



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR**
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 6430 DEL 20/06/2025

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 9 della L.R.n.12/2010 – Piano di delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva in variante al P.R.G. PS e PO, art. 32, commi 3,4 e 5 della L.R.1/2015 e ai sensi della D.G.R.853/2015. Frazione Po' Bandino – Città della Pieve.

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152.

Vista la Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 756 del 29 luglio 2022 “D. Lgs. n. 152/2006. L.R. n. 12 del 16 febbraio 2010. VAS – Specifiche tecniche e procedurali”.

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “D. Lgs. 152/2006 e L. R. 12 del 16 febbraio 2010. Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

Vista la nota n°. 0048371 del 13.03.2025, con la quale il Comune di Città della Pieve ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ha richiesto di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS per il Piano di delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva in variante al P.R.G. PS e PO, ai sensi dell'art. 32, commi 3,4 e 5 della L.R.1/2015 e ai sensi della D.G.R.853/2015 nella Frazione Po' Bandino.

Ai fini dell'avvio del procedimento, con nota n.0053510 del 18.03.2025, l'Autorità competente ha richiesto integrazioni documentali, e con successiva nota prot. n.0067627 del 04.04.2025 il Comune di Città della Pieve ha trasmesso la documentazione richiesta e ha presentato la nuova istanza di avvio del procedimento.

Rilevato che l'intervento da eseguire riguarda la delocalizzazione di un edificio a destinazione produttiva, denominato ex Consorzio Agrario di Perugia, ricadente all'interno di una fascia fluviale “A” del PAI (Rischio idraulico R4), su un terreno adiacente la zona artigianale sempre di Po' Bandino, ma non ricadente all'interno delle perimetrazioni del PAI.

Risulta che il fabbricato, di remota costruzione, sia stato demolito e la società proprietaria ha comunicato al Comune l'intenzione di delocalizzare la SUC del fabbricato presentando un piano di delocalizzazione in variante al vigente PRG Parte Strutturale e Parte Operativa, da attuare sulla base di quanto indicato all'art. 27 comma 2 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) nonché del paragrafo 2 dell'Allegato "A" della DGR 853/2015 e dell'art. 32 commi 3,4 e 5 della L.R. 1/2015.

La variante urbanistica prevede di delocalizzare la SUC originaria del fabbricato, incrementata del 50% come previsto al p.to 2.2.3 della DGR 853/2015, all'interno di un'area attualmente classificata dal vigente PRG PS come zona agricola ED di 6.800 mq, adiacente alla zona artigianale di Po' Bandino già servita da idonee infrastrutture ed in contiguità ad un insediamento già edificato e urbanizzato. Il nuovo insediamento prevalentemente produttivo sarà pertanto classificato nel PRG PS come zona DB (1) e nel PRG PO come zona DBC (1), avrà una superficie territoriale di 6.800 mq ed una SUC di 1.938,37 mq.

Con nota n.0073222 del 16.04.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di delocalizzazione in variante al PRG PS e PO a Valutazione Ambientale Strategica.

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

Regione Umbria

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

Altri Enti

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

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

1. ARPA Umbria. Prot. n. 0078842 del 22.04.2025.
2. SERVIZIO Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot. 0075721 del 16.04.2025.
3. AFOR Umbria. Prot. n. 0094157 del 15.05.2025.
4. USL1Umbria. Prot. n. 0082552 del 29.04.2025.
5. AURI Autorità Umbra Rifiuti e Idrico. Prot. n.0088207 del 07.05.2025.
6. SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica - venatoria. Prot. n. 0091760 del 14.05.2025.
7. SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n. 0091666 del 14.05.2025.
8. PROVINCIA di Perugia. Prot. n. 0099313 del 23.05.2025.
9. SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0092984 del 15.05.2025.

Atteso che ai sensi dell'art. 12 c.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 dal Piano 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.

Ritenuto che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di delocalizzazione in variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Città della Pieve, nonostante presenti elementi di criticità di assetto territoriale, non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Ai fini della pertinenza della variante al PRG parte strutturale e parte operativa per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Città della Pieve 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.

Considerato che per tutto quanto rilevato ed evidenziato e con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, riportati analiticamente nell'allegato (**Relazione istruttoria**) parte integrante e sostanziale del presente atto, si ritiene che l'intervento di delocalizzazione in variante al PRG parte strutturale e parte operativa in località Po' Bandino nel Comune di Città della Pieve, nonostante presenti elementi di criticità di assetto territoriale, non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta 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;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità;

Il Dirigente D E T E R M I N A

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta di delocalizzazione in variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Città della Pieve.
2. Di specificare, 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

prima dell'approvazione della variante sarà necessario:

- verificare la documentazione per l'attivazione della procedura di delocalizzazione, rispetto a quanto indicato dal punto 2.4 della DGR 853/13/07/2015 che prevede il necessario ripristino ambientale dell'area liberata dal fabbricato che risulta invece ad oggi urbanizzata con destinazione a parcheggio.
- compensare il mancato ripristino ambientale e il relativo consumo di suolo per la superficie richiesta ai fini dell'attuazione della variante con altra area agricola da individuare da parte del comune.
- la superficie territoriale, nel processo di delocalizzazione, dovrà rimanere invariata in quanto la premialità ammessa al p.to 2.2.3 della DGR n. 853/2015 è riferita all'incremento massimo (50%) all'indice di utilizzazione rispetto a quello attuale, non facendo alcun riferimento a possibili incrementi di superficie;
- il Comune dovrà verificare la congruità con quanto previsto in merito al PAI per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'area dove era ubicato in origine il fabbricato;
- l'attuazione del piano dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 della L.R. 1/2015 e che il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio del nuovo insediamento produttivo sia conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.

Aspetti paesaggistici

- si rileva che il lato est (foglio catastale n. 8, particelle nn. 61 e 1343) del nuovo comparto produttivo oggetto di variante, è interessato dal tematismo delle aree boscate disciplinate dall'art. 39 della vigente normativa provinciale e dalla L.R. 28/2001. L'area boscata viene rappresentata come zona EB anche negli estratti di PRG parte strutturale. In fase di variante al Piano operativo la pianificazione urbanistica dovrà tenere conto del perimetro delle suddette aree boscate e delle relative fasce di transizione, come disciplinato dall'art. 85 della L.R. 1/2015;
- nell'area interessata dalla nuova edificazione a destinazione produttiva il Piano Provinciale individua un sito archeologico (codice n. 117, località Po' Bandino, "probabili tombe etrusche di età ellenistica"), disciplinato dall'art. 39, comma 10. Il Piano dovrà procedere ad una valutazione e verifica della consistenza degli

elementi e degli indizi, attraverso un processo di approfondimento conoscitivo che includa:

- l'analisi di fonti bibliografiche, archivistiche, aerofotografiche;
- nonché ricognizioni sistematiche di superficie, effettuate secondo criteri e metodologie fornite dalla Soprintendenza Archeologica;
- si richiede, al fine di garantire la conformità al vigente Piano Provinciale, oltre a quanto già indicato, la verifica e l'attuazione delle direttive sopra menzionate, nonché l'integrazione con la disciplina relativa ai sistemi paesaggistici di cui agli artt. 32 e 33, e il raccordo con i caratteri di tutela disciplinati dall'art. 39;
- per le successive fasi esecutive che riguarderanno la nuova edificazione prevista, si raccomanda di:
 - evitare il più possibile scavi e rinterri al fine di non alterare la morfologia del suolo;
 - curare in particolar modo il sistema di drenaggio dell'acque e adoperare una pavimentazione di tipo drenante per parcheggi e aree comuni;
 - avere anche cura della vegetazione presente in loco e implementare e dare continuità se possibile, i corridoi ecologici presenti nell'area al fine di contrastare l'effetto isola di calore, ombreggiando con specie arboree e arbustive di tipo autoctono, i parcheggi, le aree comuni o i percorsi se esistenti.

Aspetti naturalistici

- per il mantenimento della continuità ecologica ed è necessario che progetti o attività su queste aree non interrompano la connettività o comunque è necessario prevedere adeguati varchi per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana anche prevedendo interventi di riambientazione;
- le aree di parcheggio dovranno essere realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e dovranno essere messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina scelti tra le specie elencate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R n.28/2001;
- venga prevista la realizzazione di una siepe lungo tutto il perimetro esternamente alle eventuali recinzioni in modo da garantire il mantenimento della connettività ecologica, la fascia di vegetazione dovrà essere costituita da specie arboree scelte tra quelle elencate nell'allegato "W" del R.R. n. 7/2002 e s.m. e i. di attuazione della L.R n.28/2001 e specie arbustive selezionate tra le seguenti:
 - Viburni (*Viburnum* spp.)
 - Corbezzolo (*Arbutus unedo*)
 - Biancospino (*Crataegus monogyna*)
 - Ligustri (*Ligustrum* spp.)
 - Alloro (*Laurus nobilis*)
 - Berretta del prete (*Euonymus europaeus*)
 - Sambuco (*Sambucus nigra*)
 - Sanguinella (*Cornus sanguinea*).

Energia

- per quanto riguarda l'utilizzo di fonti rinnovabili, si raccomanda che la nuova edificazione risponda a quanto richiesto dal D. Lgs. n. 199/2021 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili". Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale

Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento;

- si richiede che nella realizzazione della struttura si tenga conto delle emissioni acustiche prevedendo eventuali misure di abbattimento con particolare attenzione ai recettori presenti nell'area, attuando in fase di progettazione una Valutazione previsionale di impatto acustico di progetto con modellistica e misure;
- per ridurre le emissioni in atmosfera, si raccomanda, ove possibile, di utilizzare mezzi di trasporto, sia nel perimetro dell'impianto che destinati al trasporto esterno, a basse emissioni;
- per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione.

Servizio idrico

- nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale;
 - nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare al gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'art. 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti "a-b-c-d-e" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "f" lettera "b" della D.G.R. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Città della Pieve.
 4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
 5. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 20/06/2025

L'Istruttore
Daniela Cavalieri

Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 20/06/2025

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa
Il Responsabile
- Giovanni Roccatelli

Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 20/06/2025

Il Dirigente
- Michele Cenci

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2