

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 relativa alla Variante n. 32 al PRG PS e n. 36 al PRG PO di cui art. 32 c. 6, l.r. 1/2015, art. 8 D.P.R. 160/2010. Realizzazione di un parcheggio a servizio di un edificio produttivo e rotatoria stradale di innesto sulla strada regionale 298 "Eugubina" Loc. Ponte d'Assi, Comune di Gubbio.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Gubbio, con nota prot. n. 01221900 del 20.06.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del d.lgs. 152/2006, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante n. 32 al PRG PS e variante n. 36 al PRG PO di cui art. 32 c. 6, l.r. 1/2015, SUAPE art. 8 D.P.R. 160/2010, per la realizzazione di un parcheggio a servizio di un edificio produttivo e di una rotatoria stradale di innesto sulla strada regionale 298 "Eugubina" Loc. Ponte d'Assi.

Ai fini dell'avvio del procedimento, con nota n.0126666 del 27.06.2025, il Servizio scrivente ha richiesto chiarimenti documentali a completamento dell'istanza.

Con successiva nota prot. n.0131773 del 04.07.2025 il Comune di Gubbio ha trasmesso la documentazione richiesta che ha consentito l'avvio della procedura di verifica.

Descrizione

L'intervento riguarda la proposta di variante n. 32 al PRG PS e variante n. 36 al PRG PO di cui art. 32 c. 6, l.r.1/2015, al fine di realizzare un parcheggio per autoveicoli a servizio dell'edificio produttivo per attività manifatturiera nel settore dell'abbigliamento (in fase di costruzione in base al Permesso di Costruire n° 40/2024) ed una rotatoria stradale di innesto sulla Strada Regionale 298 "Eugubina" al Km 15+70.

L'intervento prevede:

- un parcheggio per autovetture (n° 280 posti di cui n° 5 per Handy e n° 15 dotati di colonnine per ricarica veicoli elettrici) con corsie in conglomerato bituminoso, stalli per auto in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in betonelle permeabili nel rispetto della norma sulla permeabilità dei suoli, aiuole a verde e messa a dimora di n° 44 alberi di alto fusto. Le superfici sono pari a 10.797,47 metri quadri, di cui 8.150,13 mq per stalli, corsie e cordoli, 2.372,69 mq per zone a verde e 274,65 mq per percorsi pedonali.
- la realizzazione di una rotatoria di innesto sulla S.R. 298 il cui ingombro occuperà in parte l'attuale sede della Strada Regionale stessa ed in parte l'area agricola adiacente.

Il progetto non prevede nuove volumetrie ma più semplicemente la realizzazione di un parcheggio e di una rotatoria stradale con le minime infrastrutture necessarie. La realizzazione del parcheggio è condizione indispensabile per l'attività che si andrà ad insediare, che è in corso di costruzione, come ampliamento di una volumetria artigianale già esistente, ma che non ha una adeguata superficie esterna per accogliere il notevole incremento di maestranze previsto. Da qui la necessità di un nuovo parcheggio e della conseguenziale rotatoria al fine di garantire un fluido e regolare innesto sulla strada principale.

Con nota prot.n. 0134155 del 08.07.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica. Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.

Altri Enti

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

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

USL Umbria1. Prot. n. 0140666 del 17.07.2025. *“In riferimento all’oggetto si trasmette, in allegato, il parere espresso dal Servizio Igiene e Sanità pubblica di questo Dipartimento.*

In riferimento alla richiesta di cui all’oggetto, esaminata la documentazione pubblicata nel link regionale, si ritiene che il progetto non sia da includere nella verifica di assoggettabilità a VAS in considerazione della non evidenza di impatti significativi sull’ambiente che possano ripercuotersi sulle popolazioni del vicino abitato delle frazioni di Cipolletto e Ponte d’Assi di Gubbio. Tuttavia si ritiene opportuno che venga prevista nell’area parcheggio, nell’ottica dell’Urban Health, la piantumazione di alberi, siepi autoctoni e sempreverdi che possano assicurare il temperamento degli effetti dei cambiamenti climatici soprattutto nella stagione estiva.”

AURI Autorità Umbra Rifiuti e Idrico. Prot. n.0141305 del 18.07.2025.

“Con riferimento alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si trasmette il parere, con valutazioni e prescrizioni, rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato Umbra Acque S.p.A. (protocollo n. 19477 del 17/07/2025).

In riferimento alla comunicazione trasmessa con nota prot. n. 06416 del 11/07/2025, relativa all’attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante n. 32 al PRG PS e n. 36 al PRG PO, finalizzata alla realizzazione di un parcheggio a servizio di un edificio produttivo e di una rotatoria stradale di innesto sulla strada regionale 298 "Eugubina", in località Ponte d’Assi, nel Comune di Gubbio, 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, non ritenendo necessario sottoporre l’intervento a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Resta inteso che eventuali prescrizioni o ulteriori valutazioni di dettaglio potranno essere richieste nelle fasi successive, in conformità alle normative vigenti.”

ARPA Umbria Prot. n. 0143788 del 23.07.2025.

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

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell’Umbria. Prot.n.0138596 del 15.07.2025.

“Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale si chiede il parere di compatibilità paesaggistica;

Visto l'art. 146 del D. Lgs. 42/2004;

Esaminata la documentazione progettuale allegata a detta relazione;

Verificato che l'intervento prevede:

- La realizzazione di un parcheggio per autovetture (n° 280 posti di cui n° 5 per Handy e n° 15 dotati di colonnine per ricarica veicoli elettrici) con corsie in conglomerato bituminoso, stalli per auto in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in betonelle permeabili nel rispetto della norma sulla permeabilità dei suoli, aiuole a verde e messa a dimora di n° 44 alberi di alto fusto. Le superfici sono pari a 10.797,47 metri quadri, di cui 8.150,13 mq per stalli, corsie e cordoli, 2.372,69 mq per zone a verde e 274,65 mq per percorsi pedonali.

- Realizzazione di una rotatoria di innesto sulla S.R. 298 il cui ingombro occuperà in parte l'attuale sede della Strada Regionale stessa ed in parte l'area agricola adiacente.

*Considerato che l'ambito di intervento **non** risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04;*

Considerato che l'area di intervento non risulta interessata da segnalazioni o vincoli di tutela archeologica, tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza NON ritiene necessario che il progetto in esame debba approfondire la verifica dell'effettiva compatibilità tra le previsioni progettuali e i principi di tutela del paesaggio e, dunque, essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.

Si segnalano tuttavia le seguenti criticità paesaggistiche: per quanto riguarda il parcheggio, si ritiene che l'impatto paesaggistico di una superficie così vasta (oltre 1 ettaro) che si intende ricoprire per la maggior parte con conglomerato bituminoso, sia alto. Si consiglia di valutare la realizzazione di quota parte del parcheggio interrato. In alternativa, per ridurre l'impatto, si consiglia di utilizzare autobloccanti carrabili inerbiti su tutto il parcheggio, e non limitandosi alla superficie minima di legge. Gli autobloccanti inoltre dovrebbero avere un colore tenue sulla scala delle terre del luogo.

Si rammenta inoltre, ad ogni buon conto, l'obbligo di ottemperare alle norme del D. Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90).

In tale eventualità le modalità di prosecuzione dei lavori dovranno essere concordate con questa Soprintendenza, che, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, si riserva il diritto di chiedere un'assistenza continua e di tipo professionistico alle attività di movimento terra e, se necessario, modifiche o varianti al progetto”.

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica- venatoria. Prot. n.0146976 del 29.07.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto si trasmette, in allegato, il rapporto istruttorio di competenza per quanto attiene alla L.R. n. 1/2015 e alla D.G.R. n. 2003/2005.*

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC prot.n. 134155-2025; considerato che per la Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU) l'area in cui verrà realizzato il parcheggio è classificata come “Corridoi e pietre di guado: connettività”, mentre l'area interessata dalla realizzazione della rotatoria stradale è classificata in parte “Matrice” e in parte “Barriere antropiche”;

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

- al fine di mantenere la connettività ecologica dell'area oggetto di intervento, in corrispondenza della parte basale del muretto della recinzione, ogni 25 m lineari dovranno essere realizzati dei varchi per permettere il passaggio della piccola fauna locale; le aperture dovranno avere dimensioni di 250x 250 mm;*
- all'interno dell'area parcheggio dovrà essere eseguito un rinverdimento tramite la piantumazione di alberature. Gli individui arborei dovranno essere messi a dimora in un numero minimo di 1 ogni 4 posti di stallo; tale indicazione dovrà essere rispettata anche per le aree adibite a parcheggio disposte perimetralmente al nuovo edificio produttivo;*
- per quanto riguarda le opere di rinverdimento, gli individui arborei da piantumare sia all'interno che lungo il perimetro del parcheggio dovranno essere individuati tra quelli*

riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelti in coerenza con le fitocenosi presenti, mentre per la piantumazione degli individui arbustivi dovranno essere impiegate specie autoctone individuate tra le seguenti:

- Viburni (*Viburnum* spp.);
- Corbezzolo (*Arbutus unedo*);
- Biancospino (*Crataegus monogyna*),
- Ligustri (*Ligustrum* spp.);
- Alloro (*Laurus nobilis*);
- Berretta del prete (*Euonymus europaeus*);
- Sambuco (*Sambucus nigra*);
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*);
- Le superfici dell'area parcheggio adibite allo stallo dei veicoli dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbita (griglia carrabile salvaprato).

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0149697 del 31.07.2025.

"Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";
- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.
- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

Vista l'istruttoria di seguito riportata eseguita dagli uffici e rimessa dal Responsabile del Procedimento di questo Servizio:

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 "Testo unico per le foreste", ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002;

È stata analizzata la documentazione presente nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda la variante al PRG PO-PS del Comune di Gubbio per la realizzazione di un parcheggio a servizio di un edificio produttivo e rotatoria stradale di innesto sulla strada regionale 298 "Eugubina" Loc. Ponte d'Assi;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;
- L'area è classificata come Agricola al PRG del Comune di Gubbio;
- A seguito dell'entrata in vigore delle L.R. 25/2024 art. 5 sono disapplicati gli articoli del Regolamento Regionale n. 07/2002 dal 58 al 65 escluso il 60bis, per cui, al momento non si hanno competenze per i movimenti terra;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 "Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002,

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

L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA,

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

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. Prot. n.0152662 del 06.08.2025.
"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 25896 del 09/07/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

Oggetto del presente intervento è la "variante" al PRG parte Operativa e parte Strutturale al fine di realizzare un parcheggio privato e una rotatoria a servizio dell'Attività produttiva per attività Manifatturiera nel settore abbigliamento in fase di costruzione in Loc. Ponte d'Assi. Dal punto di vista urbanistico le aree risultano classificate nel vigente P.R.G. del Comune di Gubbio come di seguito:

Per il parcheggio:

- zona E1 "Aree di particolare interesse agricolo" di cui all'art. 150 delle Norme Tecniche di Attuazione parte strutturale del vigente P.R.G.

Per la parte di rotatoria:

- zona E1 "Aree agricole di protezione degli insediamenti" di cui all'art. 152 delle Norme Tecniche di Attuazione parte strutturale del vigente P.R.G.

Il P.R.G. parte strutturale del Comune di Gubbio consente il cambio di destinazione d'uso nelle zone E1 "aree di particolare interesse agricolo", normate dall'articolo 150 delle Norme Tecniche di Attuazione, purché ne vengano individuate altre come compensazione.

Nel dettaglio il nuovo intervento proposto consiste in:

a) realizzazione di un parcheggio per autovetture (n. 280 posti di cui n. 5 per portatori di disabilità e n. 15 dotati di colonnine per ricarica veicoli elettrici) con corsie in conglomerato bituminoso, stalli per auto in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in betonelle permeabili nel rispetto della norma sulla permeabilità dei suoli, aiuole a verde e messa a dimora di 44 alberi di alto fusto su di una superficie pari a 10.837 mq;

b) realizzazione di una rotatoria di innesto sulla S.R. 298, il cui ingombro occuperà in parte l'attuale sede della Strada Regionale stessa ed in parte l'area agricola adiacente per un totale di 920 mq.

L'intervento proposto prevede per il parcheggio la realizzazione di un impianto di prima Pioggia con Bacino di Accumulo per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionato in conformità a quanto previsto per la tutela delle falde sotterranee.

Di seguito si riportano gli ambiti interessati dal progetto:

Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004 - Art. 142, 1 comma:

- ambiti fluviali, lett. C, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica" (la zona di intervento ad ovest è confinante con i 150 metri dalla sponda del fiume).

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.

- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1 (SR 298 Eugubina)

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

- n. 11, "Conca di Gubbio", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione;

UdP di rilevante valore paesaggistico: classe 4, riconosciuta valenza paesaggistica.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo lineare.

Considerazioni e relativo parere

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si rileva che l'area interessata dalla proposta in variante ricade in un ambito dove le direttive, causa la particolare trasformazione, sono di qualificazione. Quindi gli interventi che determinano segni permanenti sul paesaggio

devono interpretare le preesistenze, oppure proporre una nuova immagine coerente con il contesto in cui si inseriscono.

La variante, anche se non va ad incrementare nuove volumetrie, incide come detrattore su aree individuate dal PRG vigente comunale come di particolare interesse agricolo, creando un inevitabile impatto sull'ambiente e sul paesaggio circostante. L'intervento infatti rappresenta l'ennesimo episodio di consumo di suolo, in una zona di pianura e di valle in alta trasformazione, non coerente con quanto disposto e descritto nelle Udp del PTCP.

Inoltre si rilevano delle perplessità sulla scelta delle aree di compensazione, in quanto una particella è adiacente alla rotatoria in progetto, le altre dislocate non lontano dall'area dell'intervento in un apparente e lesivo frazionamento, risulta infatti assente un quadro completo della dislocazione delle aree di particolare interesse agricolo nella zona.

Si rileva inoltre che, nell'area destinata a parcheggio, si dovrà prevedere la messa a dimora di un numero maggiore di alberi tra i posti auto, al fine di garantire l'ombreggiamento degli stessi utilizzando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche ecologiche dell'area."

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

Prot.n. 0152563 del 08.08.2025. "Vista la nota regionale prot. n. 134155 del 08/07/2025 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali, ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Tenuto conto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG parte strutturale e parte operativa, che il Comune di Gubbio propone ai sensi del DPR 160/2010 per la realizzazione di un parcheggio al servizio di un'attività produttiva esistente e di una rotatoria di innesto lungo la S.R. 298 Eugubina al km 15+700.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota regionale sopra richiamata.

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

Sezione Urbanistica

L'intervento proposto, per come dichiarato, interessa un'area di circa 10.797,00 mq contigua ad una macroarea edificabile ad uso industriale/artigianale in Loc. Ponte d'Assi, al momento interessata dalla costruzione di un edificio produttivo destinato ad attività manifatturiera nel settore dell'abbigliamento. La proposta di variante urbanistica è connessa alla realizzazione di un nuovo parcheggio al servizio dell'attività produttiva, caratterizzato da n. 280 stalli, da un'area verde di circa 2.372,69 mq e da percorsi pedonali, il tutto funzionale all'aumento di personale che il proponente intende impegnare nella propria attività.

La variante urbanistica prevede inoltre la realizzazione, da parte del proponente, di una nuova rotatoria lungo la S.R. n. 298 Eugubina, al fine di facilitare l'innesto all'area produttiva in questione.

Per come dichiarato nella documentazione trasmessa la realizzazione di tali interventi comporta una variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Gubbio, trattandosi di aree attualmente classificate in parte come "aree di particolare interesse agricolo" ed in parte come "aree di protezione degli insediamenti". Viene dichiarato che il progetto non prevede la realizzazione di nuove volumetrie.

La variante urbanistica, che sarà definita secondo le procedure previste dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015, prevede la modifica di destinazione dell'"area di particolare interesse agricolo", di mq 10.797,47, in zona produttiva, e la modifica dell'attuale "area di protezione degli insediamenti", di mq 920, dove verrà realizzata la citata rotatoria.

Il Comune ha trasmesso inoltre una relazione tecnica agronomica nella quale sono state individuate tre particelle di superficie complessiva pari a 10.800,00 mq, per le quali è prevista la modifica di destinazione urbanistica da "area di protezione degli insediamenti" a "area di particolare interesse agricolo", al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 92 della L.R. 1/2015.

Il Comune si è inoltre espresso per quanto previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015, dichiarando la non sussistenza nel territorio comunale, all'interno delle macroaree, di aree aventi i requisiti per i quali è stata presentata l'istanza in oggetto. Per tutto quanto sopra riportato la scrivente Sezione prescrive quanto segue:

- Per gli ambiti oggetto di variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 in materia geologica e geomorfologica, da richiedere direttamente al competente Servizio regionale, oltre al parere di cui all'articolo 28, comma 10 della L.R. 1/2015 sugli aspetti idraulici (rilasciato dal Comune previa determinazione della CCQAP), quello 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 dell'area deve essere espressamente correlata a tale procedura.

Sezione Qualità del paesaggio regionale

L'intervento proposto in oggetto, consiste nella "Variante" al PRG _p. O. e _p. S. nel Comune di Gubbio, a servizio dell'Edificio Produttivo per attività Manifatturiera nel settore abbigliamento (in fase di costruzione in base al Permesso di Costruire n° 40/2024), situata in Loc. Ponte d'Assi.

L'area interessata al futuro parcheggio, è posizionata nella parte centro occidentale della pianura eugubina e presenta una morfologia pianeggiante, debolmente degradante verso Sud-Est, è identificata al N.C.T. del Comune di Gubbio al foglio n° 291, particelle n° 921/r e 923/r e si estenderà per una superficie pari a 10.797,47 metri quadri, di cui 8.150,13 mq per stalli, corsie e cordoli, 2.372,69 mq per zone a verde e 274,65 mq per percorsi pedonali.

La motivazione per la realizzazione del parcheggio una condizione indispensabile per lo svolgimento dell'attività manifatturiera e tessile che si andrà ad insediare poiché è ampliamento di una volumetria artigianale già esistente ma che, non possiede una adeguata superficie esterna per accogliere l'incremento di maestranze previsto (circa 240 addetti) e pertanto, da qui proviene la necessità reperire superficie per un nuovo parcheggio e la realizzazione della nuova rotatoria così da garantire un fluido e regolare innesto sulla strada principale.

L'area interessata ad una parte della rotatoria è distinta al Foglio n. 292 particella 39/r per una superficie di circa 920,00 mq.

L'intervento in variante finalizzato alla:

a) realizzazione di un parcheggio per autovetture (n° 285 posti e n° 15 dotati di colonnine per ricarica veicoli elettrici) con corsie in conglomerato bituminoso, stalli per auto in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in betonelle permeabili nel rispetto della norma sulla permeabilità dei suoli, aiuole a verde e messa a dimora di n° 44 alberi di alto fusto.

b) realizzazione di una rotatoria stradale di innesto sulla S.R. 298 il cui ingombro occuperà in parte l'attuale sede della Strada Regionale stessa ed in parte l'area agricola adiacente.

L'area da destinare a futuro parcheggio interessata dalla presente Variante allo "Strumento Urbanistico", non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, non è assoggettata "Tutela paesaggistica" di cui all'art. 142 comma 1, lett. c) del D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, anche se è limitrofa ad essa per la presenza del Torrente Camignano.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistico ambientale, non si rilevano impatti ulteriori nell'area produttiva, già in parte antropizzata e costruita, inoltre come mitigazione è previsto che la percezione visiva dell'area parcheggio venga limitata tramite la posa a dimora lungo tutto il perimetro, di alberature querce (Quercus Ilex) di alto fusto. A tal proposito, vista la documentazione progettuale, andrebbe implementata la fascia arborea sul lato del Torrente Camignano. Per quanto riguarda la vegetazione di nuovo impianto sarebbe opportuno che tale fascia vegetazionale di mitigazione arborea di tipo autoctono, venga localmente potenziata anche ai fini di un efficace ombreggiamento delle macchine e dei percorsi pedonali. Tale fascia, dovrà essere composta da essenze con garanzia di attecchimento e dovrà essere monitorata ciclicamente in base all'applicazione di un programma di manutenzione delle opere a verde, in modo da governare il periodo iniziale dalla messa a dimora delle piante, fino al periodo in cui le piante si adatteranno al nuovo ambiente e inizieranno il loro ottimale sviluppo vegetativo."

Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo. Prot. 0151233 del 06.08.2025. "Con la presente si comunica che, per le materie di competenza del Servizio NON

SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come riportato negli allegati.

Tuttavia si fa presente che nel parere allegato, ai sensi del R.D. n. 523/1904, sono presenti delle precisazioni di carattere idraulico di cui il Comune di Gubbio dovrà prendere visione.

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 tecnica relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS riguardante la realizzazione del parcheggio e la rotatoria a servizio del comparto produttivo in località Ponte d'Assi – Gubbio, inoltrata dal Comune di Gubbio ed acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 134155 del 08.07.2025, si rappresenta che dal punto di vista idraulico non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Pur tuttavia, nei riguardi del Comune di Gubbio si evidenzia che:

- dalla lettura degli elaborati appare che la realizzazione del parcheggio preveda la parziale copertura del corso d'acqua appartenente al reticolo minore e classificato nei registri regionali con codice ACQ-12047, se pur di natura privata. In ragione di ciò, necessita ricordare al Comune di Gubbio che ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. 152/2006, vige il DIVIETO di copertura dei corsi d'acqua (inteso nei riguardi dei corsi d'acqua di qualsiasi natura);*
- necessita inoltre evidenziare che la realizzazione dei parcheggi (compresi anche quelli di contorno al nuovo edificio) nonché lo stesso edificio di nuova realizzazione, ed altresì la rotonda, costituiscono una superficie impermeabile più che significativa del terreno interessato dal comparto di progetto. Ciò, pur tenendo conto del mantenimento di superficie permeabile del 30% rappresentato nel progetto.*

Stante ciò, ai fini del rispetto del buon regime idraulico l'attuatore è tenuto inderogabilmente a garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto oggetto della lottizzazione e dei corsi d'acqua recettori, aumentando il più possibile le superfici permeabili (quantomeno quelle di tutti i posti auto). Saranno inoltre necessarie opportune "azioni compensative", anche mediante l'impiego di vasche di accumulo, 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 geologia

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

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

Visto la "Relazione geologica con parametri geotecnici, idrogeologici e studio di microzonazione sismica" redatto nel febbraio 2025 a firma del Dott. Geol. Stefano Storti e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso:

- prove penetrometriche statiche e dinamiche di rierimento;*
- analisi di laboratorio su campione indisturbato;*
- Calcolo liquefazione;*
- 1 indagine di sismica attiva MASW.*

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

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Magione descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto

conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;

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

Si ritiene che l'intervento relativo alla realizzazione di un parcheggio a servizio di un edificio produttivo e rotatoria stradale di innesto sulla strada regionale 298 "Eugubina" Loc. Ponte d'Assi, Comune di Gubbio, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS."

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.

Ai fini della pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Gubbio dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023** e monitorare in particolare l'obiettivo n. 15 sul contenimento del consumo di suolo. 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 sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006. Atteso che nei confronti dei sottoscrittori del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90.

Si dovranno osservare, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Aspetti idraulici

- *dalla lettura degli elaborati appare che la realizzazione del parcheggio preveda la parziale copertura del corso d'acqua appartenente al reticolo minore e classificato nei registri regionali con codice ACQ-12047, se pur di natura privata. In ragione di ciò, necessita ricordare al Comune di Gubbio che ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. 152/2006, vige il DIVIETO di copertura dei corsi d'acqua (inteso nei riguardi dei corsi d'acqua di qualsiasi natura);*
- *necessita inoltre evidenziare che la realizzazione dei parcheggi (compresi anche quelli di contorno al nuovo edificio) nonché lo stesso edificio di nuova realizzazione, ed altresì la rotonda, costituiscono una superficie impermeabile più che significativa del terreno interessato dal comparto di progetto. Ciò, pur tenendo conto del mantenimento di superficie permeabile del 30% rappresentato nel progetto.*

Stante ciò, ai fini del rispetto del buon regime idraulico l'attuatore è tenuto inderogabilmente a garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto oggetto della lottizzazione e dei corsi

d'acqua recettori, aumentando il più possibile le superfici permeabili (quantomeno quelle di tutti i posti auto). Saranno inoltre necessarie opportune "azioni compensative", anche mediante l'impiego di vasche di accumulo, 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 urbanistici

- Per gli ambiti oggetto di variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 in materia geologica e geomorfologica, da richiedere direttamente al competente Servizio regionale;
- il parere di cui all'articolo 28, comma 10 della L.R. 1/2015 sugli aspetti idraulici (rilasciato dal Comune previa determinazione della CCQAP);
- il parere per gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL;
- il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP;
- 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 dell'area deve essere espressamente correlata a tale procedura.

Aspetti paesaggistici

- per quanto riguarda l'impatto paesaggistico della vasta superficie a parcheggio nonché per la riduzione del consumo di suolo, si chiede di mettere in atto tutte le condizioni possibili per la realizzazione di quota parte del parcheggio interrato.

Aspetti naturalistici

- in corrispondenza della parte basale del muretto della recinzione, ogni 25 m lineari dovranno essere realizzati dei varchi per permettere il passaggio della piccola fauna locale; le aperture dovranno avere dimensioni di 250x 250 mm;
- all'interno dell'area parcheggio dovrà essere eseguito un rinverdimento tramite la piantumazione di alberature. Ciò in funzione anche dell'applicazione dell'Urban Health, al fine di assicurare il temperamento degli effetti dei cambiamenti climatici soprattutto nella stagione estiva;
- gli individui arborei dovranno essere messi a dimora in un numero minimo di 1 ogni 4 posti di stallo; tale indicazione dovrà essere rispettata anche per le aree adibite a parcheggio disposte perimetralmente al nuovo edificio produttivo;
- per quanto riguarda le opere di rinverdimento, gli individui arborei da piantumare sia all'interno che lungo il perimetro del parcheggio dovranno essere individuati tra quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelti in coerenza con le fitocenosi presenti, mentre per la piantumazione degli individui arbustivi dovranno essere impiegate specie autoctone individuate tra le seguenti:
 - Viburni (*Viburnum* spp.);
 - Corbezzolo (*Arbutus unedo*);
 - Biancospino (*Crataegus monogyna*),
 - Ligustri (*Ligustrum* spp.);
 - Alloro (*Laurus nobilis*);
 - Berretta del prete (*Euonymus europaeus*);
 - Sambuco (*Sambucus nigra*);
 - Sanguinella (*Cornus sanguinea*);
- vista la documentazione progettuale, andrebbe implementata la fascia arborea sul lato del Torrente Camignano. Per quanto riguarda la vegetazione di nuovo impianto sarebbe opportuno che tale fascia vegetazionale di mitigazione arborea di tipo autoctono, venga localmente potenziata anche ai fini di un efficace ombreggiamento delle macchine e dei percorsi pedonali.
- tutti gli interventi di rinverdimento dovranno essere composti da essenze con garanzia di attecchimento e dovrà essere monitorata ciclicamente in base all'applicazione di un

programma di manutenzione delle opere a verde, in modo da governare il periodo iniziale dalla messa a dimora delle piante, fino al periodo in cui le piante si adatteranno al nuovo ambiente e inizieranno il loro ottimale sviluppo vegetativo.

Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023. Obiettivo n. 15 sul contenimento del consumo di suolo:

- la variante, anche se ottempera a quanto previsto dall'art. 92 della L.R. 1/2015 e non va ad incrementare nuove volumetrie, incide come detrattore su aree individuate dal PRG vigente comunale come di particolare interesse agricolo, creando un inevitabile impatto sull'ambiente, sul paesaggio circostante.
- Le aree individuate per la compensazione sono frazionate e di fatto non riproducono esattamente quanto definito per le "aree di particolare interesse agricolo".
- Si produce quindi un consumo di suolo agricolo in termini generali.

Si chiede pertanto, ad ulteriore compensazione per la perdita di suolo naturale, che il Comune di Gubbio, nell'atto di approvazione della variante, si impegni, ad eliminare determinate previsioni (residenziali, produttive, servizi) ad oggi non attuate, con restituzione alla previsione di agricolo, in funzione dei 10.000 mq impegnati per la realizzazione del parcheggio.

Perugia li 21/08/2025

L'istruttore
Daniela Cavalieri