



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. 8013 DEL 31/07/2025

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010 relativa alla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e). Comune di Città di Castello.

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° 0096267 del 19.05.2025, con la quale il Comune di Città di Castello ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ha richiesto di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e).

Rilevato che la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG PO è finalizzata all'accoglimento di quantità edificatorie per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e).

Il sito oggetto d'intervento è censito al catasto fabbricati del Comune di Città di Castello al foglio 149 ed interessa le particelle n. 320, 3146, 3141, 3145, 3143.

Il lotto confina per tre lati con Viale V. E. Orlando e Via F. Pierucci, posizionato di fronte al Museo Burri. La proprietà attualmente è costituita da un fabbricato a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di circa 813 mq di S.U.C. e per la restante parte da verde privato.

L'edificio in questione ai sensi della D.G.R. 420 del 24/04/2007 e s.m.i. è rilevabile quale edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali.

Il contesto nel quale il sito oggetto d'intervento si inserisce è costituito prevalentemente da edifici ad uso commerciale e direzionale.

La superficie dell'ambito d'intervento si sviluppa su una superficie di circa 5.820 mq. La proposta progettuale consentirà la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di circa 2000 mq di S.U.C. e superficie di vendita massima pari a 1.300 mq. recuperando in parte la superficie utile coperta già esistente.

Con nota n. 0100939 del 26.05.2025, 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 a VAS la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e) nel Comune di Città di Castello.

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.

Tenuto conto che:

- con nota n. 0126601 del 27.06.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso al Comune di Città di Castello i pareri

pervenuti alcuni dei quali evidenziano particolari criticità relative alla compatibilità ambientali paesaggistiche dell'intervento;

- con nota n. 0131126 del 03.07.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, ha trasmesso al Comune di Città di Castello il parere espresso dal *Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio*, nel quale si esprimono allo stesso modo criticità ai fini della compatibilità paesaggistica dell'intervento;
- con nota acquisita n. 0147194 del 29.07.2025 il Comune di Città di Castello ha comunicato che: *" non ci sono gli elementi necessari a chiarire quanto richiesto ed emerso dai vari pareri trasmessi"*.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti:

1. **SERVIZIO Energia, Ambiente, Rifiuti.** Prot.n.0104391 del 30.05.2025.
2. **ARPA Umbria.** Prot. n. 0107669 del 05.06.2025.
3. **AFOR Umbria.** Prot. n. 0108105 del 05/06/2025.
4. **SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.** Prot. n. 0110759 del 10.06.2025.
5. **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.** Prot.n.0113662 del 13/06/2025.
6. **AURI Umbria.** Prot. n. 0114119 del 13.06.2025.
7. **PROVINCIA di Perugia.** Prot.n. 0109004 del 06/06/2025.
8. **SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo.** Prot.n.0122754 del 23.06.2025.
9. **SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.** Prot. n. 0124950 del 25.06.2025.
10. **USLUmbria1.** Prot. n. 0125109 del 26.06.2025.

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, la variante comporta impatti significativi sull'ambiente che vanno valutati ed approfonditi compiutamente, per cui è necessario che il Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e) nel Comune di Città di Castello sia sottoposta a 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 necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG-PO per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale ai sensi della L.R. 1/2015, art. 32 comma 4 lett. e), nel Comune di Città di Castello.
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Città di Castello.
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 31/07/2025

L'Istruttore
- Giovanni Roccatelli
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 31/07/2025

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 31/07/2025

Il Dirigente
- Michele Cenci
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2