1 – D*102, (un'attività di stoccaggio temporaneo finalizzata al successivo riutilizzo delle terre e rocce da scavo, nonché un'area destinata allo stoccaggio e trattamento di materiali inerti provenienti da demolizioni e attività edilizie, finalizzati al successivo recupero e riutilizzo);
- per l'Area 2 – D*103, (a seguito della sistemazione dell'area, la sostituzione del vecchio impianto autorizzato nel 1982 mediante l'installazione di un impianto per la produzione di

misto cementato, con utilizzo di materie prime secondarie riciclate provenienti dalla demolizione di fabbricati e già trattate presso altri impianti).

Alla variante sopra descritta si collega la variante precedentemente adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 26 del 29/07/2025, relativa al comparto Dr-01 in località Cerreto (MD3 mq 52.809 e MC1 mq 16.000, per una superficie complessiva pari a mq 68.809), che ha comportato una riduzione degli ambiti di pianificazione come di seguito riportato:

- zona MDE ("Macroarea D – ambito prevalentemente produttivo da consolidare e/o recuperare") per mq 36.809 in diminuzione;
- completa eliminazione della zona residenziale MC1 per mq 16.000;
- zona MEP ("Macroarea Agricola di Pregio") per mq 17.833 in aumento;
- zona ME ("Macroarea Agricola") per mq 34.976 in aumento.

La compensazione urbanistica tra il comparto di località Cerreto e le due aree site in località Campagna risulta pertanto commisurata alla riduzione delle aree agricole di pregio (MEP), mediante la riclassificazione delle aree compromesse in nuova previsione produttiva MED, disciplinata nel P.R.G. Parte Operativa come zone D* per attività produttive (D102 e D103).

Con la nota prot.n. 0073099 del 16/03/2026, 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 Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli;
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale;
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione;
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.

Altri Enti

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

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria prot. n.0080824 del 25/03/2026

"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione, lo scrivente Servizio, per le materie di competenza della Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Contestualmente, poiché dalla documentazione si evince che:

- *area 1 in Loc. Campagna. - "sulla quale è previsto su una parte l'attività di stoccaggio temporaneo per il successivo riutilizzo di terre e rocce da scavo, nonché su una parte lo stoccaggio e il trattamento per il successivo riutilizzo di materiali inerti provenienti dalla demolizione o costruzione in edilizia";*
- *area 2 in Loc. Campagna - "E' a tale scopo prevista, dopo la sistemazione dell'area, la sostituzione del vecchio impianto autorizzato nel 1982 con l'installazione di un impianto per la produzione di misto cementato, previo utilizzo di materie prime secondarie riciclate provenienti dalla demolizione di fabbricati e già trattate in altri impianti di proprietà;*

nelle successive fasi finalizzate all'ottenimento o all'aggiornamento dei titoli autorizzativi per le attività previste, si raccomanda che si approfondiscano i temi in ordine al rispetto di quanto richiesto:

- il proponente effettui la Valutazione previsionale di impatto acustico delle attività produttive previste, completa di tutte le sorgenti presenti, compreso il traffico indotto, per valutare i possibili impatti acustici sui recettori presenti nell'area, con particolare attenzione per l'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale. In presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo anche, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area;
- venga effettuata una valutazione previsionale dell'impatto in atmosfera delle emissioni prodotte dalle attività produttive, con particolare attenzione alle polveri fini (PM10 e PM2.5 più impattanti sulla salute della popolazione), con una valutazione sulle ricadute al suolo delle suddette emissioni presso i recettori presenti nell'area. In presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo sistemi di abbattimento e procedure operative atte a ridurre e, ove possibile, eliminare le emissioni, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area;
- l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;
- per ridurre le emissioni da trasporto (sia di inquinanti che di gas clima alteranti), si raccomanda l'utilizzo di mezzi a basse emissioni sia per la logistica interna che per quella esterna.

Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella eventuale 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.”

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione prot. n. 0088068 del 01/04/2026

“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. 73099/2026;

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”;

Non si evincono criticità alla variante di progetto ai sensi degli artt. 81 e 82 della L.R. n. 1/2015 e della D.G.R. n.2003/2005.”

ASL 1 prot.n. 0093731 del 09/04/2026 (rif. prot. n. 10073716 del 09/04/2026)

“Proponente: **Soc. Agricola Il Quadrifoglio Srl**

PREMESSO CHE

- la proposta riguarda una variante al P.R.G. finalizzata alla delocalizzazione di un comparto produttivo, con trasformazione di aree attualmente a destinazione agricola in ambiti produttivi (zona D*);
- le attività previste risultano riconducibili a lavorazione, recupero e stoccaggio di materiali inerti e terre/rocce, con potenziali impatti ambientali e sanitari;
- il procedimento in oggetto è relativo alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

CONSIDERATO CHE

- la variante determina **una modifica significativa dell'uso del suolo**, con passaggio da ambito agricolo a produttivo, comportando un potenziale incremento della pressione ambientale e sanitaria;
- le attività previste risultano potenzialmente associate a:
 - emissioni diffuse di polveri;
 - emissioni acustiche;
 - incremento del traffico pesante;

- la qualificazione dell'area come "già compromessa" non è supportata da **una valutazione sanitaria che escluda effetti cumulativi o aggravio delle condizioni esistenti;**

RILEVATO CHE

- la documentazione non consente di escludere, con sufficiente grado di certezza, **impatti significativi sulla salute della popolazione** potenzialmente esposta;
- sussistono elementi di criticità legati:
 - alla natura delle attività previste;
 - alla trasformazione urbanistica proposta;
 - alla carenza di analisi di dettaglio sugli impatti;

ESPRIME per quanto di competenza, **parere favorevole all'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante in oggetto.**"

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. prot. n. 0098165 del 15/04/2026

"Con la presente si comunica che, per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio, NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano, di cui si prega di prendere visione perché contengono indicazioni da tenere in debita considerazione.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

Applicazione del Capo VII (Polizia delle acque pubbliche) del T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie, di cui al R.D. 25 Luglio 1904, n. 523, ricadenti in alvei demaniali.

Verifica di assoggettabilità a VAS

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 del D.lgs 152/2006 ed art.9 della L.R. 12/2010, relativa alla variante parziale compensativa al vigente P.R.G. PS e PO, ai sensi dell'art. 32, c.4 e 5, della L.R. 1/2015, finalizzata alla delocalizzazione di un comparto produttivo ubicato in loc. Cerreto, con recupero di due aree compromesse in loc. Campagna nel Comune di Bettona;

Vista la documentazione tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, inoltrata dal Comune di Bettona, acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 73099 del 16.03.2026, riguardante la riqualificazione urbanistica di alcune aree in loc. Campagna e loc. Cerreto del Comune di Bettona;

Tenuto conto che il piano di cambio di destinazione d'uso delle aree non interferisce direttamente con il reticolo idrografico, lo scrivente Servizio regionale rappresenta che dal punto di vista idraulico a i sensi del R.D. 523/1904 non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Pur tuttavia, nei riguardi del Comune di Bettona si pone in evidenza l'obbligo di verificare il rispetto della distanza minima di 10 m dai corsi d'acqua nei riguardi di opere di qualsiasi natura. Eventuali opere future interferenti con i corsi d'acqua dovranno preventivamente essere autorizzate ai sensi del RD 523/1904.

Si evidenzia altresì che vista la necessità di garantire il rispetto del buon regime idraulico, necessita garantire l'invarianza idraulica dei comparti oggetto del presente procedimento, prevedendo opportune "azioni compensative" tese a far sì che le massime portate di deflusso meteorico provenienti dalle aree oggetto delle trasformazioni e recapitate nei corpi idrici recettori di valle non risultino maggiori delle massime portate di deflusso meteorico preesistenti alla suddetta trasformazione."

SEZIONE PIANIFICAZIONE DELL'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 le zone 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."

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria prot. n. 0099355 del 17/04/2026 (rif. prot. n. MIC|MIC_SABAP-UMB_UO2|15/04/2026|0008642-P del 15/04/2026)

“In riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui la Regione Umbria comunica l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contestualmente indice la 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 PS e PO in oggetto, questo Ufficio,

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. e 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. 9 del 28.03.2024, n.26 del 14.06.2025 e n. 10 del 20.02.2025;

VERIFICATO che le aree in esame non risultano sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, né ex Art. 136 c. 1 (vincolo decretato) né ex Art. 142 c. 1 (vincolo ope legis), pur essendo prossime ad ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ex Art. 142 c. 1 lett c) del D. Lgs. 42/2004 (fascia di rispetto del Fiume Topino a nord-est per le superfici in Località Cerreto e fascia di rispetto del Fiume Chiascio a sud per le superfici in località Campagna).

PREMESSO che con D.G.C. n. 39 del 17-04-2025 il Comune di Bettona ha dato l'assenso alla ‘Variante compensativa al vigente P.R.G. Parte Strutturale e Operativa ai sensi dell'Art. 32 Commi 4 e 5 per delocalizzazione di un Comparto produttivo’. Tale Variante, correlata ad istanza della Società Agricola Il Quadrifoglio S.r.l., comportava: -- l'eliminazione totale, in Località Cerreto, del comparto Residenziale C1- 106 (mq 16.000) e la diminuzione del comparto Dr-01 produttivo da mq 52.809 a mq 16.000 con una riduzione dell'area produttiva D* (mq 36.809) e contestuale incremento dell'area EP - agricola di pregio (mq 52.809); – la compensazione parziale delle suddette previsioni in diminuzione in Località Campagna, riclassificando due zone (proprietà Ascanio s.r.l. - Foglio n. 5 Part.IIe n. 23 e proprietà Consorzio recuperi S.r.l. - Foglio n. 6 Part.IIe n. 65 e n.92) di superficie pari rispettivamente a mq 10.135 e mq 15.327 attualmente classificate come aree EP - agricole di pregio in zone D*- per attività produttive. Tali aree, a cui si riconosceva un effettivo e consolidato status di compromissione, sarebbero state oggetto di progetti di riqualificazione. Si è dunque proceduto ad una prima Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante parziale compensativa al PRG PS e PO proposta, comportante la delocalizzazione nelle due aree in Loc. Campagna di parte (mq 25.462) delle previsioni del comparto produttivo (mq.36.809) esistente Dr-01 in Loc. Cerreto. In tale sede, con Nota ns. Prot. n. 11808 del 06/06/2025, al cui contenuto integrale si rimanda, questo Ufficio ha rappresentato: – di ritenere la proposta Variante compensativa al vigente PRG PS e PO del Comune di Bettona tale da NON richiedere l'assoggettabilità a VAS, purché fossero rispettate alcune raccomandazioni (indicate come I., II. e III., richiamate nel prosieguo della presente valutazione); – relativamente alla tutela paesaggistica, ricadendo le superfici in esame al di fuori degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ex Art 142 c. 1 lett c) – fasce di rispetto fluviale, pur prossimi, NON avrebbe avuto la facoltà di formulare, per futuri interventi sulle stesse, il parere di compatibilità paesaggistico obbligatorio e vincolante di propria competenza ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;

FACENDO SEGUITO a richiesta di chiarimenti e integrazioni documentali da parte della Regione Umbria (Nota acquisita al ns. Prot. n. 10963 del 27/05/2025), che chiedeva in particolare: aspetti urbanistici – di verificare il rispetto di quanto previsto dalla DGR n. 3682 del 30/05/1989 circa la corretta individuazione delle aree di particolare interesse agricolo, relazionando anche sui manufatti presenti in tale area; aspetti paesaggistici e ambientali – di precisare quale tipologia di idonei progetti di riqualificazione si prevedevano, secondo quanto riportato nella DGC n. 39 del 17-04-2025. Stante la suddetta richiesta, il Comune di Bettona ha chiesto l'annullamento della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per potere apportare modifiche alla soluzione proposta per la Variante. E' seguita l'indizione della presente Conferenza di Servizi per la Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla nuova proposta di Variante al PRG PS e PO in oggetto.

ESAMINATA la documentazione prodotta, consultabile al Link

<https://transfer.beniculturali.it/f.php?h=3-taBf52&d=1>.

Dalla Determina di Giunta Comunale del Comune di Bettona n. 20 del 17-02-2026 risulta che:

a. circa le variazioni di classificazione urbanistica delle aree in Località Cerreto, la Variante adottata con D.G.C. n. 26 del 29-07-2025 segue il suo iter senza necessitare di Verifica di Assoggettabilità a VAS, prevedendosi la riduzione di ambiti di pianificazione e in particolare l'eliminazione totale del comparto Residenziale C1- 106 (mq 16.000) e la diminuzione del comparto Dr-01 produttivo da mq 52.809 a mq 16.000, con riduzione dell'area produttiva D* (mq 36.809) e contestuale incremento dell'area EP - agricola di pregio (mq 17.833) e dell'area E agricola (mq. 34.976).

b. E' invece oggetto di Verifica di Assoggettabilità a VAS la Variante parziale compensativa al vigente P.R.G. PS e PO, ai sensi dell'art.32 commi 4 e 5 della LR n.1/2015, con delocalizzazione in Località Campagna del Comparto Produttivo Dr-01 della Loc. Cerreto e riclassificazione delle due zone (proprietà Ascanio s.r.l. - Foglio n. 5 Part.IIa n. 23 e proprietà Consorzio recuperi S.r.l. - Foglio n. 6 Part.IIa n. 631) attualmente classificate come aree EP - agricole di pregio ma di fatto compromesse, in zone D*- per attività produttive per una superficie massima pari a mq 17.833.

Il Rapporto Preliminare prodotto, contenente i chiarimenti e le integrazioni richiesti dalla regione Umbria, prevede per le due aree in Loc. Campagna una riduzione di "EP- agricola di pregio" con modifica in "D* per attività produttive" per un totale di mq 17.800 ripartiti in mq 8.550 per l'Area 1 (Foglio 5, Part.IIa 23) e mq 9.250 per l'Area 2 (Foglio 6, P.IIa 631). L'Area 1 corrisponde ad un terreno con un grande piazzale su cui fin dagli anni '50 del 1900 (epoca dei "carrettieri", che estraevano la breccia dal fiume Chiascio fornendola al comune per la manutenzione della viabilità pubblica) è stato installato l'impianto fisso Meschini P. (che con l'ausilio di n.7 muli serviva anche la provincia) per la lavorazione di inerti provenienti dalle numerose cave attive nella zona. Il piazzale, censito nella Tav.9 del P.R.G. come "cava di materiali inerti in attività...", ha mantenuto di recente l'utilizzo a deposito temporaneo di materiali, sosta di automezzi e mezzi d'opera (escavatori e macchine operatrici) per lavori stradali e demolizioni edili; l'Area 2 corrisponde invece ad un terreno con un grande piazzale utilizzato da lungo tempo come cava per estrazione di inerti e mai ripristinato. Su tale piazzale il Comune di Bettona ha autorizzato, con C.E. n. 26 del 05/03/1982, la realizzazione da parte della ditta Calcestruzzi Beton Umbra S.r.l. di una centrale di betonaggio con strutture in cemento armato che ha funzionato per circa venti anni prima di essere dismessa.

Nel Rapporto Preliminare si precisa che in sede di precedente Verifica alla proprietà della ditta Soc. Consorzio Recuperi S.r.l. era stato assegnato un riferimento catastale errato (foglio 5 part.65, 92, 123 invece che foglio 6 part.IIa 631).

CONSIDERATO che con precedente Nota ns. Prot. n. 11808 del 06/06/2025 questo Ufficio, relativamente alle aree in Località Cerreto, aveva raccomandato che: (I.) la riclassificazione in aree agricole di pregio EP delle superfici classificate come aree produttive D* comportasse l'eliminazione dei numerosi edifici produttivi di grandi dimensioni e delle superfici in cls presenti e una bonifica totale dell'area con ripristino del verde preesistente; (II.) la riclassificazione in aree produttive D* delle superfici classificate come residenziali C1 comportasse una riqualificazione dei volumi esistenti e dell'area, implementando il verde presente ai margini per creare una 'fascia tampone' rispetto al territorio agricolo circostante;

PRESO ATTO dal Rapporto Preliminare che la nuova Variante al PRG PS e PO per le modifiche al Comparto Dr-01 in Loc. Cerreto conferma la riclassificazione in zona produttiva di buona parte della precedente Zona residenziale ma prevede, rispetto alla soluzione iniziale, una minore estensione dell'area "EP agricola di pregio" (mq 17.833) con parziale sostituzione in "E agricola" (mq 34.976). Con riferimento ai criteri stabiliti dalla DGR n.3682 del 30/05/1989 per la corretta individuazione delle

aree di particolare interesse agricolo (da ridurre alle aree libere da costruzioni o strutture non congrue con tale classificazione), la nuova proposta di Variante prevede una classificazione in zona E – agricola e non invece Zona Agricola di pregio per la superficie occupata dai capannoni dell'allevamento zootecnico, “costruiti in epoca precedente all'approvazione del Vigente P.R.G. i cui volumi e s.u.c. risultano legittimati dai titoli abilitativi quali strutture agricole”.

PRESO ATTO inoltre che il PRG PS approvato con D.C.C. n. 65 del 17/11/2011 e il PRG PO approvato con D.C.C. n. 11 del 20/03/2012 avevano classificato le Aree 1 e 2 in Località Campagna come Zone EP – agricole di pregio, pur essendo le stesse compromesse e di fatto configurantesi come “insediamenti produttivi e per servizi dismessi”, rinviando a successive fasi di pianificazione l'individuazione delle modalità di riqualificazione e riutilizzo delle stesse, ai sensi dell'art. 97 del RR dell'Umbria n. 2/2015.

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'intervento in oggetto;

CONSIDERATO che con precedente Nota ns. Prot. n. 11808 del 06/06/2025 questo Ufficio, relativamente alla riclassificazione in Località Campagna quali D*- aree produttive delle due zone classificate come aree agricole di pregio EP aveva raccomandato che (III.) essa fosse condizionata, anche alla luce del richiamato art. 35 delle NTA del PRG PO, dalla previsione di limitare il possibile stoccaggio di inerti e l'eventuale parcheggio per i mezzi correlati alle lavorazioni esclusivamente alle superfici dei piazzali esistenti, senza ulteriori modifiche dimensionali degli stessi e delle relative viabilità di accesso e conservando le superfici rinaturalizzate a verde presenti con la relativa vegetazione.

CONSIDERATO che per le aree 1 e 2 in Località Campagna, oggetto di delocalizzazione di attività produttive tipo D* per un totale di mq 17.800 (mq 8.550 per l'Area 1 - Foglio 5, Part.IIa 23 - e mq 9.250 per l'Area 2 - Foglio 6, P.IIa 631), tali destinazioni risultano rispettose di quanto previsto per le “aree a vulnerabilità elevata” dall'art. 107 della L.R. n.1/2015 nonché dall'art.32 comma 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G. PS ma devono essere compatibili con quanto previsto per le aree dismesse. L'art. 35 delle NTA del PRG PO prevede infatti che le zone D* sono “individuate come aree per lo stoccaggio di inerti. In esse non è previsto alcun tipo di edificazione, fatta salva l'installazione di manufatti non costituenti volumetria urbanistica” (tettoie, ecc.). Tali terreni, come evincibile dalle ortofoto prodotte (‘Paesaggi nel tempo – Regione Umbria), nel lasso di tempo 1977-2017 hanno riacquisito i caratteri prevalentemente rurali/naturali preesistenti per la maggior parte delle superfici, permanendo quali punti ‘critici’ i soli due piazzali e la viabilità di accesso, oltre alla presenza di tettoie sparse: la riclassificazione in D* di tali aree dovrebbe limitare il previsto possibile stoccaggio di inerti e l'eventuale parcheggio per i mezzi correlati alle lavorazioni esclusivamente alle superfici dei piazzali, conservando le superfici rinaturalizzate a verde presenti con la relativa vegetazione. La riqualificazione prevista consiste in opere di ricomposizione paesaggistica comprendente in particolare per l'Area 2 la sostituzione del vecchio impianto autorizzato nel 1982 con nuovo impianto per la produzione di misto cementato, utilizzando materie prime secondarie riciclate provenienti dalla demolizione di fabbricati e già trattate in altri impianti di proprietà regolarmente autorizzati in altri comuni. Dalla Tavola 06 si rileva: – la risagomatura del terreno precedentemente scavato con ricolmamento e ritombamento e posa di riporto fino a raggiungere il livello di progetto, ragionevolmente pari a quello antecedente le operazioni di cava; -- la piantumazione ai margini dell'area a sud-ovest e nord-ovest lungo la Strada Provinciale/Via Costano di vegetazione arborea autoctona in filare tipo pioppo-bolleana lungo la recinzione, con funzione schermante. Si prevede inoltre l'ampliamento dell'ingresso carrabile esistente con cancello.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO questo Ufficio ritiene che la proposta Variante compensativa al vigente PRG P e PO del Comune di Bettona, comportante la delocalizzazione nelle due aree in Loc. Campagna di parte delle previsioni del comparto produttivo esistente Dr-01 in Loc. Cerreto, sia tale da **NON richiedere l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica**, raccomandando comunque che la riclassificazione in aree produttive D*: -- delle superfici in Località Cerreto attualmente classificate come aree residenziali C1 comporti un'implementazione del verde presente ai margini, per creare una ‘fascia tampone’ rispetto al territorio agricolo circostante; -- delle due zone in Località Campagna attualmente classificate come aree agricole di pregio EP comporti, anche alla luce del richiamato art. 35 delle NTA del PRG PO, la previsione di limitare il possibile stoccaggio di inerti e l'eventuale parcheggio per i mezzi correlati

alle lavorazioni esclusivamente alle superfici dei piazzali esistenti, senza ulteriori modifiche dimensionali degli stessi e delle relative viabilità di accesso e conservando le superfici rinaturalizzate a verde attualmente presenti con la relativa vegetazione, da implementare presso l'area 2 con la prevista vegetazione autoctona in filari di pioppo e bolleana.

RAPPRESENTA nuovamente, per l'ambito di tutela paesaggistica, che, ricadendo le superfici in esame al di fuori degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ex Art 142 c. 1 lett. c) – fasce di rispetto fluviale, pur prossimi, **NON avrà la facoltà di formulare, per futuri interventi sulle stesse, il parere di compatibilità paesaggistico obbligatorio e vincolante di propria competenza ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii..**

Per quanto concerne la **tutela del patrimonio archeologico**, a poche centinaia di metri dall'immobile ubicato al Foglio 6, Part.IIa n. 631, allo stato attuale delle conoscenze si segnala il rinvenimento di evidenze archeologiche di epoca romana e medievale di cui alla Carta Archeologica dell'Umbria NCT 100540030016. In caso di future eventuali progettazioni di Lavori Pubblici derivanti dalla variante in oggetto si rammenta inoltre la necessità di applicare quanto previsto in materia di Archeologia Preventiva dall'art. 41, comma 4 e dall'Allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023.

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. prot. n. 0099697 del 17/04/2026 (rif. prot. n. 21883 del 16/04/2026)

“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 inerente variante parziale compensativa al vigente P.R.G. PS e PO, ai sensi dell'art. 32, c.4 e 5, della L.R. 1/2015, finalizzata alla delocalizzazione di un comparto produttivo ubicato in Loc. Cerreto, con recupero di due aree compromesse in Loc. Campagna nel 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;

- Le aree non risultano agricole al PRG, ma D1 e Dr-01, quindi non di competenza;

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.

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. prot. n. 0101871 del 21/04/2026 (rif. 14711 del 20/04/2026)

“Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 9379 del 16/03/2026, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

La Società Agricola Il Quadrifoglio S.r.l. ha presentato un'istanza di variante parziale al PRG vigente, finalizzata all'eliminazione di parte delle previsioni urbanistiche produttive e residenziali, da riclassificare come "zona agricola di pregio", in località **Cerreto di Bettona**.

La variante, che interessa tre comparti contigui tra loro, prevede:

- il cambio di destinazione d'uso di un comparto "residenziale C1" in "produttivo da consolidare e recuperare";
- il cambio di destinazione d'uso di un comparto "produttivo" in "agricolo semplice";
- il cambio di destinazione d'uso di un altro comparto "produttivo" in "agricolo di pregio".

La compensazione delle suddette previsioni in diminuzione prevede:

- l'individuazione di due nuove aree produttive in località **Campagna**, attualmente classificate come "agricolo di pregio", che verranno riclassificate come "produttivo da recuperare e consolidare" - MD3 PRGps -

Nella relazione tecnica allegata alla documentazione presentata si dichiara che, in località Campagna, le due nuove aree produttive ricadono su terreni nei quali, fin dagli anni cinquanta del secolo scorso, è stato installato un impianto fisso per la selezione di inerti (area 1) e coltivazione di cava per estrazione sempre di materiali inerti (area 2). Sempre in riferimento alla relazione in oggetto, si dichiara che la variante proposta risulta coerente con lo stato di fatto di aree già compromesse, sulle quali è previsto:

- su una di esse (area 1), l'attività di stoccaggio temporaneo finalizzata al successivo riutilizzo di terre e rocce da scavo;
- sull'altra (area 2), lo stoccaggio e il trattamento (impianto per la produzione di misto cementato) per il successivo riutilizzo di materiali inerti provenienti da attività edilizie di demolizione o costruzione.

Inoltre, si evidenzia che il PRG, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 17/11/2011 per la parte strutturale e n. 11 del 20/03/2012 per la parte operativa, ha ricompreso entrambe le suddette aree nell'ambito agricolo come "EP - agricole di pregio", rinviando a successivi provvedimenti l'individuazione dell'effettivo e più idoneo utilizzo delle stesse, sulla base di specifici progetti di riqualificazione.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

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

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

art. 142, 1° comma:

- ambiti delle aree boscate, lett. G, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica".
(loc. Cerreto)

Aree di interesse naturalistico - ambientale

- Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale, disciplinati dall'art. 39 comma 4, del PTCP.
(loc. Campagna)

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. 6 , Perugia, D.M. 13.01.1956 - Loggia di San Pietro;
- n. 9 , Perugia, D.M. 10.05.1957 - Giardino Carducci.
(loc. Cerreto)

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. (Via Costano e Via Passerella)
(loc. Campagna)

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

- A.E.P. (aree ad alta esposizione panoramica), come da elaborato I.3.1.1.
- Aree a compatibilità condizionata, come da elaborato I.3.1.1.
(loc. Cerreto)

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

- Policentrismo diffuso.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

La variante parziale al PRG proposta dalla Società Agricola Il Quadrifoglio S.r.l., relativa alle località Cerreto e Campagna nel comune di Bettona, introduce modifiche significative all'assetto urbanistico vigente. In particolare, a Cerreto si prevede una riduzione delle aree a destinazione residenziale e produttiva, con conseguente riclassificazione in ambiti agricoli, mentre in loc. Campagna, vengono individuate due nuove aree produttive in compensazione (zone D*, area 102 e 103, art. 35 NTA PRGpo, "Zone produttive a normativa speciale"), collocate su terreni attualmente classificati come agricoli di pregio, ma già interessati in passato da attività estrattive e lavorazioni di inerti.

La valutazione della variante è stata condotta tenendo conto del quadro normativo provinciale vigente, delle caratteristiche territoriali e della documentazione fotografica allegata dal progettista (Tav.2), che consente una lettura diretta dello stato dei luoghi.

- **Per quanto riguarda l'ambito in loc. Cerreto**, l'area ricade in un contesto classificato come A.E.P. (aree ad elevata esposizione panoramica) dal PTCP ed è caratterizzata da un paesaggio agrario di pianura, con presenza di edificato sparso e di alcune strutture produttive già esistenti. Dalla documentazione fotografica emerge un contesto parzialmente compromesso, ma ancora riconoscibile nella sua matrice agricola, privo di significative schermature vegetali e fortemente relazionato visivamente con il territorio circostante.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area è ad elevata visibilità, con un ampio bacino visivo che si estende verso nord fino alla pianura dove scorre il Fiume Topino fino ai territori di Assisi e Bastia Umbra, e verso sud fino al comune di Cannara, oltre a una visibilità locale verso i nuclei abitati di San Quirico e I Barbini.

Le analisi effettuate dallo Scrivente, confermano che gli insediamenti produttivi risultano chiaramente percepibili anche a distanza, generando un contrasto evidente con il paesaggio agricolo circostante.

Le strutture produttive si configurano quindi come elementi dominanti e dissonanti.

Tra le principali criticità rilevate vi è innanzitutto l'altezza di alcuni edifici esistenti, che, in un contesto così esposto e privo di schermature, risulta potenzialmente impattante sul paesaggio.

Non da meno, è la presenza di silos, già oggi fortemente percepibili nel paesaggio circostante, che solleva la necessità di chiarire se ne sia prevista la demolizione o il mantenimento.

Si rende pertanto necessaria una verifica puntuale di compatibilità paesaggistica, accompagnata dall'introduzione di adeguate misure di mitigazione, quali schermature vegetali e trattamenti cromatici.

Un ulteriore elemento critico è rappresentato dalla prossimità della nuova zona produttiva con edifici residenziali rilevati tra Via Brugnola e Via Perugia, che potrebbe comportare impatti di tipo acustico ed emissioni di polveri; anche in questo caso si richiedono approfondimenti di compatibilità ambientale e l'eventuale previsione di fasce di rispetto o mitigazioni atte a diminuire tali impatti nocivi per la salute degli abitanti.

Nel complesso, per l'ambito di Cerreto, si riconosce come elemento positivo la riduzione del carico urbanistico; tuttavia riguardo la nuova zona produttiva oggetto della variante, permangono criticità legate all'elevata esposizione panoramica, alla forte visibilità degli interventi, al contrasto con il paesaggio rurale, alla prossimità con le residenze e alla presenza di elementi incongrui (silos).

Il nuovo comparto MD3, "ambito prevalentemente produttivo da consolidare e/o recuperare" in esame, dovrà, nelle successive fasi di attuazione, essere subordinato a specifiche prescrizioni e verifiche paesaggistiche e ambientali.

- **Per quanto concerne invece l'ambito in loc. Campagna**, le aree interessate sono attualmente classificate come agricole di pregio e ricadono in contesti sottoposti a tutela, tra cui ambiti con presenza di viabilità storica (art. 37 PTCP) e aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua (art. 39 PTCP).

Tuttavia, la documentazione fotografica evidenzia come tali aree presentino una morfologia alterata, con movimenti di terra, cumuli e rifiuti edilizi che difficilmente possono essere giustificati in agricoltura di pregio, e una parziale rinaturalizzazione dovuta alla vegetazione

spontanea. **Si tratta quindi di contesti degradati inseriti in un paesaggio agricolo attivo e aperto.**

La variante, appare coerente sotto il profilo del riuso così come dichiarato nella documentazione tecnica, in quanto consente di recuperare aree già compromesse, limitando il consumo di suolo agricolo integro, tuttavia anche in questo caso, emergono diverse criticità. Le aree risultano infatti altamente visibili, per l'assenza di barriere naturali e per l'orizzonte aperto, e sono percepibili anche da ambiti di valore storico - architettonico, come quelli rilevati nei comuni di Bettona e Bastia Umbra.

Inoltre, il contesto è già caratterizzato dalla presenza diffusa di insediamenti produttivi, e **le nuove previsioni rischiano di rafforzare un sistema di detrattori paesaggistici distribuiti in modo frammentato.**

Ulteriori elementi di attenzione riguardano la prossimità ad abitazioni e ad ambiti agricoli attivi, con possibili ricadute in termini ambientali.

Particolare rilevanza assume inoltre la previsione di un nuovo impianto per la produzione di misto cementato, che comporterebbe un incremento del carico ambientale e un potenziale peggioramento della qualità paesaggistica.

Dal punto di vista normativo, la classificazione in zona D* prevede l'assenza di edificazione vera e propria e consente soltanto manufatti non volumetrici e attività di stoccaggio di inerti. Questo aspetto rappresenta un elemento positivo in termini di contenimento dell'impatto edilizio, ma non elimina gli effetti legati alle attività svolte, che restano comunque rilevanti sotto il profilo funzionale e percettivo.

In sintesi, anche per l'ambito di Campagna si riconoscono aspetti favorevoli, quali il riuso di aree degradate e la limitazione dell'edificazione, ma permangono criticità, tuttora evidenziate allo stato dei luoghi, legate anche all'elevata percezione visiva, all'interferenza con ambiti tutelati, alla prossimità con le residenze e all'effetto cumulativo negativo sul paesaggio.

In conclusione, si evidenziano persistenti impatti sul territorio e criticità ambientali locali, contribuendo al rafforzamento di detrattori paesaggistici.

Si evidenzia chiaramente come i due ambiti siano inseriti in contesti aperti e ad elevata visibilità, nei quali le trasformazioni proposte assumono un rilievo significativo.

Pertanto, al fine di rendere conformi le proposte in variante alla normativa del PTCP, si rendono necessarie le verifiche di seguito elencate:

- **Per l'ambito di Cerreto la compatibilità paesaggistica, l'introduzione obbligatoria di mitigazioni visive, la riduzione dell'impatto volumetrico (ad esempio i silos esistenti) e gli impatti sulle residenze.**
- **Per l'ambito di Campagna si chiedono approfondimenti sotto il profilo ambientale per verificare la compatibilità delle nuove aree non contigue al contesto pianificato e frammentate in un ambito agrario di pregio che nel tempo ne trasformeranno la vocazione prettamente agricola tipica del territorio del comune di Bettona oltre a questioni ambientali legate alla vicinanza con le residenze esistenti."**

ARPA Umbria prot.n. 0102317 del 22/04/2026 (rif. prot. n. 6857 del 21/04/2026)

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

Si raccomanda in ogni caso di richiamare tutte le misure di mitigazione descritte dal proponente nel rapporto ambientale trasmesso con particolare attenzione a:

- a) Le modifiche di classificazione acustica possibili per l'area a seguito dell'attuazione dell'intervento anche in funzione degli orari di esercizio della nuova attività produttiva
- b) Le misure di contenimento in fase di cantiere e di esercizio delle emissioni in atmosfera e di quelle odorigene sia a seguito della modifica dell'attività produttiva che della variante alla mobilità ipotizzata e dei flussi di traffico.

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. prot.n. 0103805 del 23/04/2026

“Vista la nota regionale protocollo n. 73099 del 16/03/2026, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto. **Preso atto** di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota di convocazione sopra richiamata.

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

Parere della Sezione Urbanistica

La procedura in oggetto è riferita, per come dichiarato, ad una variante parziale compensativa al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Bettona, proposta ai sensi dell’art. 32 comma 4 della L.R. 1/2015, con delocalizzazione di una parte delle previsioni dell’insediamento produttivo esistente in loc. Cerreto, da recuperare in due distinte aree, attualmente classificate come agricole di pregio MEP, in loc. Campagna.

Nello specifico in loc. Cerreto viene proposta la riclassificazione in area agricola ME ed in area agricola di pregio MEP, di un ambito di mq 52.809, attualmente classificato dal vigente PRG PS come “produttivo da consolidare e/o recuperare – MD3”, all’interno del quale sono presenti alcuni capannoni adibiti ad allevamento zootecnico, per i quali viene dichiarato che sono stati costruiti in epoca precedente all’approvazione del PRG, i cui volumi e SUC risultano legittimati dai titoli abilitativi quali strutture agricole. Inoltre è proposta la riclassificazione di un’area di mq 16.000 da “ambito prevalentemente residenziale di completamento – MC1” in “ambito prevalentemente produttivo da consolidare e/o recuperare – MD3”, all’interno della quale risultano presenti alcuni immobili a destinazione produttiva.

La superficie riclassificata in area agricola di pregio MEP in loc. Cerreto, pari a 17.833 mq, è utilizzata ai fini della compensazione prevista dall’art. 92 della L.R. 1/2015, in quanto le due aree in loc. Campagna per le quali la variante urbanistica propone la nuova destinazione in “ambito prevalentemente produttivo da consolidare e/o recuperare – MD3” hanno una superficie complessiva di mq 17.800. La motivazione della modifica di destinazione dei due ambiti in loc. Campagna, attualmente classificati dal vigente PRG PS come zona agricola di pregio MEP, è da ricondurre, per come dichiarato, alla compromissione dello stato dei luoghi in quanto in un’area è presente dagli anni cinquanta un impianto fisso per la selezione di inerti, mentre l’altra è stata dapprima oggetto di coltivazione di cava, e poi utilizzata anch’essa per la produzione di misto cementato. Viene dichiarato che entrambe le aree saranno classificate dal PRG parte operativa come zona D*, disciplinata dall’art. 35 delle NTA di PRG PO, adibite appositamente allo stoccaggio degli inerti, prive di edificazione, fatta salva l’installazione di manufatti non costituenti volumetria urbanistica.

Per tutto quanto sopra relazionato la scrivente Sezione, ai fini del perfezionamento della variante urbanistica secondo le procedure previste dall’art. 32 comma 4 della L.R. 1/2015, prescrive quanto segue:

- Si evidenzia in primo luogo che per lo spazio rurale la disciplina applicabile è unicamente quella prevista dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. n. 2/2015.
- In merito alla modifica delle aree di particolare interesse agricolo il Comune dovrà dimostrare il rispetto dei criteri pervisti dalla DGR n. 3682 del 30/05/1989.
- È di esclusiva competenza del Comune la verifica della legittimità di tutti i manufatti edilizi presenti all’interno degli ambiti oggetto di variante urbanistica e la verifica di congruità degli stessi con le nuove destinazioni urbanistiche.
- Si ricorda infine che il riferimento all’art. 97 del R.R. 2/2015 riguardante gli insediamenti produttivi e per servizi dismessi, presente nel Rapporto preliminare ambientale, non risulta corretto in quanto nel R. R. 2/2015 non è riferito ad ambiti agricoli, ma ad ambiti con destinazione produttiva dismessi.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

Si fa seguito alla comunicazione di cui sopra trasmessa dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, con la quale è stata richiesta l’attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto.

La variante riguarda, come suddetto, la delocalizzazione di un comparto produttivo ubicato in loc. Cerreto, con recupero di due aree compromesse in loc. Campagna nel Comune di Bettona.

Le aree individuate per la delocalizzazione, situate in loc. Campagna, e attualmente classificate dal vigente PRG PS come zone agricole di pregio MEP, saranno classificate dal PRG parte operativa come zona D*, disciplinata dall'art. 35 delle NTA di PRG PO, ed adibite appositamente allo stoccaggio degli inerti, prive di edificazione, fatta salva l'installazione di manufatti non costituenti volumetria urbanistica. I terreni interessati sono pianeggianti, con scarsa vegetazione arborea ed arbustiva di essenze autoctone, all'interno ed ai margini dei lotti.

L'ambito di intervento ricade nei seguenti tematismi e unità di paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Perugia:

- Unità di Paesaggio n. 67 – Valle Umbra - Ambiti di compensazione degli elementi di criticità paesaggistica, facente parte di un Sistema di pianura e di valle, cui si applicano gli artt. 32 e 33 della Normativa di riferimento, riguardante un ambito soggetto alle Direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione.

Rispetto al preadottato Piano Paesaggistico regionale Volume 1 "Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive" l'ambito oggetto d'intervento:

- riguarda il Paesaggio Regionale "2_SS_Valle Umbra", i cui caratteri identitari sono a dominante di tipo sociale-simbolico;
- ricade all'interno della Struttura Identitaria "2SS_7, La piana bonificata di Assisi e Cannara, la trama agricola con la produzione della "cipolla di Cannara", l'acqua e i centri storici di pianura" e riguarda un ambito avente rilevanza classificata come rilevanza R3 - notevole, integrità I2 – parzialmente integro, valore V2- diffuso.
- Si rende noto che l'area oggetto di variante risulta, ai sensi del Dlgs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio:
- esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici di cui all'art.142 - non sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136.

La realizzazione dell'intervento non è pertanto soggetta a preventiva Autorizzazione Paesaggistica. Poiché, la variante contempla un intervento di progettazione di aree di stoccaggio e destinate all'installazione di impianti di trattamento inerti, per evitare che tale antropizzazione comporti un'ulteriore compromissione del contesto paesaggistico rurale e naturale esistente, andranno previste opportune mitigazioni paesaggistiche.

Si raccomanda pertanto di contenere al massimo eventuali scavi e rinterrì, al fine di non alterare la morfologia del suolo e di mantenere la buona qualità dello stesso, con buone pratiche riferite all'accantonamento dell'humus superficiale che deve essere integralmente riutilizzato per opere verdi e non per impiego nei rinterrì.

Andrà salvaguardata e implementata la vegetazione esistente di tipo autoctono posta in sito. Particolare cura e attenzione deve essere rivolta alla piantumazione delle nuove essenze, soprattutto arboree di tipo autoctono e già adulte, che dovranno essere implementate lungo tutto il perimetro dei lotti.

La disposizione della vegetazione, deve essere pensata anche e soprattutto al fine di favorire la continuità della funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici, ottenendo una barriera arborea con effetto di schermatura lungo tutto il perimetro del lotto. Si dovrà aver cura inoltre, di disporre le essenze non in modo geometrico e lineare ma in modo da conseguire un effetto di naturalità.

E' necessario prevedere un apposito programma di manutenzione del verde, al fine di monitorare ciclicamente la corretta crescita delle piante e il loro consolidamento.

Relativamente alla variante prevista per la loc. Cerreto, si richiede di valutare una riqualificazione delle installazioni presenti ed ormai in disuso.

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 e sulla base dei contributi istruttori e dei pareri pervenuti, si evidenzia che la proposta di variante comporta una modifica dell'uso del suolo, con trasformazione di aree attualmente classificate come "MEP – Macroarea agricola di pregio" in ambiti produttivi D102 e D103. Dall'analisi della documentazione trasmessa emerge la previsione di un'attività all'interno delle aree D* di stoccaggio temporaneo e riutilizzo di terre e rocce da scavo, nonché il trattamento il riutilizzo di materiali inerti, per i quali è necessaria acquisire la dovuta autorizzazione. Questo comporta criticità sotto il profilo ambientale e sanitario, connessi in particolare alle emissioni diffuse di polveri, alle emissioni acustiche, all'incremento del traffico pesante. Alla luce delle suddette considerazioni, nonostante le criticità evidenziate, si ritiene che l'impatto della variante non sia significativo considerata anche la compensazione urbanistica che non produce consumo di suolo e pertanto si ritiene di non dover assoggettare la variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, subordinatamente al rispetto delle seguenti raccomandazioni, finalizzate ad evitare o prevenire possibili effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Aspetti urbanistici

Si evidenzia altresì che, ai fini del perfezionamento della variante urbanistica secondo le procedure previste dall'art. 32, comma 4, della L.R. 1/2015, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per lo spazio rurale, la disciplina applicabile è esclusivamente quella prevista dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. n. 2/2015;
- con riferimento alla modifica delle aree di particolare interesse agricolo, il Comune dovrà dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla D.G.R. n. 3682 del 30/05/1989;
- resta di esclusiva competenza del Comune la verifica della legittimità di tutti i manufatti edilizi presenti all'interno degli ambiti oggetto di variante urbanistica, nonché la verifica della congruità degli stessi rispetto alle nuove destinazioni urbanistiche previste;
- il richiamo all'art. 97 del R.R. n. 2/2015, relativo agli insediamenti produttivi e per servizi dismessi, contenuto nel Rapporto preliminare ambientale, non risulta corretto, in quanto tale fattispecie non trova specifica disciplina nel R.R. n. 2/2015.

Aspetti paesaggistici

In fase attuativa dei previsti interventi a seguito dell'approvazione della variante:

- dovranno essere adottate idonee misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, al fine di limitare gli effetti derivanti dagli interventi previsti ed evitare ulteriori compromissioni del contesto paesaggistico rurale e naturale esistente;
- dovranno essere contenuti al minimo indispensabile gli interventi di scavo e rinterro, al fine di preservare la morfologia originaria dei luoghi e la qualità pedologica dei suoli. A tal fine dovranno essere adottate buone pratiche di gestione del terreno vegetale, con particolare riferimento all'accantonamento dell'humus superficiale, che dovrà essere integralmente riutilizzato per opere a verde ed escluso dagli interventi di rinterro;
- dovranno essere salvaguardate e implementate le vegetazioni autoctone esistenti nell'area di intervento;
- dovrà essere prevista la messa a dimora di nuove essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente già sviluppate, lungo tutto il perimetro dei lotti e delle aree di intervento;
- la disposizione della vegetazione dovrà essere progettata anche al fine di favorire la continuità dei corridoi ecologici e dei servizi ecosistemici, mediante la realizzazione di una barriera arborea con funzione di schermatura lungo il perimetro delle aree interessate;
- le essenze vegetali dovranno essere disposte evitando configurazioni geometriche o lineari, privilegiando soluzioni capaci di garantire un adeguato effetto di naturalità;
- dovrà essere predisposto uno specifico programma di manutenzione del verde, finalizzato al monitoraggio periodico dell'attecchimento, della crescita e del consolidamento delle essenze vegetali messe a dimora.

Aspetti archeologici

- in considerazione della presenza, a poche centinaia di metri dall'area individuata al Foglio 6, particella n. 631, di evidenze archeologiche di epoca romana e medievale censite nella Carta Archeologica dell'Umbria (NCT 100540030016), in caso di future progettazioni di lavori pubblici derivanti dalla variante dovranno essere applicate le disposizioni in materia di Archeologia Preventiva previste dall'art. 41, comma 4, e dall'Allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023.

Aspetti acustici

In fase attuativa degli eventuali interventi previsti dalla variante si raccomanda che:

- dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di impatto acustico delle attività produttive previste, completa di tutte le sorgenti presenti, compreso il traffico indotto, per valutare i possibili impatti acustici sui recettori presenti nell'area, con particolare attenzione per l'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale. In presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo anche, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area;
- dovrà essere effettuata una valutazione previsionale dell'impatto in atmosfera delle emissioni prodotte dalle attività produttive, con particolare attenzione alle polveri fini (PM10 e PM2.5 più impattanti sulla salute della popolazione), con una valutazione sulle ricadute al suolo delle suddette emissioni presso i recettori presenti nell'area. In presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo sistemi di abbattimento e procedure operative atte a ridurre e, ove possibile, eliminare le emissioni, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area;
- l'impianto di illuminazione dovrà essere conforme alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;
- dovrà essere privilegiato, al fine di ridurre le emissioni derivanti dal trasporto, (sia di inquinanti atmosferici sia di gas climalteranti), l'utilizzo di mezzi a basse emissioni per la logistica interna ed esterna.
- In fase di cantiere, dovrà essere posta particolare attenzione all'adozione di tutte le possibili misure di mitigazione, con specifico riguardo alla tutela dei recettori più vicini.

Aspetti della gestione idraulica

- dovrà essere verificato il rispetto della distanza minima di 10 metri dai corsi d'acqua per opere di qualsiasi natura; eventuali opere future interferenti con i corsi d'acqua dovranno essere preventivamente autorizzate ai sensi del R.D. 523/1904;
- al fine di garantire il mantenimento del buon regime idraulico, dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica dei comparti oggetto del procedimento, prevedendo opportune "azioni compensative" tese a far sì che le massime portate di deflusso meteorico provenienti dalle aree oggetto delle trasformazioni e recapitate nei corpi idrici recettori di valle non risultino maggiori delle massime portate di deflusso meteorico preesistenti alla suddetta trasformazione.

Aspetti sanitari

- dovranno essere approfonditi gli effetti derivanti dalla trasformazione urbanistica proposta e dalle attività previste, con particolare riferimento agli impatti sulla salute pubblica connessi alle emissioni diffuse di polveri, alle emissioni acustiche, all'incremento del traffico pesante e ai possibili effetti cumulativi sul contesto ambientale esistente.

Aspetti Procedurali

- ai fini dell'inserimento delle presenti raccomandazioni all'interno della procedura di variante urbanistica, l'amministrazione comunale dovrà necessariamente procedere alla riformulazione della deliberazione di adozione della variante rispetto alla D.C.C. n. 26 del 29/07/2025, affinché il Consiglio comunale possa recepire le prescrizioni e raccomandazioni riferite agli ambiti siti in località Cerreto e località Campagna, ai fini dell'adozione della variante al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa.

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

Ai fini di acquisire gli elementi di sostenibilità alla variante 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. 18 Ridurre l'inquinamento atmosferico;
- l'obiettivo n. 20 Riquilibrare e rigenerare i tessuti urbani;
- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio

Perugia li 14/05/2026

L'istruttore
Gina Elisabetta Diotallevi