

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

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 relativa alla variante al vigente PRG – P.O. art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015 per ampliamento insediativo industriale ai sensi dell'art.7 e 8 del D.P.R. 160/2010, in Loc. Miralduolo nel Comune di Torgiano.

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Torgiano, con nota prot. n. 0047314 del 17.02.2026, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del D.lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R.12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al vigente PRG – P.O. art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015 per ampliamento insediativo industriale ai sensi dell'art.7 e 8 del D.P.R. 160/2010, in Loc. Miralduolo nel Comune di Torgiano.

Descrizione

La procedura in oggetto è riferita ad una variante al PRG da attuare con la procedura prevista dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015 e dagli artt. 7 e 8 del DPR n. 160/2010, consistente nella previsione di ampliare l'area occupata dallo stabilimento industriale della Ditta Wilsider S.p.a. ubicato in località Miralduolo lungo strada San Rocco n°56, nella parte nord del Comune Torgiano.

L'intervento proposto è suddiviso come segue:

- realizzazione di un nuovo edificio destinato ad uffici, che si pone come ampliamento dell'edificio presente nella zona sud del comparto e caratterizzato dalla medesima destinazione e altezza di quello esistente;
 - realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva che si pone come ampliamento dell'edificio ubicato nella zona nord dell'area d'intervento, in parte ricadente nel comparto attuale ed in parte nella nuova area oggetto di variante urbanistica;
 - realizzazione di alcuni manufatti per lo stoccaggio temporaneo di materiali di lavorazione, tettoia, locale tecnico ed impianto di aspirazione aria esausta, da realizzare a ridosso degli edifici suddetti;
 - realizzazione dei nuovi piazzali di servizio, delle dotazioni territoriali per parcheggi e verde, delle nuove opere di delimitazione e raccordo al terreno circostante e del verde di mitigazione.
- L'area su cui insistono gli immobili esistenti è classificata dal vigente PRG parte strutturale come zona "RUp – Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo – azioni di riqualificazione e consolidamento" ed in minima parte come zona "Ria – Spazi aperti di formazione recente prevalentemente destinati a servizi – azioni di riqualificazioni e consolidamento", mentre il PRG parte operativa classifica tali aree in parte come zona "DA - Aree dotate di strumento urbanistico attuativo", in parte come zona "VR – Aree di rispetto" ed in parte come zona "VRa – Aree di rispetto ambientale".

L'insediamento produttivo esistente, ha una superficie fondiaria pari a circa 35.000 mq e al suo interno è stata realizzata una SUC pari a 19.160 mq.

In merito al PRG PS la nuova proposta progettuale di ampliamento interessa una porzione di zona "TRP - Aree agricole prenotate per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi Art. 21 C.2 L.R. 1/2015" pari a 7.373 mq.

Le quantità edificatorie caratterizzanti le nuove edificazioni saranno pari a mq 5.946 di SUC a destinazione produttiva, con altezza massima pari a 10 m, ulteriori mq 526 di SUC a destinazione direzionale (corpo uffici) ed infine 66,5 mq di SUC a destinazione accessoria (tettoia di protezione), con altezza massima di 8,60 m.

Le dotazioni territoriali saranno interamente reperite all'interno del nuovo insediamento produttivo di progetto o sarà eventualmente attivata la procedura di monetizzazione.

Con nota prot.n. 0051611 del 20/02/2026, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e Attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

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:

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n.0060909 del 02.03.2026.

"In riferimento alla procedura in oggetto, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Contestualmente, tenendo conto che un aumento delle attività produttive implica un aumento di mezzi pesanti nell' area e questo può portare ad un possibile peggioramento dell'impatto acustico e, localmente, potrebbe portare al peggioramento della qualità dell'aria, si richiede la corretta e tempestiva esecuzione delle barriere vegetali di progetto e la scrupolosa manutenzione di quelle esistenti, garantendo il massimo livello di efficienza nella mitigazione acustica e nel miglioramento della qualità dell'aria per i recettori limitrofi.

Inoltre, per ridurre le emissioni da trasporto (sia di inquinanti che di gas clima alteranti), si raccomanda l'utilizzo di mezzi a basse emissioni sia per la logistica interna che per quella esterna.

Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini."

ARPA Umbria. Prot. n.0062694 del 02.03.2026.

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

Si raccomanda in ogni caso l'adozione di idonee misure di contenimento delle emissioni in

atmosfera collegate al potenziale incremento della produzione e dei trasporti stradali.”

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione. Prot. n.0064063 del 04.03.2026.

“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all’oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n. 51611/2026;

Preso atto che l’area interessata dal progetto è identificata dalla Rete Ecologica Regionale dell’Umbria (RERU) come “Corridoi e Pietre di Guado” (Art. 81, comma 2, lett. b);

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

- *lungo tutto il perimetro esterno alla recinzione venga realizzata una siepe polifita composta da specie arboree e arbustive autoctone, scelte in coerenza con le fitocenosi locali.*
- *le specie arboree dovranno essere individuate tra quelle riportate nell’Allegato “W” del Regolamento Regionale n. 7/2002 (attuazione della L.R. n. 28/2001).*

Le specie arbustive dovranno essere scelte tra le seguenti:

*-Viburno (*Viburnum tinus*);*

*-Prugnolo (*Prunus spinosa*);*

*-Biancospino (*Crataegus monogyna*);*

*-Ligustro (*Ligustrum vulgare*);*

*-Alloro (*Laurus nobilis*);*

*-Corbezzolo (*Arbutus unedo*).*

Dovrà inoltre essere garantito l’attecchimento degli esemplari per almeno due stagioni vegetative, provvedendo alla tempestiva sostituzione di eventuali fallanze.”

Provincia di Perugia. Servizio Pianificazione Territoriale. Prot.n.0065470 del 05.03.2026.

“Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 6223 del 23/02/2026, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

La presente variante, riguarda un ambito urbano a carattere produttivo sito in località Miralduolo lungo strada San Rocco n° 56, nella parte nord del comune di Torgiano.

L’area d’intervento fa parte di un contesto urbanizzato già sviluppato e riconosciuto per la presenza di attività produttive, caratterizzata da edifici a destinazione industriale, artigianale e direzionale.

La variante si compone, per la zona ovest, in parte dell’area su cui insiste l’azienda Wilsider S.p.A. già del tutto urbanizzata, e per la zona est in un’area agricola di proprietà della famiglia proprietaria del complesso industriale.

La parte ovest già urbanizzata è caratterizzata dalla destinazione urbanistica produttiva, in virtù della quale sono stati realizzati per fasi successive alcuni edifici utilizzati per lo stoccaggio, la semi-lavorazione ed il commercio di prodotti siderurgici, tra cui in particolare profilati in ferro o acciaio destinati all’edilizia.

In virtù dell’aumento della produzione e del conseguente incremento delle esigenze di stoccaggio e gestione dei prodotti siderurgici, l’azienda si trova nella necessità di ampliare ulteriormente il proprio insediamento produttivo, utilizzando la sopra descritta parte est dell’area d’intervento, già caratterizzata da una destinazione urbanistica compatibile, in quanto agricola secondo lo strumento urbanistico previgente ma classificata nel PRG Parte Strutturale vigente del Comune di Torgiano come zona TRp di cui all’art. 52 delle NTA, zona cioè predestinata alla destinazione produttiva mediante strumento attuativo.

Il PRG Parte Operativa, allo stato attuale, non è stato invece ancora adeguato alla Parte Strutturale.

Il progetto urbanistico dunque non prevede altro che la variante della Parte Operativa del PRG dell’area limitrofa al lato est del comparto produttivo esistente e individuata come zona utile ed unica possibile per l’ampliamento dell’insediamento.

La proposta progettuale di cui alla presente richiesta consiste complessivamente in:

- realizzazione di un nuovo edificio destinato ad uffici, denominato 2.A, che si pone come ampliamento dell'edificio 2 esistente nella zona sud del comparto e caratterizzato dalla medesima destinazione;
- realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva, denominato 3.A, che si pone come ampliamento dell'edificio 3;
- realizzazione di n. 5 manufatti per lo stoccaggio temporaneo di materiali di lavorazione, denominati 1.1 – 1.5, e dislocati a ridosso dell'edificio 1;
- realizzazione di n. 2 manufatti per impianti tecnologici, denominati 1.6 e 3.1, e realizzazione delle dotazioni territoriali per parcheggi in contiguità a quelli esistenti e verde collocati nell'ambito dell'area d'intervento di proprietà del richiedente.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

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

Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004 art. 136, 1° comma

Aree di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 38 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica":

- n.115, Perugia e Torgiano, D.M. 15.01.93, "Brufa", lett. C, D.

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.

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

- n. 53, "Valle del Tevere a sud di Perugia", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione controllata.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

- La variante al PRG - Parte Operativa è finalizzata all'ampliamento di un complesso produttivo esistente, mediante modifica della disciplina di un'area attualmente classificata nel Piano Operativo come EA - "Agricolo di Pregio".

● Dalla ricognizione degli elaborati del PRG - Parte Strutturale si rileva che l'ambito oggetto d'intervento risulta individuato come TRP - "aree agricole previste per nuovi insediamenti produttivi", ovvero quale ambito potenzialmente trasformabile a destinazione produttiva nell'ambito della pianificazione strutturale vigente.

- La variante in esame si configura pertanto come adeguamento della disciplina operativa ad una previsione già contemplata a livello strutturale.

Si rileva che la trasformabilità dell'area risulta già valutata in sede di PRG – Parte Strutturale.

Tuttavia, la classificazione vigente nel Piano Operativo come EA - "Agricolo di Pregio" evidenzia la presenza di valori agricoli qualificati che meritano specifica attenzione, visto che l'ambito in variante ricade in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lettere c, d, del D. Lgs. 42/2004.

● Dalle verifiche effettuate emerge che l'intervento di ampliamento, in ragione delle sue caratteristiche plano-volumetriche e della morfologia del contesto, si colloca in posizione tale da risultare modestamente percepibile dalle aree di pianura estese fino al fiume Tevere. Le analisi di intervisibilità evidenziano tuttavia una residua esposizione dell'opera da specifici coni ottici, in particolare dalla località di Borgobrufa e da alcune strutture ricettive ubicate nei versanti collinari posti a est dell'area oggetto di variante: il contesto territoriale è caratterizzato da un paesaggio collinare agrario di riconosciuto valore estetico-percettivo, con visuali panoramiche consolidate, pertanto l'inserimento di nuovi volumi produttivi richiede un'attenta valutazione sotto il profilo paesaggistico. La visibilità dell'intervento è riconducibile principalmente alla morfologia dei luoghi e alle condizioni di apertura visuale dei punti di osservazione considerati.

Per quanto di competenza, l'impatto paesaggistico è stimato di entità contenuta, in quanto circoscritto e tale da non compromettere in modo significativo i principali quadri panoramici di riferimento. L'effetto, pur permanente, risulta mitigabile mediante adeguate misure di inserimento paesaggistico. Si ritiene pertanto necessario che il progetto preveda la

realizzazione di fasce vegetazionali con specie autoctone ad alto fusto, integrate da componenti arbustive coerenti con il paesaggio agrario locale in modo da ridurre ulteriormente l'incidenza visiva dell'intervento."

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot.n.0076281 del 18.03.2026.

"Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";

- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.

- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

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

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

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

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 parziale al PRG parte operativa ai sensi dell'art. 32 comma 6 della l.r. 1/2015 per ampliamento insediativo industriale ai sensi dell'art.7- 8 della D.P.R.160/2010, in Loc. Miralduolo nel Comune di Torgiano.

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.

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, non dovuto in quanto che i terreni interessati dal progetto non sono sottoposti al vincolo previsto dall'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.

Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore."

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

Prot.n.0075927 del 19.03.2026.

"Vista la nota regionale protocollo n. 51611 del 20/02/2026, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

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

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

Sezione Urbanistica.

La procedura in oggetto è finalizzata, per come dichiarato nel Rapporto preliminare ambientale, al progetto di ampliamento dell'insediamento industriale "Wilsider Spa", con la realizzazione di due nuovi edifici in ampliamento degli edifici esistenti, oltre a nuovi piazzali ed opere accessorie, ubicato nella zona industriale in località Miralduolo del Comune di Torgiano, da attuare con la procedura prevista dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015 e dagli artt. 7 e 8 del DPR n. 160/2010. L'intervento proposto è suddiviso come segue:

- realizzazione di un nuovo edificio destinato ad uffici, che si pone come ampliamento dell'edificio 2 nella zona sud del comparto e caratterizzato dalla medesima destinazione e altezza di quello esistente;
- realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva che si pone come ampliamento dell'edificio 3 ubicato nella zona nord dell'area d'intervento, in parte

ricadente nel comparto attuale ed in parte nella nuova area oggetto di variante urbanistica;

- realizzazione di alcuni manufatti per lo stoccaggio temporaneo di materiali di lavorazione, tettoia, locale tecnico ed impianto di aspirazione aria esausta, da realizzare a ridosso degli edifici 1 e 3;
- realizzazione dei nuovi piazzali di servizio intorno all'edificio ampliato, delle dotazioni territoriali per parcheggi e verde, delle nuove opere di delimitazione e raccordo al terreno circostante e del verde di mitigazione.

Viene dichiarato che l'area su cui insistono gli immobili esistenti è classificata dal vigente PRG parte strutturale come zona "RUp – Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo – azioni di riqualificazione e consolidamento" ed in minima parte come zona "Ria – Spazi aperti di formazione recente prevalentemente destinati a servizi – azioni di riqualificazioni e consolidamento", mentre il PRG parte operativa classifica tali aree in parte come zona "DA - Aree dotate di strumento urbanistico attuativo", in parte come zona "VR – Aree di rispetto" ed in parte come zona "VRa – Aree di rispetto ambientale". L'insediamento produttivo esistente, per come dichiarato, ha una superficie fondiaria pari a circa 35.000 mq e al suo interno è stata realizzata una SUC pari a 19.160 mq.

In merito al PRG PS la nuova proposta progettuale di ampliamento interessa una porzione di zona "TRP - Aree agricole prenotate per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi Art. 21 C.2 L.R. 1/2015" pari a 7.373 mq.

Le quantità edificatorie caratterizzanti le nuove edificazioni saranno pari a mq 5.946 di SUC a destinazione produttiva, con altezza massima pari a 10 m, ulteriori mq 526 di SUC a destinazione direzionale (corpo uffici) ed infine 66,5 mq di SUC a destinazione accessoria (tettoia di protezione), con altezza massima di 8,60 m.

In merito alle dotazioni territoriali viene dichiarato che le stesse o saranno interamente reperite all'interno del nuovo insediamento produttivo di progetto o sarà eventualmente attivata la procedura di monetizzazione.

- Per tutto quanto sopra relazionato, la scrivente Sezione esprime parere favorevole in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, ferma restando la competenza del Comune in merito alla verifica di congruità con il PRG parte strutturale, in virtù della procedura di variante da attivare.
- Si ricorda che i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010 sono strettamente correlati al progetto edilizio, pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015; la destinazione e la disciplina urbanistica di tutta l'area interessata dal progetto deve essere espressamente correlata a tale procedura.
- La monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall' art. 88 del R.R. 2/2015 e l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all' edilizia sostenibile.
- La nuova previsione urbanistica dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 85 della L.R. 1/2015, anche in merito alle fasce di transizione."

Sezione Qualità del paesaggio regionale

"La variante urbanistica in oggetto interessa una previsione del PRG in località Miralduolo, lungo strada San Rocco n° 56, nella parte nord del comune di Torgiano (PG), censita al N.C.T. al fg. 5, p.lle 134, 232, 317, 501, 502, 505, di proprietà dell'azienda Wilsider S.p.A. e al fg. 5, p.lle 220 e 221, di proprietà della famiglia Ceccarelli.

L'area oggetto di variante ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell' art.136, comma 1, lett. c) e d) del Dlgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, relativamente al vincolo 115 per Decreto Ministeriale del 15 gennaio 1993 (G.U. 59/93) Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio di un'area sita nei Comuni di Perugia e Torgiano, considerato che "l'area si contraddistingue per l'uniformità dell'ambiente paesaggistico formato da colline degradanti verso il Tevere e verso Assisi con scarsa presenza edilizia, lungo il belvedere per la piana del Tevere, con elementi rurali incontaminati... Ritenuto che l'area in questione rivesta caratteristiche di eccezionale pregio sia per la posizione, che per le coltivazioni ed i centri storici presenti."

Sarà opportuno tener conto delle motivazioni contenute nel Decreto di apposizione del vincolo che mirano a salvaguardare le visuali panoramiche circostanti. Quindi l'inserimento paesaggistico del progetto di variazione del sito produttivo non dovrà intaccare ulteriormente tale quadro estetico da proteggere.

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

- Unità di Paesaggio n. 53 - Valle del Tevere a Sud di Perugia - Ambiti di compensazione degli elementi di criticità paesaggistica, facente parte di un Sistema di paesaggio di pianura e di valle a cui si applicano gli artt. 32 e 33 della Normativa di riferimento, riguardante un ambito soggetto alle Direttive di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione*
- Unità di Paesaggio n. 49 - Basse colline a sinistra del Tevere a sud di Perugia - Ambiti che presentano elementi di qualità paesaggistica, facente parte di un Sistema di paesaggio collinare a cui si applicano gli artt. 32 e 33 della Normativa di riferimento, riguardante un ambito soggetto alle Direttive di controllo del paesaggio in evoluzione.*

Per le aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 38 della Normativa di riferimento del PTCP.

Si rende noto che l'area oggetto di variante risulta esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004.

Visto quanto sopra, per le fasi progettuali successive, dovrà essere redatta tutta la documentazione atta al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica da parte del Comune.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento nel suo complesso, considerando che siamo in area sottoposta a tutela, già caratterizzata dalla presenza di edifici relativi all'attività produttiva esistente, è molto importante studiare l'inserimento del nuovo progetto nel contesto."

Nella Relazione tecnico-descrittiva si evidenzia che l'area è "caratterizzata da una significativa presenza di formazioni arboree e arbustive che contribuiscono a definire l'identità vegetazionale del luogo. Lungo la viabilità di accesso sono presenti filari di Farnia che costituiscono una quinta arborea di notevole valore paesaggistico, oltre a garantire ombreggiamento ai posti auto disposti lungo il fosso della Chiusaccia."

Oltre all'inserimento di nuovi esemplari di essenze autoctone con funzione ornamentale, ombreggiante e filtrante, si "prevede per la maggior parte, un mantenimento degli esemplari esistenti e già piantumati, poiché costituiscono un elemento di pregio all'interno dell'area di intervento. Anche per quanto riguarda gli arbusti che allo stato attuale sono posizionati lungo il muro di contenimento ad est, essi verranno recuperati e successivamente riposizionati proprio lungo la nuova gabbionata in progetto. Tutta l'area d'intervento sarà soggetta inoltre ad un intervento generalizzato di pulitura e rimozione delle specie arbustive a carattere infestante dalla diffusione incontrollata o delle specie arboree caratterizzate da compromissione patologica dello stato vegetativo o morfologico."

Particolare cura e attenzione dovrà essere destinata alla piantumazione di essenze, soprattutto arboree di tipo autoctono e già adulte, che dovranno essere implementate sul lato adiacente via San Rocco e lungo il lato del nuovo piazzale.

In alternativa, data la rilevante presenza di nuovi volumi edilizi, si potrebbe mitigare l'impatto degli stessi con l'inserimento di pareti verdi verticali per alleggerire le masse volumetriche del prospetto est, che apportano non solo valore estetico ma anche di mitigazione climatica.

In entrambi i casi è necessario prevedere un apposito programma di manutenzione del verde, al fine di monitorare ciclicamente la corretta crescita delle piante e il loro consolidamento.

La disposizione della vegetazione, così come sopra indicato nella Relazione tecnico-descrittiva, è pensata anche e soprattutto al fine di favorire la funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici, ottenendo una barriera arborea sempreverde con effetto filtrante e di schermatura acustica lungo tutto il perimetro del lotto. Si dovrà aver cura di disporre le essenze in modo geometrico e lineare ma in modo da conseguire un effetto di naturalità.

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

Si richiede che gli edifici di progetto si rapportino e si raccordino in modo armonico, per scelta di materiali e cromie, con il contesto paesaggistico esistente, in modo che il cambiamento non comporti una perdita di valore estetico o funzionale dei luoghi.

Si raccomanda di prevedere che eventuali impianti fotovoltaici vengano integrati architettonicamente e paesaggisticamente negli edifici da realizzare.

Relativamente alla permeabilità dei suoli ai sensi dell'art. 33 del R.R. 2/2015, benché il fattore di progetto viene dichiarato conforme alla prescrizione normativa pur essendo prevista la bitumazione delle superfici interne al comparto per garantire la movimentazione dei mezzi pesanti attorno ai fabbricati (pag.102 del Rapporto Preliminare Ambientale), si raccomanda comunque, laddove possibile, di adoperare pavimentazione di tipo drenante per tutte le aree comuni ed i parcheggi. Nelle stesse aree è auspicabile prevedere ove possibile, l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore."

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n.0076813 del 19.03.2026.

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

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."

Sezione difesa e Gestione idraulica

In relazione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sopra indicata, questo Servizio ha esaminato la documentazione tecnica trasmessa, con particolare riferimento alla gestione delle acque e alle interferenze idrauliche. Si comunica quanto segue ai sensi del Regio Decreto 523 del 25 Luglio 1904:

Esito ai fini idraulici.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e degli elaborati progettuali, non si ravvisano criticità o interferenze dirette con il reticolo idrografico demaniale tali da richiedere il rilascio di un nulla osta idraulico per la specifica variante urbanistica in esame.

Conclusione sulla procedura di VAS.

Considerata la natura dell'intervento e l'assenza di impatti significativi sotto il profilo del rischio idraulico e della difesa del suolo, si ritiene che la variante proposta possa essere esclusa dalla procedura di VAS.

Autorizzazioni per opere interferenti con il reticolo idrografico.

Resta inteso che il progetto prevede il recapito delle acque meteoriche e dei reflui trattati nel Fosso della Chiusaccia, individuato come corso d'acqua naturale del reticolo idrico minore. Pertanto, ai sensi del R.D. 523/1904, la realizzazione dei nuovi manufatti di scarico e di qualsiasi opera accessoria che interferisca con l'alveo o le sponde demaniali dovrà essere preceduta dall'ottenimento della specifica autorizzazione ai fini idraulici da parte di questo Servizio.

Rispetto delle distanze dai corsi d'acqua.

Si rammenta l'obbligo del rispetto assoluto delle distanze minime di legge dai corsi d'acqua per ogni tipologia di manufatto, come prescritto dall'art. 96, comma 1, lett. f) del R.D. 523/1904, al fine di garantire il libero deflusso delle acque e le operazioni di manutenzione idraulica.

U.S.L. Umbria 1. Prot.n.0078265 del 20.03.2026.

"In riferimento all'istanza in oggetto, valutata la documentazione prodotta;

Fatto salvo il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco competente;

Preso atto di quanto dichiarato nella relazione tecnico- descrittiva, la variante è da considerarsi di carattere formale, in quanto, da un lato, consiste nel mero adeguamento della Parte Operativa del PRG- attualmente non aggiornata- alla Parte Strutturale e, dall'altro, riguarda la richiesta di attuazione limitata a una sola porzione dell'intera zona classificata da quest'ultima come Trp, nel pieno rispetto delle destinazioni e dei parametri previsti;

Preso atto di quanto riportato nella relazione tecnico-descrittiva (capitolo 5, pag.15), in merito alla realizzazione di nuove aree verdi finalizzate alla mitigazione paesaggistica e ambientale dell'intervento, ritenute idonee a garantire un corretto inserimento del progetto nel contesto territoriale di riferimento;

Visto il T.U.LL.SS. n. 1265 del 1934;

Vista la Legge n.833/78, art.20 lettera f;

Visto il D. Lgs.152/2006;

Vista la L.R.21.01.2015 n.1;

per quanto di competenza dello Scrivente Servizio, per quanto descritto nella relazione tecnica non si individuano impatti significativi sull'ambiente o criticità relative ad effetti diretti e indiretti sulla salute della popolazione, pertanto si ritiene che non sussista la necessità di assoggettare a VAS il piano in oggetto.”

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, l'impatto paesaggistico è stimato di entità contenuta, in quanto circoscritto e tale da non compromettere in modo significativo i principali quadri panoramici di riferimento; l'effetto, pur essendo permanente, risulta mitigabile mediante adeguate misure di inserimento paesaggistico, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

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

Rumore ed emissioni acustiche e luminose

Ai fini del possibile peggioramento dell'impatto acustico e, del potenziale peggioramento della qualità dell'aria dovuto all'aumento della circolazione dei mezzi pesanti nell'area della variante:

- si richiede la corretta e tempestiva esecuzione delle barriere vegetali di progetto e la scrupolosa manutenzione di quelle esistenti, garantendo il massimo livello di efficienza nella mitigazione acustica e nel miglioramento della qualità dell'aria per i recettori limitrofi;
- per ridurre le emissioni da trasporto (sia di inquinanti che di gas clima alteranti), si raccomanda l'utilizzo di mezzi a basse emissioni sia per la logistica interna che per quella esterna;
- 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, con particolare attenzione ai recettori più vicini;

Aspetti urbanistici

- il Comune dovrà verificare la congruità con il PRG parte strutturale, in virtù della procedura di variante da attivare;
- i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010 sono strettamente correlati al progetto edilizio, pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015; la destinazione e la disciplina urbanistica di tutta l'area interessata dal progetto deve essere espressamente correlata a tale procedura;
- l'eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall' art. 88 del R.R. 2/2015 e l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all' edilizia sostenibile;
- la nuova previsione urbanistica dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 85 della L.R. 1/2015, anche in merito alle fasce di transizione.

Aspetti Naturalistici

- si richiede che lungo tutto il perimetro esterno alla recinzione venga realizzata una siepe polifitica composta da specie arboree e arbustive autoctone, scelte in coerenza con le fitocenosi locali;
- gli individui arborei dovranno essere individuati tra quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R.28/2001, mentre le specie arbustive dovranno essere individuate tra le seguenti:
 - Viburno (*Viburnum tinus*);
 - Prugnolo (*Prunus spinosa*);
 - Biancospino (*Crataegus monogyna*);
 - Ligustro (*Ligustrum vulgare*);
 - Alloro (*Laurus nobilis*);
 - Corbezzolo (*Arbutus unedo*);
- dovrà inoltre essere garantito l'attecchimento degli esemplari per almeno due stagioni vegetative, provvedendo alla tempestiva sostituzione di eventuali fallanze;

Aspetti Paesaggistici

- prevedere per la maggior parte, un mantenimento degli esemplari esistenti e già piantumati, poiché costituiscono un elemento di pregio all'interno dell'area di intervento;
- gli arbusti che allo stato attuale sono posizionati lungo il muro di contenimento ad est, se eliminati dovranno essere reintegrati e riposizionati lungo la nuova gabbionata in progetto;
- per mitigare i nuovi volumi edilizi si potrebbero realizzare pareti verdi verticali per alleggerire le masse volumetriche soprattutto del prospetto est, che apportano valore estetico e mitigazione climatica;
- si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri laddove possibile, al fine di non alterare la morfologia del suolo e di mantenere la buona qualità dello stesso, con buone pratiche riferite all'accantonamento dell'humus superficiale che sarà integralmente riutilizzato per opere verdi e non per impiego nei rinterri;
- si raccomanda di prevedere che eventuali impianti fotovoltaici vengano integrati architettonicamente e paesaggisticamente negli edifici da realizzare;
- relativamente alla permeabilità dei suoli ai sensi dell'art. 33 del R.R. 2/2015 si raccomanda laddove possibile, di adoperare pavimentazione di tipo drenante per tutte le aree comuni ed i parcheggi. Nelle stesse aree è auspicabile prevedere ove possibile, l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore;

Aspetti idraulici

- Il progetto dovrà prevedere il recapito delle acque meteoriche e dei reflui trattati nel Fosso della Chiusaccia, individuato come corso d'acqua naturale del reticolo idrico minore;
- ai sensi del R.D. 523/1904, la realizzazione dei nuovi manufatti di scarico e di qualsiasi opera accessoria che interferisca con l'alveo o le sponde demaniali dovrà essere preceduta dall'ottenimento della specifica autorizzazione ai fini idraulici da parte del *Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici*;
- si rammenta l'obbligo del rispetto assoluto delle distanze minime di legge dai corsi d'acqua per ogni tipologia di manufatto, come prescritto dall'art. 96, comma 1, lett. f) del R.D. 523/1904, al fine di garantire il libero deflusso delle acque e le operazioni di manutenzione idraulica;

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

Al fine di garantire alla variante in oggetto gli elementi di sostenibilità e di promuovere lo sviluppo sostenibile, il Comune di Torgiano dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile* e monitorare in particolare:

- l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo;
- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
- l'obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.

Viene dato atto che il procedimento è stato espletato nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

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.

Perugia li 27/03/2026

L'istruttore
Daniela Cavalieri