

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 per la variante n.33 al PRG PS e n. 37 al PRG PO per la realizzazione di area di stoccaggio per attività industriale in Località Semonte, Comune di Gubbio.

Relazione istruttoria

**Premessa**

Il Comune di Gubbio, con nota prot. n. 0121899 del 23.06.2025, 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. 33 al PRG PS e variante n. 37 al PRG PO per la realizzazione di area di stoccaggio per attività industriale in Località Corso Semonte nel Comune di Gubbio.

**Descrizione**

L'intervento proposto interessa un'area di 6.675,00 mq contigua ad una macroarea edificabile ad uso industriale/ artigianale in Località Corso Semonte, già adibita ad area di stoccaggio e parcheggio mezzi al servizio dell'attività produttiva esistente.

L'intervento comporta una variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Gubbio, trattandosi di terreni attualmente classificati come zona "E1 -Aree di particolare interesse agricolo" (normate dall'art.150 delle N.T.A.) di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso a zona produttiva, al fine di realizzare un ampliamento nel terreno limitrofo appartenente alla stessa proprietà proponente.

La variante urbanistica comporta la trasformazione di un'area classificata di particolare interesse agricolo, identificata al N.C.T. foglio 193 particelle nn.433 e 531, che insistono sul confine sud dell'area appartenente alla stessa proprietà proponente. Dal punto di vista urbanistico dette aree sono classificate come zona E1, della quale è prevista compensazione con nuove aree da classificare come Area di interesse agricolo di pari entità in termini di superfici, individuate al C.T. al foglio 10, particelle 73,78/r in località Burano.

L'obiettivo della richiedente è quello di ampliare l'area di stoccaggio della propria attività industriale, concentrandola in un unico sito.

**Con nota** prot.n. 0131097 del 03.07.2025, 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.

**ARPA Umbria** Prot. n.0133738 del 08.07.2025. *“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”.*

**Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica- venatoria.** Prot. n. 0139216 del 17.07.2025. *“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.131097-2025, si esprime parere favorevole ai sensi degli art. n. 81 e n.82 della L.R. 1/2015 e della D.G.R. n.2003/2005.”*

**Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.** Prot.n.0141142 del 22.07.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.*

*Contestualmente si raccomanda che nella realizzazione dell’ampliamento si tenga conto del possibile peggioramento delle emissioni acustiche prevedendo, ove necessario, la realizzazione di sistemi di abbattimento che migliorino l’impatto acustico all’esterno con particolare attenzione ai recettori presenti nell’area.”*

**AFOR. Agenzia Forestale Regionale.** Prot.n. 0147256 del 29.07.2025.

*“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 L. R. 19 Novembre 2001 n° 28 “Testo unico regionale per le foreste”;*
- *con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.*
- *Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell’Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.*

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

*Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:*

*- la L.R. 28/01 “Testo unico per le foreste” e s.m.i., ed il Regolamento d’attuazione n° 7/2002 s.m.i.;*

*È stata analizzata la documentazione presente nel link:*

*[https://drive.google.com/drive/folders/172U-RDJOXJ1BpGXwZZRbGWJajJz8cyTX?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/172U-RDJOXJ1BpGXwZZRbGWJajJz8cyTX?usp=drive_link)*

*fornito via mail in sostituzione di quello contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto, che risultava parzialmente privo di documenti;*

*Il processo di VAS riguarda la variante al Prg parte operativa e parte strutturale per la realizzazione di area di stoccaggio per attività industriale in Località Semonte, Comune di Gubbio;*

*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 e varierà in Industriale;
- A seguito dell'entrata in vigore delle L.R. 25/2024 art. 5 sono disapplicati gli articoli del Regolamento Regionale n. 07/2002 smi dal 58 al 65 escluso il 60bis, per cui, al momento non si hanno competenze.

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i. "Testo unico regionale per le foreste" e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i., Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.

L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA, Comunica di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

**USL Umbria1.** Prot. n. 0149478 del 31.07.2025." In riferimento all'oggetto, si rimettono in allegato i pareri espressi il 11.07.2025 dal Servizio Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro ed il 31.07.2025 dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica di questo Dipartimento.

In riferimento alla richiesta in oggetto, alla luce della documentazione presentata e per quanto di competenza si esprime PARERE FAVOREVOLE, a condizione che venga rispettata la seguente prescrizione:

- Dovrà essere opportunamente regolamentata la viabilità dei mezzi all'interno dell'area aziendale.

Viene fatto salvo quanto di competenza dei vigili del fuoco."

**Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale.** Prot. n.0150892 del 04.08.2025.

"Preso atto della documentazione pervenuta al protocollo n. 25302 del 04/07/2025 e 28335 del 29/07/2025, con la quale la Regione Umbria ha chiesto agli Enti competenti di esprimere valutazioni e pareri sulla base della documentazione messa a disposizione tramite link di accesso, si elencano di seguito l'istruttoria e l'analisi degli ambiti di tutela paesaggistico-ambientale interessati dagli interventi e le relative valutazioni elaborate per il parere di competenza dello scrivente Servizio.

L'intervento proposto consiste nella "Variante" al PRG parte Operativa e parte Strutturale al fine di realizzare un'area di stoccaggio a servizio dell'Attività industriale in Loc. Corso Semonte nel Comune di Gubbio. Il progetto non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, ma più semplicemente la realizzazione di una superficie permeabile con ultimo strato in stabilizzato di piccola pezzatura. Si prevede di realizzare una recinzione, sui lati esterni dell'area interessata, di collegamento e chiusura con quelle già esistente dell'area industriale; detta recinzione sarà composta da pali e rete metallica zincata a maglia rigida avente un'altezza massima pari a due metri.

L'area interessata è classificata, ai sensi del P.R.G. parte strutturale del comune di Gubbio, come zona E1 "aree di particolare interesse agricolo" normate dall'articolo 150 delle Norme Tecniche di Attuazione e ai sensi del comma 3 dell'art. 92 della L.R. 1/2015 dovrà essere reperita sul territorio comunale un'altra area agricola non di particolare interesse agricolo per la compensazione.

E' identificata al N.C.T. Foglio 193 con le particelle nn. 433 e 531, ha una superficie pari a 6.675,00 mq, una giacitura pressoché pianeggiante ed il terreno attualmente non è coltivato. E' limitrofa a terreni e fabbricati industriali siti in Gubbio Loc. Corso Semonte identificati al N.C.E.U. Foglio 193 particelle nn. 162 e 559, 162/r, 532, 560 che sono utilizzati per l'attività svolta dalla ditta "CEB IMPIANTI Srl" che opera su scala nazionale nel campo delle costruzioni di linee elettriche ad alta, media e bassa tensione, campi fotovoltaici, energie rinnovabili etc.

Elenco dei tematismi interessati dall'intervento

*Per gli aspetti paesaggistico – ambientali di competenza, si osserva che l'area di intervento rientra all'interno dei seguenti ambiti:*

*Unità di Paesaggio (UdP) e sistema paesaggistico - art. 32, 33, 34 del PTCP*

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

*Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta*

*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, che non sembra del tutto coerente con quanto disposto e descritto nelle Udp del PTCP.*

*Inoltre si manifestano delle perplessità sulla scelta dell'area di compensazione, indicata da P.R.G. parte strutturale come in parte agricola e in parte boscata."*

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

*Prot.n. 0150822 del 06.08.2025. "Vista la nota regionale prot. n. 131097 del 03/07/2025 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'area di stoccaggio per attività industriale, in ampliamento dell'attuale piazzale di stoccaggio dell'attività produttiva esistente.*

*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 6.675,00 mq contigua ad una macroarea edificabile ad uso industriale/artigianale in Loc. Corso Semonte già adibita ad area stoccaggio e parcheggio mezzi al servizio dell'attività produttiva esistente.*

*Per come dichiarato nel Rapporto ambientale la realizzazione di tale ampliamento comporta una variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Gubbio, trattandosi di un'area attualmente classificata come zona "E1 – aree di particolare interesse agricolo". Viene dichiarato che il progetto non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, ma più semplicemente la realizzazione di una superficie permeabile con ultimo strato in stabilizzato di piccola pezzatura.*

*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 in questione da zona "E1 – aree di particolare interesse agricolo" a zona produttiva, per una superficie di 6.675,00 mq.*

*Il Comune ha trasmesso una relazione tecnica agronomica nella quale sono state individuate due particelle di superficie complessiva pari a 6.680,00 mq, per le quali è prevista la modifica di destinazione urbanistica da zona agricola a zona "E1 – aree 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 l'ambito 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 interessa un'area di **6.675,00 mq** contigua ad una macroarea edificabile ad uso industriale/artigianale Loc. Corso Semonte, in prossimità della viabilità secondaria Via dei Gladioli a Gubbio.

Si tratta di terreni di particolare interesse agricolo identificati al N.C.T. Foglio 193, infatti per le particelle nn. 433 e 531, che insistono sul confine sud dell'area appartenente alla stessa proprietà proponente, si chiede il cambio di destinazione d'uso da particolare interesse agricolo a industriale senza incremento della S.U.C.

Tale area si intende adibire ad area stoccaggio materiali e parcheggio mezzi ed è già individuata come area adiacente alla Città della Trasformazione e a servizio dei fabbricati industriali, identificati al N.C.E.U. Foglio 193 particelle nn. 162 e 559, 162/r, 532, 560, superfici individuate nel PRG vigente come "Tessuto di edilizia recente o totalmente degradata priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo I".

Il progetto non prevede la realizzazione di nuove volumetrie ma più semplicemente la realizzazione di una superficie permeabile con ultimo strato in stabilizzato di piccola pezzatura recintata, è caratterizzabile come intervento potenzialmente reversibile in futuro, alla fine del processo economico produttivo.

L'obiettivo della Ditta richiedente è quello di ampliare l'area stoccaggio della propria attività industriale, che negli ultimi anni ha visto un incremento sostanzioso del fatturato e degli addetti, e motiva tale richiesta in modo da concentrare in un unico sito la sede dell'attività almeno per quanto riguarda l'Umbria.

Per l'area distinta al N.C.T. Foglio 193, particelle nn. 433 e 531, si richiede, in tal modo il cambio di destinazione d'uso.

L'area oggetto di intervento non è sottoposta a tutela paesaggistica, comunque il proponente intende mitigare la percezione visiva dell'area di stoccaggio, tramite la posa a dimora di arbusti rampicanti lungo la recinzione perimetrale.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistico ambientale, visto che parte dell'area circostante essendo in area periurbana presenta ancora brani di paesaggio rurale agricolo e potrebbe essere reversibile come dichiarato nella documentazione presentata, sarebbe opportuno e più efficace, prevedere la messa a dimora di una fascia vegetazionale di tipo misto, autoctona, arborea e arbustiva lungo tutto il perimetro del lotto, idonea soprattutto a coprire alla vista mezzi di lavoro di notevoli dimensioni, cumuli di materiale stoccato e parcheggio automezzi.

**Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.** Prot.n.0149942 del 01.08.2025.

"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, così come da allegati.

### **Sezione Pianificazione Assetto idraulico**

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



*Si fa presente infine 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 per la Variante al PRG riguardante la realizzazione di area di stoccaggio per attività industriale di cui all'oggetto, inoltrata dal Comune di Gubbio acquisita al protocollo della Regione Umbria n. 131097 del 03.07.2025, si rappresenta che dal punto di vista idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 non si rilevano criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.*

*Pur tuttavia si pone in evidenza che dal punto di vista del buon regime idraulico l'attuatore è tenuto inderogabilmente a garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto oggetto della lottizzazione, prevedendo opportune "azioni compensative" tese a far sì che le massime portate di deflusso meteorico provenienti dalle aree oggetto delle trasformazioni e recapitate nei 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;
- Banche dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografie PUT.

*Vista la "Relazione Geologica con parametri geotecnici, idrogeologici e studio di microzonazione sismica di 2 livello", redatta nell'ottobre 2024 dal Dott. Geol. Stefano Tosti e la caratterizzazione geologica, realizzata attraverso 2 prove penetrometriche dinamiche superpesanti pregresse eseguite poco più a nord.*

*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 Gubbio descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;*

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

*Si ritiene che la variante ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 n.33 al PRG PS e n. 37 al PRG PO per la realizzazione di area di stoccaggio per attività industriale in Località Semonte, 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.

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 urbanistici**

- per l'ambito 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;
- 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.

#### **Aspetti energetici**

- si raccomanda che nella realizzazione dell'ampliamento si tenga conto del possibile peggioramento delle emissioni acustiche prevedendo, ove necessario, la realizzazione di sistemi di abbattimento che migliorino l'impatto acustico all'esterno con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area.

#### **Aspetti idraulici**

- dal punto di vista del buon regime idraulico l'attuatore è tenuto inderogabilmente a garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto oggetto della lottizzazione, prevedendo opportune "azioni compensative" tese a far sì che le massime portate di deflusso meteorico provenienti dalle aree oggetto delle trasformazioni e recapitate nei corpi idrici recettori di valle non risultino maggiori delle massime portate di deflusso meteorico preesistenti alla suddetta trasformazione.

#### **Aspetti progettuali**

- dovrà essere opportunamente regolamentata la viabilità dei mezzi all'interno dell'area aziendale.

#### **Aspetti paesaggistici**

- sarebbe opportuno prevedere la messa a dimora di una fascia vegetazionale di tipo misto, autoctona, arborea e arbustiva lungo tutto il perimetro del lotto, idonea soprattutto a coprire alla vista mezzi di lavoro di notevoli dimensioni, cumuli di materiale stoccato e parcheggio automezzi.

**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 della superficie agricola impegnata.

Perugia li 21.08.2025

L'istruttore  
Daniela Cavalieri