

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 della variante al P.R.G. - Parte Operativa - per la riclassificazione di un'area "PPU" posta in località Cenerente, riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e della previsione di ampliamento del cimitero, modifiche all'art.145 Del T.U.N.A., nel Comune di Perugia

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Perugia, con nota prot. n. 0224280 del 18.11.2025, 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 l.r. 12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al PRG - Parte Operativa - per la riclassificazione di un'area "Ppu" posta in località Cenerente, riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e della previsione di ampliamento del cimitero, modifiche all'art.145 Del T.U.N.A., da attuarsi ai sensi del d.p.r. 160/2010, Comune di Perugia.

Descrizione

Oggetto del presente procedimento è la variante al PRG – Parte Operativa del Comune di Perugia, che riguarda tre interventi distinti, finalizzati all'adeguamento delle previsioni urbanistiche a esigenze attuali della comunità e a verifiche tecniche aggiornate, senza introdurre nuovi carichi insediativi significativi né riduzioni degli standard urbanistici.

Il principale intervento interessa la frazione di Cenerente, dove l'Unità Pastorale ha richiesto la possibilità di realizzare un nuovo complesso destinato alle attività pastorali e socio-culturali, a causa dell'inadeguatezza e, in alcuni casi, dell'inagibilità delle strutture oggi utilizzate. La variante consente inoltre di ottimizzare la disciplina del cimitero della frazione e di aggiornare una prescrizione relativa a un comparto ricettivo in località Passo dell'Acqua in modifica all'art. 145 del TUNA. Nello specifico, gli interventi si caratterizzano come segue:

1.Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente.

- L'area oggi classificata come PPU, destinata a parchi e attrezzature ludico-sportive, non ammette l'edificazione di un fabbricato delle dimensioni e caratteristiche funzionali richieste dal nuovo edificio parrocchiale che si intende realizzare. La riclassificazione in SPU consente di realizzare una struttura destinata a funzioni collettive – quali attività educative, ricreative, aggregative e liturgiche – mantenendo la natura pubblica dell'intervento e senza compromettere il dimensionamento degli standard del comparto, che rimangono garantiti.

2.Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e ridimensionamento dell'ampliamento.

- Per la corretta collocazione del nuovo edificio è necessaria la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Cenerente da 100 m a 50 m, valore conforme alla normativa nazionale. Contestualmente si riduce l'area destinata dal PRG all'ampliamento del cimitero: l'ampliamento viene ridotto a poco più di 6.000 m², mentre le porzioni eccedenti vengono riclassificate a parco privato, preservandone la qualità ambientale e mantenendo invariati gli standard pubblici.

3.Modifica della prescrizione del comparto IR (12) – Passo dell'Acqua

- La prescrizione vigente, risalente a una variante del 1999, impone una quota fissa di imposta degli edifici e vieta piani interrati e seminterrati a uso ricettivo. Una recente verifica idraulica ha dimostrato che le nuove edificazioni non sono interessate dalla piena duecentennale del Tevere. La variante intende quindi eliminare la quota obbligatoria e sostituire il divieto contenuto nella prescrizione originaria dell'art. 145 del TUNA con l'obbligo di Analisi della vincolistica presente nell'ambito di intervento.

Con nota prot.n.0232200 del 10.12.2025, 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.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria

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.1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

ASL 1. Prot.n. 0247951 del 18.12.2025

"In riferimento all'istanza in oggetto;

Valutata la documentazione prodotta;

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

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

Vista la Legge n. 166/2002, art. 28;

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 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."

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot.n.0252543 del 24.12.2025..

"Premesso che:

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

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

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

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

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

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

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

Il processo di VAS riguarda la variante al P.R.G. - Parte Operativa - per la riclassificazione di un'area "PPU" posta in località Cenerente, riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e della previsione di ampliamento del cimitero, modifiche all'art.145 Del T.U.N.A., nel Comune di Perugia;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto 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 non è classificata come Agricola al PRG del Comune di Perugia;

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, 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."

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione Prot.n. 0241096 del 09.12.2025.

"Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n. 230655-2025;

tenuto conto che l'area posta in località Cenerente interessata dalla variante in oggetto è identificata dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU), ai sensi della L.R. n. 1/2015, in parte come "Barriere antropiche" e in parte come "Unità regionali di connessione ecologica" (Art. 81, comma 2, lettera a);

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:

- gli interventi di potenziamento della componente verde dovranno prevedere la messa a dimora di specie autoctone scelte in coerenza con le fitocenosi presenti nell'area. Nel caso in cui vengano messi a dimora individui arborei, gli stessi dovranno essere individuati tra quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale n. 7/2002 di attuazione della L.R. n. 28/2001;*
- le superfici dell'area parcheggio adibite allo stallo dei veicoli dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbita (griglia carrabile salvaprato)."*

Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive. Prot.n. 0251323 del 23.12.2025.

" Vista la "Relazione geologica", redatta a novembre 2024 da Dott. geol. Paolo Bartoccini e la conseguente caratterizzazione geologica realizzata attraverso: 4 prove penetrometriche statiche spinte sino alla profondità di 10 m dal p.c.;

- 1 INDAGINE PASSIVA A STAZIONE SINGOLA con tecnica dei rapporti spettrali (Horizontal-to-Vertical Spectral Ratio1);*
- 1 INDAGINE ATTIVA MULTICANALE MULTI-OFFSET "MASW" (Multichannel Analysis of Surface Waves2), con analisi della dispersione della componente verticale delle onde di Rayleigh (ZVF).*

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

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Perugia 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;

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografie AUBAC;
- Cartografie PUT;
- IGM Perugia II-NE anno 1960
- Quadrante 122-II anno 1977
- Microzonazione omogenea in prospettiva sismica – PERUGIA anno 2010
- Premesso che l'area è prossima al geosito ufficiale della Regione Umbria "Gessaie di Cenerente" che nella scheda descrittiva riporta:
 - "Sono presenti emissioni di anidride carbonica anche nelle cave ad imbuto, che sono state colmate in epoca storica ... i prodotti dell'alterazione delle rocce calcareo-solfatiche ("cinerari", "cenerone", "cenere") sono presenti in gran parte della valle e posti al di sopra dei depositi anidritici.
 - L'estrazione o coltivazione dei materiali si sviluppava a fossa per gradoni concentrici sempre più profondi al centro. I materiali venivano cavati con l'ausilio di mezzi meccanici (escavatori, pale meccaniche, martelli pneumatici) e di esplosivi, poi erano trasportati al soprastante impianto fisso di cottura, macinatura e confezionamento del gesso ancora oggi presente. I materiali di risulta venivano scaricati nelle fosse delle vecchie cave con camion e principalmente con carrelli su binari che, lambendo il bordo del centro abitato di Cenerente tramite un ponte, portavano i materiali nelle aree circostanti. A mano a mano che i materiali di risulta venivano ammassati i binari venivano posati sopra di essi. Le principali aree delle vecchie fosse-cava di epoca pre-industriale vennero individuate dal Comune di Perugia come zone a destinazione urbanistica di edilizia abitativa di completamento. Tali zone acquisite da immobiliari vennero vendute a privati che si trovarono e si trovano tutt'ora alle prese con alcune difficoltà non di poco conto; infatti in tali zone, dove sono presenti riporti non ben definibili ma con spessori intorno ai 15-20 metri, sono anche sede preferenziale di fuoriuscita di anidride carbonica (CO₂), gas che essendo più pesante dell'aria in particolari condizioni di non ventilazione e di un effetto morfologico o costruttivo a catino può essere pericoloso per le persone e animali. Gli abitanti del luogo sono ben a conoscenza degli effetti che questo gas provocò ad animali selvatici (con la loro morte) ed a persone (con malori e svenimenti)."
 - Fatto presente che il Comune di Perugia ha fatto eseguire dall'Università di Perugia, per un'area poco a nord di quella in esame, uno studio delle emissioni diffuse di CO₂ (anidride carbonica) dal suolo che riporta un'ampia zona in cui si sono registrate emissioni di CO₂ di origine geologica (aree in rosso) come di seguito riportato nella figura.

Fatto presente inoltre altresì che tale studio ha inoltre indicato che sulla base dei risultati esistono altre aree in cui sono presenti flussi di CO₂ di origine geologica.

Premesso altresì che uno studio della Sezione Geologica regionale, presentato nel congresso della Società Geologica Italiana, ha indicato che nella valle di Cenerente al di sotto di riporti e depositi eluviali di poco spessore sono presenti le alterazioni dei depositi calcareo-solfatici con spessori intorno ai 10-20 metri e che sono la sede preferenziale della fuoriuscita della CO₂ nel caso di scavi.

Considerato che le indagini contenute nella Relazione Geologica, redatta in data novembre 2024, individuano dei litotipi che, al di sotto di una copertura di riporti, hanno le stesse caratteristiche geomeccaniche e geofisiche delle alterazioni dei depositi calcareo-solfatici.

Considerato quindi che:

- ricorrono tutte le condizioni che indicano la presenza di alterazioni dei depositi calcareo-solfatici con la molto probabile presenza di un flusso di CO₂ di origine geologica associato a essi;
- il gas CO₂ essendo più pesante dell'aria costituisce quindi un pericolo elevato soprattutto nel caso di vani in seminterrato.

Si ritiene che la variante al P.R.G. - Parte Operativa - per la riclassificazione di un'area "PPU" posta in località Cenerente, riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e della previsione di

ampliamento del cimitero, modifiche all'art.145 Del T.U.N.A., nel Comune di Perugia, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS prescrivendo:

- la non realizzazione di vani in seminterrato per il rischio di presenza del gas CO₂ (anidride carbonica) di origine geologica.”

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

Prot.n. 0253493 del 30.12.2025.

“Viste le note regionali protocolli n. 230655 del 26/11/2025 e n. 232200 del 27/11/2025, 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”.

Parere della Sezione Urbanistica

La procedura in oggetto consiste, per come dichiarato, in una variante alla sola parte operativa del PRG del Comune di Perugia ed è riassumibile in n. 3 argomenti:

1. Riclassificazione di un'area ubicata in loc. Cenerente, attualmente classificata da vigente PRG PO come zona “Ppu” (aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport), da individuare come zona “Spu” (aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune), al fine di realizzare un nuovo complesso interparrocchiale al servizio della cittadinanza.

2. Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, da 100 metri a 50 metri, e riduzione della previsione della zona cimiteriale in loc. Cenerente.

3. Modifica della prescrizione particolare afferente il comparto Ir (12) (Insediamenti ricettivi turistici) sito in loc. Passo dell'Acqua contenuta nell'art. 145 del TUNA.

In merito al punto 1 viene dichiarato che la modifica riguarda la riclassificazione dell'area in zona Spu, avente le stesse caratteristiche di area pubblica della zona Ppu, in quanto destinata alle attività ed ai servizi di quartiere; è previsto anche l'inserimento, all'interno dell'art. 113 del TUNA, della prescrizione particolare tesa a specificare i parametri in termini di SUC ed altezza massima assegnati alla nuova zona Spu oggetto di variante, pari rispettivamente a 800 mq. e 6,50 m. Viene dichiarato inoltre che la sottrazione di area classificata Ppu, di superficie complessiva pari a mq. 4.891, non influisce sul dimensionamento minimo dello standard richiesto che risulta essere comunque garantito. Inoltre la riclassificazione in zona Spu determina un incremento dello standard previsto dal PRG per tali zone, che passa dagli attuali 16.060 mq. a 20.951 mq.

Per quanto concerne il punto 2 viene dichiarato che la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 100 m a 50 m si rende necessaria al fine del posizionamento del nuovo edificio pastorale altrimenti precluso dalla vigente previsione. Viene inoltre proposta la riduzione dell'area destinata all'ampliamento del cimitero, ritenuta dal Comune sovradimensionata rispetto alle esigenze di zona, e la soppressione della previsione di una zona per parcheggio pubblico “P”. La riduzione dell'ambito per l'ampliamento cimiteriale, che passa da una superficie pari a circa 13.130 mq ad una superficie pari a circa 6.047 mq, prevede una riclassificazione di dette aree parte in viabilità e parte in zona “Ppr” (parco privato). L'area destinata a parcheggio pubblico sarà anch'essa classificata come zona Ppr e tale sottrazione di standard non influisce, per come dichiarato, nel dimensionamento minimo dello standard previsto dal PRG vigente.

La variante di cui al punto 3 consiste nella modifica della prescrizione particolare relativa al comparto “Ir(12)” sito in loc. Passo dell'Acqua di cui all'art. 145 del TUNA, e si sostanzia nella eliminazione della prescrizione che vietava l'edificazione, per tale zona, di piani interrati e seminterrati ad uso abitativo e/o alberghiero, oltre ad imporre la quota (206,5 m s.l.m. o superiore) di imposta del primo piano abitativo.

Tale prescrizione, previo parere favorevole dell'U.O. Ambiente e Protezione Civile comunale che ha verificato che le nuove edificazioni non sono interessate dalla piena duecentennale confermando di fatto la loro esclusione dalla Fascia B del PAI, è dichiarata modificabile con il seguente testo: “nelle nuove edificazioni, in caso di realizzazione di piani interrati e seminterrati

ad uso alberghiero, dovranno essere previsti idonei dispositivi di sicurezza in relazione ad eventuali fenomeni di esondazione del fiume Tevere”.

Per tutto quanto sopra relazionato, la scrivente Sezione esprime parere favorevole in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il Comune verifica che le modifiche proposte con la presente procedura di variante al PRG parte operativa siano congruenti con il PRG parte strutturale.
- In merito alla modifica della fascia di rispetto cimiteriale dovrà essere acquisito il parere favorevole della competente ASL.
- Gli interventi autorizzabili all'interno della zona "Ir(12)" sito in loc. Passo dell'Acqua dovranno essere rispettosi della normativa del PAI, che assume carattere prevalente.”

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n.0251095 del 22.12.2025.

“Con la presente si comunica che, per quanto concerne 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.

Si sottolinea, tuttavia, la necessità di attenersi alle prescrizioni dettagliate nel documento allegato, redatto in conformità con le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.”

Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione del piano di bacino del fiume Tevere – vi stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I.

relativo alla richiesta di parere ai fini idraulici per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS inerente alla Variante al PRG parte Operativa per la riclassificazione di un'area “ppu” posta in Loc. Cenerente, riduzione della fascia di rispetto c.

Localizzazione e descrizione dell'intervento

La variante in oggetto riguarda la parte operativa relativamente ai seguenti tre argomenti (di cui i primi due strettamente correlati fra loro):

1. Riclassificazione di un'area ubicata in Loc. Cenerente, di proprietà dell'Unità Pastorale costituita dalle parrocchie di Santa Maria Maddalena in Cenerente, San Lorenzo in Capocavallo, San Giovanni Battista in Prugneto, San Pietro in Canneto e San Giovanni Battista in Pantano.
2. Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e della previsione di ampliamento del cimitero in Loc. Cenerente.
3. Modifica della prescrizione particolare afferente il comparto Ir (12) sito in loc. Passo dell'Acqua contenuta nell'art. 145 del TUNA.

L'intervento proposto nei punti 1 e 2 prevede il cambiamento della destinazione d'uso di una zona Ppu a zona Spu e contestuale riduzione della vicina fascia di rispetto cimiteriale.

Tale modifica consentirebbe la realizzazione di nuovi locali di ministero pastorale, che saranno di proprietà comune a 5 parrocchie affidate al medesimo parroco:

- Parrocchia di Santa Maria Maddalena in Cenerente (proponente)
- Parrocchia di San Pietro in Canneto
- Parrocchia di San Lorenzo in Capocavallo
- Parrocchia di S. Giovanni Battista in Prugneto
- Parrocchia di S. Giovanni in Pantano.

Il patrimonio immobiliare delle parrocchie è frammentario e non sufficiente per lo svolgimento delle attività proprie, soprattutto quelle destinate ai bambini e ai giovani, che sono numerosi in quanto negli ultimi anni il territorio principalmente delle località di Cenerente e Canneto ha visto un notevole sviluppo edilizio e il significativo insediamento di giovani famiglie. Nel 2023, solo le attività dell'“Oratorio Circolo SPES Val di Caina” hanno coinvolto 185 ragazzi, di cui 102 tra i 5 e i 13 anni e 83 tra i 13 e i 18 anni (questi anche con ruolo di educatori). Inoltre, alcune chiese e locali vari delle suddette parrocchie sono inagibili a seguito dei danni derivati dagli eventi sismici che si sono verificati e le chiese presenti non sono in grado di accogliere tutti i fedeli.

L'unità pastorale ha bisogno quindi di un luogo ampio (es. per la celebrazione delle liturgie più significative o per le attività estive-GREST, etc...) e di locali più ristretti per le molteplici attività svolte dalla Parrocchia (es. catechismo, attività dopo-cresima per i ragazzi delle

medie/superiori/università, organizzazione tornei di calcetto, attività della CARITAS, catechesi per gli adulti, aggregazioni laicali, etc..).

Tali esigenze hanno portato alla scelta di far progettare un edificio polivalente dotato di ampi spazi che, in caso di necessità possa consentire anche la celebrazione delle liturgie più importanti, non avendo edifici di culto che possano accogliere tante persone. La nuova costruzione pertanto prevede un ampio salone e alcune aule atti ad assolvere alle funzioni sopraelencate.

Il terreno su cui si intende costruire i nuovi locali di ministero pastorale è divenuto - a seguito di atto notarile di cessione gratuita - di proprietà delle suddette 5 parrocchie ognuna per la quota del 20%.

Tale terreno è distinto catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 147 con la particella 279, ha una superficie catastale complessiva di mq 3.130 e confina con la residua proprietà della parrocchia di S. Maria Maddalena in Cenerente (particella 780) su cui si trova il complesso parrocchiale composto da edificio di culto e casa canonica.

Da un punto di vista urbanistico, il terreno in oggetto è individuato nel vigente PRG del Comune di Perugia in zona Ppu-Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, così come parte della particella 780.

La trasformazione della zona (particella 279 e parte 780) in Spu-Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune (art.171 del T.U.N.A.), la renderebbe compatibile con la costruzione dei locali di ministero pastorale ("centri per attività socio culturali ... edifici per l'esercizio pubblico dei culti...").

Nella richiesta di variante è stata inoltre avanzata istanza di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 m per consentire il posizionamento dell'edificio pastorale al di fuori della stessa fascia di rispetto cimiteriale.

La trasformazione del terreno da zona Ppu a Spu, lo renderebbe compatibile con la costruzione dei locali di ministero pastorale interparrocchiali, aventi anche funzione di sala polifunzionale a servizio della comunità del luogo.

La variante di cui al punto 3 sopra richiamato prevede invece una modifica dell'art. 145 del TUNA inerente la prescrizione afferente il comparto IR n.12 sito in località Passo dell'Acqua nel quale attualmente: "possono essere realizzati nuovi edifici per una cubatura massima pari a 7.500 mc, e con altezze massime non superiori a quelle degli edifici esistenti. Inoltre, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Dalla sponda del fiume Tevere dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di 30 m.;

- I nuovi edifici dovranno essere ubicati in modo tale da non interessare le zone alberate ricadenti nell'area ed essere altresì realizzati, rispetto ai volumi esistenti, nella parte opposta al fiume, in ogni caso il più lontano possibile dal ciglio della sponda del fiume Tevere;

- Nelle nuove edificazioni non dovranno essere presenti piani interrati e semi-interrati ad uso abitativo e/o alberghiero, ed il primo piano abitativo calpestabile dovrà essere impostato a quota 206,5 m. s.l.m. o superiore".

A tal riguardo è pervenuta un'istanza da parte della società proprietaria del compendio immobiliare, richiedente la variante e l'adeguamento al PAI del PRG con modifica delle norme tecniche di attuazione (art. 145 Zona IR 12), al fine di una revisione della disposizione particolare impartita.

A tale scopo, ottemperando a quanto disposto dall'art. 84 del vigente TUNA, la Società proponente ha provveduto all'effettuazione dello studio idraulico (relazione idraulica e di compatibilità idraulica) volto a verificare le condizioni puntuali di pericolo per tempi di ritorno pari a 200 anni determinati dal PAI in corrispondenza dell'area oggetto d'intervento edilizio dato che la stessa è interessata dalla Fascia B del PAI.

L'U.O. Ambiente e Protezione Civile, nel rimettere il parere di competenza, ha ritenuto sufficientemente esaustiva la verifica condotta dal professionista incaricato con le relative dichiarazioni rese dal medesimo, attestanti che: le nuove edificazioni non sono interessate dalla piena duecentennale confermando di fatto la loro esclusione dalla Fascia B del PAI.

La verifica condotta rende inattuale la condizione prescritta sia per la quota di imposta dei fabbricati non inferiore a quella di norma stabilita, sia per l'assenza di piani interrati e semi-interrati riguardanti gli immobili ad uso abitativo e/o alberghiero di nuova realizzazione.

Tuttavia, per massima cautela, la variante propone l'eliminazione del riferimento alla quota d'imposta fissata (quota 206,5 m. s.l.m. o superiore) e la specifica che nelle nuove edificazioni, in caso di realizzazione di piani interrati e seminterrati ad uso alberghiero, dovranno essere previsti idonei dispositivi di sicurezza in relazione ad eventuali fenomeni di esondazione del Fiume Tevere.

Disciplina P.A.I..

L'area in variante prevista in Loc. Cenerente non interferisce con le fasce perimetrate dal PAI, mentre la zona IR 12 risulta essere interferente con le fasce perimetrate dal PAI vigente.

Compatibilità dell'intervento rispetto al contesto idraulico

Oltre alle NTA del P.A.I. vigente, con la pubblicazione nella G.U. n. 194 del 22.08.2025 delle Norme Tecniche di Attuazione del "Progetto di Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio idraulico da alluvione – P.A.I. Idraulico", adottato nella seduta della Conferenza Istituzionale Permanente con Delibera n. 57 del 31.07.2025, sono entrate in vigore anche le misure di salvaguardia.

In tali norme, all'art. 11 Sezione A, comma 1 lett. c) viene disposto che in fascia P1(C) non è consentita la realizzazione o ampliamento di volumi interrati o seminterrati, ad eccezione di interventi che prevedano contestuali soluzioni di protezione idraulica atte a garantire l'assenza di allagamenti e comunque con destinazione d'uso non abitativo e non commerciale.

La variante all'art. 145 per la Zona IR 12 di Passo dell'Acqua proposta dovrà pertanto essere modificata aggiungendo che "Sia i piani interrati che qualsiasi altro intervento interferente con le fasce di pericolosità idraulica perimetrate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. dovrà essere conforme alle Norme del P.A.I. vigente".

Parere ai fini idraulici

Stante ciò, si ritiene che le proposte di variante in esame possano essere accolte con la prescrizione che per la variante all'art. 145 per la Zona IR 12 di Passo dell'Acqua il testo di proposta di seguito riportato:

Nelle nuove edificazioni, in caso di realizzazione di piani interrati e seminterrati ad uso alberghiero, dovranno essere previsti idonei dispositivi di sicurezza in relazione ad eventuali fenomeni di esondazione del Fiume Tevere.

Debba essere modificato con l'aggiunta:

"Sia i piani interrati che qualsiasi altro intervento interferente con le fasce di pericolosità idraulica perimetrate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.A.I. dovrà essere conforme alle Norme del P.A.I. vigente".

Si fa presente infine che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS."

Sezione Difesa E Gestione Idraulica

"In riferimento alla nota di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS acquisita agli atti, relativa alla variante al P.R.G. per la riclassificazione dell'area "PPU" in località Cenerente e modifiche all'art. 145 del T.U.N.A. nel Comune di Perugia, SI COMUNICA che questo Ufficio ha esaminato la documentazione progettuale trasmessa per quanto di propria competenza in materia di rischio idraulico e tutela delle acque.

All'esito dell'istruttoria tecnica, si attesta che gli interventi previsti non presentano interferenze con le aree tutelate ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 ("Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche delle diverse categorie").

Pertanto, in riscontro alla richiesta di parere nell'ambito della Conferenza di Servizi, si conferma che non è necessario il rilascio di alcun nullaosta o autorizzazione ai fini idraulici per la realizzazione dell'opera in oggetto.

La presente vale come determinazione conclusiva di questo Servizio in merito al procedimento in oggetto."

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n. 0215273 - 23.12.2025

"Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato a vvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al P.R.G. - Parte Operativa - per la riclassificazione di un'area "Ppu" posta in località Cenerente, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e la previsione di ampliamento del cimitero e modifiche all'art. 145 Del T.U.N.A., da

attuarsi ai sensi del d.p.r. 160/2010, nel Comune di Perugia e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi:

Visto l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii..

Visto il PRG del Comune di Perugia approvato con DCC n.83 del 4 giugno del 2002.

Vista la DGC n. 469 del 12/11/2025:

- con istanza prot. n.2024/271780 è stata presentata una richiesta di modifica della destinazione urbanistica di un'area posta in località Cenerente, da zona destinata dal vigente P.R.G. quale "Area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport - Ppu" ad "Area per l'istruzione e attrezzature di interesse comune – Spu", con l'obiettivo di realizzazione un nuovo complesso interparrocchiale a servizio della cittadinanza; l'intervento si inserisce nell'ambito di un più ampio progetto di sviluppo dell'unità parrocchiale avente ad oggetto la realizzazione di nuovi locali di ministero pastorale per lo svolgimento delle molteplici attività socio-educative pastorali nonché per la celebrazione delle liturgie religiose;

- con istanza prot. n. 2025/33860 e successiva integrazione prot.n. 2025/104302 è altresì pervenuta una richiesta di modifica dell'art. 145 del TUNA contenente la disposizione particolare della zona a "Insediamenti ricettivi turistici - Ir (12)" in loc. Passo dell'Acqua; la richiesta ha l'obiettivo di adeguare detta prescrizione alle risultanze dello studio idraulico condotto dalla proprietà, con la finalità di agevolare la realizzazione dell'intervento privato nel rispetto delle prescrizioni del PAI per la zona di intervento.

Considerato che il Comune di Perugia ha quindi elaborato una variante al PRG parte operativa che prevede:

- la modifica della destinazione urbanistica dell'area a "Ppu" sita in località Cenerente con riclassificazione a zona "Spu" di cui all'art. 171 del TUNA; tale modifica comporta la contestuale integrazione dell'art. 113 del TUNA tesa a specificare i parametri assegnati alla nuova zona "Spu" di Cenerente (in termini di SUC ed altezza massima);

- la contestuale riduzione, in ragione di quanto sopra, della fascia di rispetto cimiteriale della frazione di Cenerente (posta in

prossimità della nuova area SPU), dagli attuali 100 m ai 50 m, nonché la riclassificazione delle aree destinate, in parte, all'ampliamento cimiteriale ed, in altra parte, a parcheggio pubblico, in zona a "Parco privato - Ppr" di cui all'art. 127 del TUNA;

- la modifica della prescrizione particolare relativa al comparto "Ir (12)" sito in loc. Passo dell'Acqua di cui all'art. 145 del TUNA, consistente nella eliminazione del riferimento alla quota d'imposta fissata dalla norma urbanistica e nella previsione, per le nuove edificazioni, in caso di realizzazioni di piani interrati e seminterrati ad uso alberghiero, di idonei dispositivi di sicurezza in relazione ad eventuali fenomeni di esondazione del fiume Tevere;

Esaminato l'elaborato cartografico di variante.

Esaminato il Rapporto Ambientale:

- L'intervento proposto prevede il cambiamento della destinazione d'uso di una zona Ppu a zona Spu e contestuale riduzione della vicina fascia di rispetto cimiteriale. Tale modifica consentirebbe la realizzazione di nuovi locali di ministero pastorale, che saranno di proprietà comune a 5 parrocchie. Tale terreno è distinto catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 147 con la particella 279, ha una superficie catastale complessiva di mq 3.130 e confina con la residua proprietà della parrocchia di S. Maria Maddalena in Cenerente (particella 780) su cui si trova il complesso parrocchiale composto da edificio di culto e casa canonica.

Considerato che il terreno è sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 (beni culturali) co. 1 ope legis d.lgs. 42/04 e s.m.ei.

Considerato che l'area è interessata dalle seguenti forme di tutela paesaggistica:

- aree di intervisibilità dei coni visuali; art. 136 co. 1 lett. c) e d) del d.lgs. 42/04 es.m.ei.

- vincolo n. 129 apposto con D.G.R. n. 5847 del 06.08.1996 ai sensi lett. m), c. 1, art. 142, D.Lgs n. 42/04 a tutela delle zone archeologiche;

Verificato che l'intervento proposto comporta un'alterazione sostanziale dello stato dei luoghi tale questa Soprintendenza in ordine alla proposta edificatoria comunica che il terreno è sottoposto al regime di ope legis ai sensi della parte seconda del codice e pertanto dovrà effettuarsi prioritariamente la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/04 e s.m.ei. Le valutazioni in ordine alla tutela paesaggistica sono subordinate alle risultanze della verifica chiesta."

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. Prot.n. 0251728 del 23.12.2025
"In relazione alla nota pervenuta al protocollo provinciale n. 43200 del 27/11/2025 con la quale la Regione Umbria ha chiesto agli Enti competenti di esprimere valutazioni e pareri, la Provincia di Perugia si esprime come segue, sulla base della documentazione pervenuta.

Dati progettuali e collocazione dell'intervento

La variante al PRG – Parte Operativa del Comune di Perugia riguarda tre interventi distinti, finalizzati all'adeguamento delle previsioni urbanistiche a esigenze attuali della comunità e a verifiche tecniche aggiornate, senza introdurre nuovi carichi insediativi significativi né riduzioni degli standard urbanistici. Il principale intervento interessa la frazione di Cenerente, dove l'Unità Pastorale ha richiesto la possibilità di realizzare un nuovo complesso destinato alle attività pastorali e socio-culturali, a causa dell'inadeguatezza e, in alcuni casi, dell'inagibilità delle strutture oggi utilizzate. La variante consente inoltre di ottimizzare la disciplina del cimitero della frazione e di aggiornare una prescrizione relativa a un comparto ricettivo in località Passo dell'Acqua. Nello specifico, gli interventi si caratterizzano come segue:

1. Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente

L'area oggi classificata come PPU, destinata a parchi e attrezzature ludico-sportive, non ammette l'edificazione di un fabbricato delle dimensioni e caratteristiche funzionali richieste dal nuovo edificio parrocchiale che si intende realizzare. La riclassificazione in SPU consente di realizzare una struttura destinata a funzioni collettive – quali attività educative, ricreative, aggregative e liturgiche – mantenendo la natura pubblica dell'intervento e senza compromettere il dimensionamento degli standard del comparto, che rimangono garantiti.

2. Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e ridimensionamento dell'ampliamento

Per la corretta collocazione del nuovo edificio è necessaria la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Cenerente da 100 m a 50 m, valore conforme alla normativa nazionale. Contestualmente si riduce l'area destinata dal PRG all'ampliamento del cimitero: l'ampliamento viene ridotto a poco più di 6.000 m², mentre le porzioni eccedenti vengono riclassificate a parco privato, preservandone la qualità ambientale e mantenendo invariati gli standard pubblici.

3. Modifica della prescrizione del comparto IR (12) – Passo dell'Acqua

La prescrizione vigente, risalente a una variante del 1999, impone una quota fissa di imposta degli edifici e vieta piani interrati e seminterrati a uso ricettivo. Una recente verifica idraulica ha dimostrato che le nuove edificazioni non sono interessate dalla piena duecentennale del Tevere. La variante intende quindi eliminare la quota obbligatoria e sostituire il divieto contenuto nella prescrizione originaria dell'art. 145 del TUNA con l'obbligo di Analisi della vincolistica presente nell'ambito di intervento

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali si evince che l'area d'intervento ricade nei seguenti ambiti:

Tutela paesaggistica 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. 119, Perugia, D.G.R. 566 del 03.02.94. "Capoluogo e dintorni", lett. C, D.

art. 142, 1° comma

Ambiti di interesse archeologico, disciplinati dall'art. 39 e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica".

- n. 129, lett. M, D.G.R. 5847 del 06.08.96. "Zone archeologiche".

Aree e siti di interesse archeologico

Disciplinati dall'art. 39 comma 10, del PTCP e riportati nell'elaborato A.3.2. "Aree e Siti Archeologici".

Aree archeologiche definite:

- codice PTCP n. 255.

Presenze archeologiche:

- codice PTCP n. 29, loc. S. Maria di Cenerente, "urnetta cineraria etrusca reimpiegata".

Presenza di emergenze storico – architettoniche

(Nuclei Storici, Edifici Religiosi, Chiese, Residenze Rurali, Mulini, Infrastrutture Storiche Civili e Militari), disciplinate dall'art. 35 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.3.1. "Le emergenze storico – architettoniche".

- codice PTCP 392153, loc. Cenerente, Chiesa, "S. Maria Maddalena";

- codice PTCP 392144, loc. Cenerente, Residenza Rurale, "Palazzo" (emergenza rilevata a circa 25 m a sud dalla zona oggetto di verifica).

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1. (SP.170/1)

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

- n. 45, "Basse colline del Tezio", paesaggio collinare in evoluzione, direttive di controllo.

- n. 62, "Valle della Caina", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione controllata.

In linea generale, la proposta può pertanto ritenersi compatibile con il contesto territoriale, fermo restando che eventuali interventi edilizi resi possibili dalla variante dovranno essere progettati nel rispetto degli indirizzi del PTCP, con particolare riferimento:

- alle direttive del PTCP relative alle UdP di riferimento "Basse colline del Tezio" e "Valle della Caina";

- alla tutela delle emergenze storico-architettoniche;

- alla salvaguardia delle visuali e alla conservazione degli elementi vegetali esistenti.

Considerato che il progetto si trova attualmente in fase preliminare, si evidenzia che la valutazione puntuale della compatibilità paesaggistica dell'edificio potrà essere effettuata solo nelle successive fasi progettuali, quando saranno disponibili elaborati grafici idonei a definire compiutamente volumi, sagoma, inserimento nel contesto e impatto visivo del futuro edificio pastorale. Tali elaborati saranno necessari, in particolare, per verificare:

- la percezione dell'intervento dalla viabilità storica;

- il rapporto visivo con la Chiesa di S. Maria Maddalena e con le emergenze architettoniche limitrofe;

- la coerenza con la morfologia del sito e con le direttive del PTCP;

- l'adequatezza delle mitigazioni paesaggistiche proposte.

Alla luce di quanto sopra, la Provincia di Perugia si riserva di esprimere una valutazione definitiva in merito alla compatibilità paesaggistica del futuro edificio nelle successive fasi della progettazione."

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot.n. 0241358

"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Nelle successive fasi di progettazione, finalizzate all'ottenimento dei titoli abilitativi, si raccomanda che si approfondiscano i temi in ordine al rispetto di quanto richiesto dal D.Lgs. n. 199/2021 e s.m.i. 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, nonché al rispetto della normativa in materia di acustica, LQ n. 447/1995, LR n. 1/2015, e della classificazione acustica comunale."

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, a condizione che vengano **osservate**, 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 della gestione idraulica e geologica

1. Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente.
 - nell'area di Cenerente interessata dalla riclassificazione in SPU, è prescritta la non realizzazione di vani in seminterrato a causa dell'elevato pericolo di fuoriuscita di anidride carbonica di origine geologica tipica della zona.
3. Modifica della prescrizione del comparto IR (12) – Passo dell'Acqua
 - il testo della variante all'art. 145 del TUNA deve essere integrato specificando che sia i piani interrati che qualsiasi intervento interferente con le fasce di pericolosità idraulica devono essere conformi alle Norme del P.A.I. vigente;
 - per i nuovi edifici ricettivi nel Comparto IR 12, in caso di realizzazione di piani interrati o seminterrati, devono essere previsti idonei dispositivi di sicurezza per prevenire allagamenti legati a possibili esondazioni del fiume Tevere.

Aspetti urbanistici

Coerenza strategica: il Comune deve verificare che le modifiche della Parte Operativa del PRG siano congruenti con le strategie della Parte Strutturale.

1. Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente.
 - garantire che la riclassificazione delle aree PPU (parchi) in SPU (attrezzature comuni) e la riduzione delle aree a parcheggio non compromettano il dimensionamento minimo degli standard pubblici richiesti per la frazione;
 - per la nuova zona SPU di Cenerente, devono essere rispettati i limiti di SUC (800 mq) e altezza massima (6,50 m) inseriti nell'art. 113 del TUNA.
2. Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e ridimensionamento dell'ampliamento:
 - per la riduzione della fascia da 100 m a 50 m in località Cenerente, deve essere formalmente acquisito il parere favorevole della ASL competente.

Aspetti naturalistici

1. Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente:
 - gli interventi di potenziamento della componente verde dovranno prevedere la messa a dimora di specie autoctone scelte in coerenza con le fitocenosi presenti nell'area. Nel caso in cui vengano messi a dimora individui arborei, gli stessi dovranno essere individuati tra quelli riportati nell'allegato "W" del Regolamento Regionale n. 7/2002 di attuazione della L.R. n. 28/2001;
 - le superfici dell'area parcheggio adibite allo stallo dei veicoli dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbita (griglia carrabile salvaprato).

Aspetti paesaggistici

1. Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente:

- i futuri interventi edilizi devono rispettare le direttive del PTCP per le Unità di Paesaggio "Basse colline del Tezio" e "Valle della Caina";
- devono essere salvaguardate le visuali panoramiche e conservati gli elementi vegetali esistenti.
- nelle fasi progettuali successive, deve essere valutata la percezione dell'intervento dalla viabilità storica e il rapporto visivo con la Chiesa di S. Maria Maddalena e le altre emergenze architettoniche limitrofe;

Aspetti archeologici

1. Riclassificazione dell'area in loc. Cenerente:

- l'area di Cenerente è sottoposta a tutela (art. 10 D.Lgs 42/04), pertanto dovrà essere effettuata prioritariamente la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del medesimo decreto.
- la progettazione deve tenere conto della vicinanza di siti archeologici censiti dal PTCP (es. codice n. 255 e n. 29 in loc. S. Maria di Cenerente).

Rumore ed emissioni

- **Efficienza energetica:** la progettazione definitiva deve garantire il rispetto del D.Lgs. n. 199/2021 e del Piano Regionale sulla Qualità dell'aria, limitando in particolare l'uso di biomasse legnose per il riscaldamento.
- **Inquinamento acustico:** deve essere assicurato il rispetto della normativa vigente in materia di acustica (L. 447/1995 e L.R. 1/2015) e della classificazione acustica comunale.

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 Perugia 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. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuoverne la fruizione sostenibile.

Viene dato atto che il procedimento è stato concluso 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 13/01/2026

L'istruttore
Eleonora Mastroforti