

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 l.r. 12/2010 relativa al “Piano Attuativo in variante al PRG parte operativa volto alla definizione della PRA27 a seguito della realizzazione di un nuovo insediamento artigianale/commerciale/servizi”, in Loc. Ellera nel Comune di Corciano

Relazione istruttoria

Premessa

Il comune di Corciano, con nota prot. n. 0060363 del 27/02/2026 (rif. prot. n. 8828 del 26/02/2026), successivamente perfezionata con la nota prot. n. 0066729 del 09/03/2026 (rif. prot. n. 34597 del 24/09/2025), ha presentato istanza di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 9 della L.R. 12/2010. L’istanza è finalizzata alla verifica della sussistenza di potenziali impatti ambientali significativi derivanti dalla variante relativa al Piano Attuativo, presentato dalle società Ambrosi Spa e RORO Immobiliare Spa, riferito al comparto che il Piano regolatore Generale Parte Operativa individua come zona Pra27, ubicato in località Ellera, in un’area già interessata dall’insediamento produttivo denominato “Ex-Ellesse. La proposta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell’art. 56, comma 17, della L.R. n. 1/2015, disposizione che consente l’approvazione del piano anche in variante al PRG Parte Operativa, nel rispetto delle previsioni del piano, delle normative e delle procedure di deposito e pubblicazione espressamente richiamate all’art. 32 comma 5, della medesima legge.

Vista la D.G.C. del Comune di Corciano n. 52 del 21/05/2021, con la quale, ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e dell’art. 241 della L.R. n. 1/2015, è stata individuata quale autorità procedente il Responsabile dell’Area Urbanistica ed Edilizia Privata – SUAPE ed è stata individuata quale autorità competente la Regione Umbria, cui spetta la conduzione del processo di VAS sui piani urbanistici e territoriali mediante lo svolgimento delle fasi di consultazione, l’adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l’espressione del parere motivato e la relativa informazione, nonché l’adozione di tutti gli atti conseguenti.

Descrizione

La variante riguarderà esclusivamente la parte operativa del PRG del Comune di Corciano, lasciando invariata la parte strutturale del PRG.

La variante al PRG parte Operativa Prevede le seguenti riclassificazioni:

particelle	PRG Parte Operativa Vigente	Proposta di Variante
353, 1133, 71 (parte), 133	Zs- fasce di rispetto stradale	Vpu-Aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport
1752, 1753, 2737 (parte),	Zs- - fasce di rispetto stradale	Pra27- aree di recupero edilizio e ambientale

2650, 1932, 1931, 1930, 1929, 1712		
71 (parte)	Vpu-Aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport	Zs- fasce di rispetto stradale
2736 (parte)	Pra 27- aree di recupero edilizio e ambientale	Zs- fasce di rispetto stradale

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e al completamento dell'area denominata **PRA 27**.

Il comparto è suddiviso in tre unità:

Comparto A: Edificio a "torre" adibito a uffici (nessun intervento previsto).

Comparto B: Edificio commerciale suddiviso in più unità (nessun intervento previsto).

Comparto C (Oggetto di intervento): Realizzazione di un nuovo polo funzionale.

Con l'approvazione degli interventi relativi al sub-comparto "B", l'Amministrazione comunale ha approvato specifica variante urbanistica ai sensi dell'art. 212 della L.R. n. 1/2015, finalizzata alla realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento adiacente al comparto "Pra27", destinato a connettere direttamente via Vittorini con via Gramsci. La progettazione esecutiva di tale collegamento viario ha comportato il superamento della necessità di realizzare rotonde in corrispondenza delle intersezioni con la viabilità esistente; conseguentemente, è venuta meno l'esigenza di mantenere, in corrispondenza degli incroci, le ampie fasce classificate dal PRG Parte Operativa come zone "Zs", originariamente previste a servizio delle intersezioni stradali.

La variante riguarda, pertanto, la ridefinizione del Comparto C e prevede la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione artigianale, commerciale e di servizi.

Le principali caratteristiche dell'edificio sono le seguenti:

Superficie utile coperta (SUC): 3.000,00 mq, di cui:

2.400,00 mq destinati alla vendita;

600,00 mq destinati a magazzini, laboratori e servizi;

altezza massima: 10,00 metri fuori terra;

accessibilità: doppio ingresso da via A. Gramsci e via Elio Vittorini.

Dotazioni e standard

Saranno realizzati parcheggi e aree verdi a servizio sia del nuovo edificio sia di quelli esistenti nel comparto.

Parcheggi: sono previsti stalli di dimensioni 5,50 x 2,50 m, realizzati in asfalto drenante, comprensivi di posti riservati ai disabili (n. 1 ogni 50 stalli), posti per la ricarica di auto elettriche e rastrelliere per biciclette.

Laghetto (ex serbatoio antincendio): è prevista la dismissione definitiva del vecchio bacino artificiale e la rimozione della vegetazione limitrofa; lo spazio recuperato sarà destinato a infrastruttura stradale.

Parametri urbanistici e cubatura

La fattibilità volumetrica dell'intervento si basa sul recupero di SUC preesistente:

- Origine della SUC: la volumetria deriva dalla demolizione parziale di un immobile esistente, come da registro del Comune di Corciano (anno 2021);
- cessione di cubatura: nel 2023 la società Ambrosi S.p.A. ha acquisito la quota necessaria di SUC dalla FG Gallerie mediante apposito atto formale.

Con la nota prot.n.0068817 del 11/03/2026, 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 Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli;
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale;
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione;
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria;
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale;
- A.U.R.I. Umbria;
- Agenzia Forestale Regionale Umbra;
- Provincia di Perugia;
- Azienda U.S.L.1.
- Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive prot. 0075316 del 18/03/2026

“Viste le banche dati e le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- *Banche dati geologiche regionali;*
- *Banca dati della pericolosità sismica locale;*
- *Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);*
- *Cartografia AUBAC;*
- *Cartografie PUT.*

Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Corciano. Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Corciano 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; Si ritiene che la proposta di variante parziale al PRG parte operativa inerente alla definizione della PRA27 a seguito della realizzazione di un nuovo insediamento artigianale – commerciale - servizi, in località Ellera con Prop. Ambrosi SPA e Roro SPA, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010, non necessita di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.”

ARPA Umbria prot.n. 0075945 del 18/03/2026 (rif. prot. n. 5039 del 18/03/2026)

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta e le successive integrazioni, 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 comunque, nella fase di progettazione definitiva e di attuazione dell'intervento previsto, il rispetto delle indicazioni e delle misure di mitigazione contenute nel capitolo 7 del rapporto preliminare ambientale.”

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria prot.n. 0076179 del 18/03/2026

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione, lo scrivente Servizio, per le materie di competenza della Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. Contestualmente, 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:

- *il proponente effettui la Valutazione previsionale di impatto acustico del progetto della nuova opera, completa di tutte le sorgenti presenti, compreso il traffico indotto, per valutare i possibili impatti acustici sui recettori presenti nell'area, con particolare attenzione per l'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale. In presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo anche, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area.*

- i nuovi fabbricati rispondano a quanto richiesto dal D.Lgs. n. 199/2021 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili”. Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici, anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento;
- l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione

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.”

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione prot. 0081691 del 25/03/2026

“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n.68817/2026;

Preso atto che l'area interessata dal progetto è identificata dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU), ai sensi della L.R. n.1/2015, come “Corridoi e Pietre di Guado” (Art. 81, comma 2, lettera b) e come “Matrice”;

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, come riportato nella documentazione tecnica:

- i parcheggi siano realizzati mediante l'impiego di grigliati erbosi e/o elementi autobloccanti drenanti, al fine di garantire un'adeguata permeabilità del suolo;
- siano utilizzate esclusivamente specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, coerenti con le fitocenosi presenti;
- sia prevista un'irrigazione adeguata e continuativa nei primi mesi successivi all'impianto, eventualmente intensificata nei periodi caratterizzati da maggiore aridità, provvedendo altresì alla sostituzione delle eventuali fallanze;

e a condizione che in fase di progettazione:

- sia mantenuta la fascia di vegetazione arborea esistente a nord dell'area interessata, al fine di preservare la continuità ecologica;
- nei parcheggi sia prevista la messa a dimora di n. 2 alberi per ciascun posto auto in progetto.”

Umbra Acque prot.li n. 0087431, n.0087994 del 01/04/2026 (rif. prot. n. 0011758/26 del 01/04/2026)

“Con riferimento alla procedura in oggetto, si comunica Nulla Osta all'approvazione del progetto di cui trattasi subordinatamente alle prescrizioni di seguito indicate.

Nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale. In ogni caso dovrà comunque essere effettuata una richiesta di preventivo per nuovi allacciamenti. Anche nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare a questa Società in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'articolo 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti “a-b-c-d-e” ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto “f” lettera “b” della d.g.r. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.”

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. prot. n. 0090013 del 07/04/2026 (rif. 0012370 del 02/04/2026)

“Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 8761 dell'11/03/2026, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

La variante parziale in oggetto, riguarda il Piano Attuativo volto alla definizione del comparto denominato dal PRG "Pra 27" a seguito della realizzazione di un nuovo insediamento artigianale / commerciale / servizi, di proprietà delle Società, Ambrosi Spa - Roro Immobiliare Spa ed altri.

- Ubicazione intervento: Via Turati Snc - Corciano (PG);
- Individuazione catastale: foglio 39 particelle 2650, 1928, 2651, 1752, 1926, 1754, 367, 2738, 2736, 2737, 1753, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 2735, 1712, 85, 2517, 1934, 1927, 2516, 2514, 2606, 2711, 1351, 2515, 2694, 2696, 1662, 2151, 2152, 353, 2153, 1779, 1855, 1658, 1660, 2699, 2698, 1755;
- Classificazione PRG po - Pra 27, Zs;
- Destinazione commerciale e per servizi.

Si prevede la realizzazione di una struttura artigianale / commerciale / servizi, avente una SUC di 3.000,00 mq di cui 2.400,00 mq destinati alla vendita, mentre i restanti a magazzino, laboratori, servizi igienici per il personale e per il pubblico e altezza massima di 10,00 m fuori terra.

Al lotto si accede tramite viabilità pubblica, una posta in Via A. Gramsci e l'altra in Via Elio Vittorini. All'interno del detto comparto, verranno realizzate e soddisfatte tutte le dotazioni territoriali minime, quali parcheggi e verde pubblico, sia per l'edificio da realizzare che per quelli esistenti ricadenti all'interno del medesimo comparto. I parcheggi avranno dimensioni di 5,50 x 2,50 m, saranno previsti anche per disabili nella misura minima di 1 ogni 50, per auto elettriche e per biciclette ubicati nelle vicinanze dell'accesso agli edifici: essi saranno rifiniti in conglomerato bituminoso permeabile ed inoltre tali opere verranno realizzate prima del rilascio dell'agibilità dell'immobile in oggetto.

La zona esistente comprendente il "laghetto", inizialmente utilizzato come serbatoio per l'impianto antincendio dell'immobile esistente, e le alberature, cresciute ai margini dello specchio d'acqua, verrà bonificata e utilizzata per realizzare la viabilità e alcuni parcheggi.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

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

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

- n. 62, "Valle della Caina", 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

- Da analisi di intervisibilità effettuate dallo scrivente ufficio, il nuovo edificio in variante (immobile E - TAV. 9 "Stato di progetto"), pur inserendosi in un contesto già antropizzato e caratterizzato dalla presenza di edifici artigianali e commerciali, risulterà percepibile percorrendo alcuni tratti del raccordo Perugia - Bettolle, nonché da visuali poste in prossimità di emergenze storico - architettoniche tutelate ai sensi dell'art. 35 del PTCP, tra cui:
 - codice PTCP 15713: chiesa in loc. Chiugiana, "San Pietro";
 - codice PTCP 15491: nucleo storico di "Chiugiana".

Tali elementi, ubicati a circa 580 m a nord - ovest del comparto PRA 27, rappresentano ambiti sensibili sotto il profilo paesaggistico e percettivo per cui si rende necessario curare l'inserimento paesaggistico complessivo dell'intervento, riducendo l'impatto visivo soprattutto da ambiti di valore storico architettonico posti in località Chiugiana.

- Le alberature ad alto fusto eventualmente rimosse per la realizzazione della nuova viabilità di progetto (collegamento tra Via Elio Vittorini e Via Antonio Gramsci) e per la sistemazione dei parcheggi nell'area del laghetto, dovranno essere reimpiantate o compensate mediante nuove piantumazioni equivalenti.

Si ritiene opportuno, ove possibile, limitare la rimozione del verde ai soli casi strettamente necessari.

È opportuno privilegiare l'impiego di specie vegetali autoctone diversificate (arboree e arbustive), al fine di incrementare la qualità ecologica e paesaggistica dell'intero comparto di PRG PRA 27.

Prevedere fasce verdi e schermature vegetali lungo i margini dell'ambito in oggetto, con particolare riferimento alle aree di contatto con il sistema residenziale della località Il Rigo, Chiugiana e con il corridoio ecologico del versante ovest.

Massimizzare gli interventi di compensazione ambientale, anche oltre i minimi prescritti, al fine di bilanciare il consumo di suolo previsto.

- I parcheggi dovranno essere realizzati con soluzioni drenanti, mediante pavimentazioni in grigliato carrabile con inerbimento, al fine di garantire la permeabilità dei suoli. All'interno delle aree di sosta dovranno essere messe a dimora specie arboree autoctone, coerenti con il contesto ecologico locale, nella misura minima di un esemplare ogni due posti auto.
- L'altezza massima del nuovo fabbricato a destinazione artigianale, commerciale e di servizio non dovrà superare quella degli edifici esistenti, interni al comparto PRA 27.
- I materiali di finitura e le cromie esterne del nuovo edificio, dovranno essere coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare riferimento al versante ovest del comparto PRA 27: questo ambito costituisce infatti l'ultimo corridoio naturale rimasto, che si interpone tra la zona produttiva e quella residenziale della località "Il Rigo".

Conclusioni

L'intervento proposto comporta consumo di suolo, seppur previsto dalla pianificazione comunale e localizzato in un ambito già urbanizzato con destinazione prevalentemente artigianale e commerciale. Alla luce della prossimità con ambiti residenziali e con il nucleo storico di Chiugiana, riconosciuto per il suo valore architettonico e paesaggistico, l'attuazione delle suddette direttive e l'adozione delle raccomandazioni indicate risultano necessarie al fine di contenere e mitigare gli impatti paesaggistici e ambientali dell'intervento."

ASL 1. prot.n. 0090942 del 07/04/2026 (rif. prot. n. 007197 del 03/04/2026)

"In riferimento all'istanza in oggetto;

Valutata la documentazione prodotta presente presso lo Sportello degli Insediamenti Produttivi di Perugia;

Fatto salvo il parere del Comando dei Vigili del Fuoco;

Fatto salvo il rispetto del TUNA e del Regolamento Edilizio Comunale;

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 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."

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. prot.n. 0094126 del 09/04/2026

"**Vista** la nota regionale protocollo n. 68817 del 11/03/2026, 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".

Parere della Sezione Urbanistica

Nel Rapporto preliminare ambientale viene dichiarato che la variante interesserà la sola parte operativa del PRG comunale, lasciando invariata la destinazione ad "Insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico" prevista dal PRG parte strutturale.

La proposta di variante urbanistica al PRG parte operativa deriva, per come dichiarato, dalla necessità di completare la riqualificazione del comparto C presente all'interno dell'ambito Pra 27 di Ellera, dove è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento artigianale / commerciale / servizi, con SUC pari a mq 3.000, di cui mq 2.400 adibiti alla vendita. La variante urbanistica comporta un leggero spostamento della viabilità con conseguente ridefinizione della fascia di rispetto stradale "Zs". Una porzione di "Zs" prevista dal PRG PO per la realizzazione di due rotatorie sarà invece riclassificata in parte come "Aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport – Vpu" ed in parte come "Aree di recupero edilizio e ambientale – Pra 27".

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 di Corciano in merito alla verifica di congruità urbanistico-edilizia di quanto già esistente all'interno dell'ambito Pra 27 e delle modifiche proposte con la presente procedura di variante al PRG parte operativa in relazione al PRG parte strutturale. Si ricorda che il dimensionamento delle dotazioni territoriali è disciplinato dagli artt. 86 e 87 del R.R. 2/2015 e che l'attuazione della previsione dovrà garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile.

Dovrà inoltre essere verificata la coerenza della previsione di insediare una nuova attività commerciale con la programmazione commerciale comunale, con particolare riferimento alle interazioni con le infrastrutture esistenti, con la logistica e con la mobilità relativi all'ambito territoriale di intervento.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La variante urbanistica in oggetto interessa una previsione del PRG in via Turati Snc a Corciano (PG) di proprietà AMBROSI S.P.A. – RORO IMMOBILIARE S.P.A. – FG GALLERIE COMMERCIALI S.P.A. – LEONARDO SERVADIO S.R.L. – INICREDIT LEASED ASSET MANAGEMENT S.P.A. – UNICREDITI LEASING S.P.A.

L'area oggetto di variante ricade in area classificata come Pra27, Zs, a destinazione commerciale e per servizi. L'intervento è volto alla definizione dell'intera area denominata PRA 27, prevede la definizione degli standard dei vari edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo insediamento artigianale / commerciale / servizi. Tutti gli edifici avranno in comune strade e marciapiedi, le linee fognarie (bianche e nere), le utenze (enel, acqua, dati) e gli standard urbanistici (parcheggi e verde). L'ambito di intervento ricade nei seguenti tematismi e unità di paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Perugia:

- Unità di Paesaggio n. 62 - Valle della Caina - Ambiti di compensazione degli elementi di criticità paesaggistica, facente parte di un Sistema di paesaggio di pianura e di valle, 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.

Si rende noto che l'area oggetto di variante risulta, ai sensi del Dlgs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio:

- esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici di cui all'art. 142
- **non sottoposta a vincolo** paesaggistico ai sensi dell'art. 136.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento nel suo complesso, considerando che siamo in area già fortemente edificata, caratterizzata dalla presenza di grandi superfici destinate ad attività commerciali, è molto **importante nelle fasi progettuali successive, studiare in modo approfondito l'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto di riferimento.** Nell'approfondimento progettuale da effettuare per le aree verdi, condividendo appieno la volontà di adottare NBS nella variante, va compensata la dismissione dell'esistente bacino artificiale (ex serbatoio antincendio) e la relativa rimozione della vegetazione limitrofa. Lo stesso bacino fungeva infatti da vero e proprio servizio ecosistemico di raffrescamento e quindi da elemento di termoregolazione della temperatura, molto efficace in quest'area altamente cementificata, oltre che da elemento di raccordo con l'infrastruttura verde esistente e molto rigogliosa, grazie ai filari alberati a nord - ovest del lotto. Nel Rapporto Preliminare Ambientale, a pag. 57, si riporta: "considerando il contesto urbanizzato, l'assenza di Habitat comunitari e di specie vegetazionali di interesse conservazionistico, si ritiene che l'impatto sulla componente vegetazionale dell'area non sia significativo con l'attuazione di quanto previsto dalla variante. Si suggerisce comunque l'attuazione di **azioni mitigative volte a ridurre l'effetto "isola di calore"**."

Si condividono le misure di mitigazione ivi proposte: "Si intende suggerire alcuni accorgimenti per le nuove piantumazioni e realizzazioni aree verdi: -Per i parcheggi realizzare pavimentazioni verdi quali ad esempio grigliati in cemento carrabile; messa a dimora di esemplari arborei in stadio adulto; per permettere un corretto sviluppo delle piante, le aiuole alberate dovrebbero avere una larghezza minima di circa 2 metri; scelta di specie autoctone e compatibili con clima locale; prediligere specie capaci di sviluppare chiome ampie e dense, capaci di fornire un'ombra significativa; fornire irrigazioni costanti e sufficienti per il primo periodo dopo messa a dimora e nelle stagioni meteorologiche più critiche." e meglio esplicitate a pag. 59, paragrafo 7 - MITIGAZIONI, COMPENSAZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI PER LE OPERE PREVISTE DAL PIANO ATTUATIVO:

1. Messa a dimora di specie vegetali autoctone
2. Illuminazione eco-compatibile
3. Progettazione ispirata al Nature Based Solution

Visto quanto sopra si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterrati 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 deve essere integralmente riutilizzato per opere verdi e non per impiego nei rinterrati. Particolare cura e attenzione deve essere rivolta alla piantumazione di essenze, soprattutto **arboree** di tipo autoctono e **già adulte**, che dovranno essere implementate **lungo tutto il perimetro del lotto**. La disposizione della vegetazione, deve essere pensata anche e soprattutto al fine di favorire la continuità della funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici, ottenendo una fascia arborea con effetto filtrante e avente anche funzione di schermatura acustica lungo tutto il perimetro del lotto. Si dovrà aver cura inoltre, di disporre le essenze non in modo geometrico e lineare ma in modo da conseguire un effetto di naturalità. In tutto il lotto è auspicabile prevedere percorsi ciclopedonali che permettano la permeabilità di transito con i lotti limitrofi e che siano ombreggiati anche da pergolati, al fine di evitare **l'effetto isola di calore**.

Data la rilevante presenza di volumi edilizi, si potrebbe mitigare l'impatto dell'ulteriore massa volumetrica di progetto con l'inserimento di verde verticale, che apportano non solo valore estetico ma anche di termoregolazione climatica. Per il complessivo Piano del verde è necessario prevedere un apposito programma di manutenzione dello stesso, che dovrà far parte del progetto esecutivo, al fine di monitorare ciclicamente la corretta crescita delle piante e il loro consolidamento.

Si raccomanda di integrare eventuali impianti fotovoltaici architettonicamente e paesaggisticamente negli edifici da realizzare.

Relativamente alla permeabilità dei suoli si raccomanda, quanto più possibile, di adoperare pavimentazione di tipo drenante per tutte le aree comuni ed i parcheggi. L'applicazione di interventi ispirati alle Nature-Based Solutions, in tale area ad alta fruizione di utenza, rappresenta così un cambio di paradigma verso la transizione ecologica come applicazione di buone pratiche in coerenza con le norme europee, ma anche un progetto innovativo di trasformazione dell'area non solo per le attività collegate al commercio ma anche quale luogo polifunzionale dove anche gli spazi esterni e le aree comuni offrano occasioni per intrattenersi, sostare, camminare, giocare.”

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. prot. 0094350 del 10/04/2026 (rif. prot. n. 0020699 del 09/04/2026)

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 allegata alla nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS inerente la variante parziale al PRG parte operativa, riguardante alla definizione della PRA27 relativa a un'area sita in località Ellera a seguito alla realizzazione di un nuovo insediamento artigianale – commerciale – servizi nel Comune di Corciano.;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;

- L'area non risulta agricola al PRG, ma commerciale per servizi, quindi non di competenza;

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.”

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria prot. n. 0096929 del 14/04/2026 (rif. prot. n. MIC|MIC_SABAP-UMB_UO2|13/04/2026|0008424-P del 13/04/2026)

“Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunicato l'avvio alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS volta a verificare gli impatti significativi sull'ambiente dalla Variante al P.R.G. Parte Operativa, e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi:

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

Visti gli artt. 10, 20, 28, 90 e 91 del suddetto D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.;

Visti gli artt. 822 e 826 del Codice Civile;

Visto il PRG del Comune di Corciano, e verificato che l'area è classificata come “Pra27 - Aree di recupero edilizio e ambientale” e “Zs - fasce di rispetto stradale”; Visto che l'area in oggetto non risulta sottoposta a vicoli di carattere paesaggistico ai sensi dell'artt. 136 e 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii;

Considerato che l'intervento interessa un'area identificata catastalmente Foglio 39, particelle nn. 2650, 1928, 2651, 1752, 1926, 367, 2738 e altre;

Valutato che il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione artigianale/commerciale/servizi, con una Superficie Utile Coperta (SUC) di circa 3.000 mq, comportando una variante al P.R.G. per la ridefinizione delle fasce di rispetto stradale;

Esaminata la documentazione agli atti, con particolare riferimento al “Rapporto Preliminare Ambientale” si rileva che la variante Parte Strutturale che inquadra i terreni in insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico rimane invariata, mentre nella Parte Operativa in sintesi prevede:

- Nella parte Zs - “fasce di rispetto stradale”, la trasformazione in Vpu - “aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport”;*
- Nella parte Zs - “fasce di rispetto stradale”, la trasformazione in Pra27 - “aree di recupero edilizio ed ambientale”;*
- Nella parte Vpu - “aree verdi pubbliche attrezzate per il gioco e lo sport”, in Zs - “fasce di rispetto stradale”;*
- Nella parte Pra27 - “aree di recupero edilizio ed ambientale”, Zs - “fasce di rispetto stradale”.*

Considerato che l'assenza di un vincolo paesaggistico decretato ai sensi degli artt. 136 o 142 del D.Lgs. 42/2004 non significa che l'area sia priva di valore paesaggistico ed infatti quanto oggetto del presente parere si inserisce in un contesto di elevata sensibilità paesaggistica, caratterizzato dalla vicinanza con il centro storico di Corciano (uno dei “Borghi più belli d'Italia”) e da importanti coni visuali aperti verso il sistema collinare umbro;

Valutato che la variante in esame, pur essendo territorialmente circoscritta, introduce un nuovo, rilevante carico urbanistico ed ambientale, la cui realizzazione di un polo commerciale/artigianale non può essere considerata un intervento su “piccola area a livello locale” in termini di un rilevante impatto visivo e paesaggistico, data la mole del nuovo edificio e delle relative pertinenze (parcheggi, viabilità, insegne), che andrà a modificare la percezione del paesaggio circostante.

Tutto ciò premesso e considerato questa Soprintendenza NON ritiene necessaria la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a condizione che nel prosieguo dell'iter autorizzativo e in sede di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo siano recepite e garantite le seguenti prescrizioni:

- Analisi di Impatto Visivo: il progetto definitivo dovrà essere corredato da uno studio di impatto visivo approfondito, con simulazioni fotografiche (rendering) da tutti i punti di percezione significativi, inclusi il centro storico di Corciano, le principali vie di comunicazione e i punti panoramici circostanti, al fine di dimostrare la sostenibilità visiva dell'intervento.*
- Altezze e Volumetrie: prevedere il massimo contenimento delle altezze e la frammentazione dei volumi per evitare la creazione di un unico blocco monolitico e impattante.*
- Materiali e Colori: vietare l'uso di materiali riflettenti o colori sgargianti. Prescrivere l'utilizzo di materiali e cromie coerenti con la tradizione costruttiva e il paesaggio locale.*
- Coperture: imporre soluzioni per le coperture che ne mitigano l'impatto visivo (es. tetti verdi, trattamenti antiriflesso, integrazione con impianti fotovoltaici non visibili dai punti di belvedere).*
- Schermature Verdi: prescrivere la realizzazione di una consistente fascia boscata perimetrale, con specie arboree e arbustive autoctone di adeguata altezza, che funga da filtro visivo e ambientale tra l'insediamento e il contesto.*
- Parcheggi: imporre la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 2-3 posti auto e l'uso di pavimentazioni drenanti o a inerbimento per ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'impatto visivo.*

- *Inquinamento luminoso e acustico: il progetto dovrà includere uno studio previsionale dell'inquinamento luminoso e acustico, con l'obbligo di adottare le migliori tecnologie disponibili per il loro contenimento (es. corpi illuminanti a bassa dispersione verso l'alto, barriere acustiche vegetate).*
- *Insegne e cartellonistica: dovrà essere approvato un "piano delle insegne" che ne limiti dimensioni, luminosità e tipologia, assicurandone la coerenza con la qualità architettonica dell'edificio e la sobrietà richiesta dal contesto.*

Per quanto concerne i profili inerenti la TUTELA ARCHEOLOGICA si rammenta che in caso progettazione di Lavori Pubblici da effettuarsi negli immobili di cui trattasi, nel corso della fase di PFTE, si dovrà ottemperare a quanto previsto dall'art. 41, c. 4 e all'Allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023."

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. prot. n. 0097225 del 14/04/2026

"Con la presente, si richiede l'integrazione della documentazione presentata, in quanto non risulta sufficiente per una completa valutazione del Servizio. Le integrazioni necessarie sono specificate nel Rapporto Istruttorio allegato, redatto ai sensi del R.D. 523/1904.

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

In riferimento alla procedura in oggetto. Tenuto conto degli elaborati trasmessi, che fanno parte integrante del presente parere. Si comunica quanto segue. Per l'ottenimento della variante del PRG in oggetto, il Richiedente dovrà ottenere dall'Autorità idraulica scrivente l'autorizzazione per conseguire l'invarianza idraulica, ovvero per laminare, all'occorrenza, tutte le acque reflue e meteoriche provenienti dall'intero sito. A tale scopo il Richiedente dovrà trasmettere all'Autorità idraulica scrivente uno studio idraulico di dettaglio, elaborato sulla base dei recenti studi delle piogge in Umbria (<https://servizioidrografico.regione.umbria.it/regionalizzazione-piogge-intense/>), che dimostri l'invarianza idraulica per i corsi d'acqua pubblici su cui verranno recapitate le acque reflue e meteoriche provenienti dall'area in oggetto o l'eventuale necessità di una o più vasche di laminazione che in tal caso dovranno essere debitamente posizionate e dimensionate."

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, nonostante alcune situazioni comportino la necessità di specifiche misure di carattere mitigativo, con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici disciplinati dalla normativa di riferimento, specialmente nella fase di realizzazione del Piano Attuativo, la proposta di variante non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta 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 naturalistici

Nelle successive fasi di progettazione si raccomanda:

- il rispetto delle indicazioni e delle misure di mitigazione contenute nel Rapporto Preliminare Ambientale (cap.7);
- che, i parcheggi siano realizzati mediante l'impiego di grigliati erbosi e/o elementi autobloccanti drenanti, al fine di garantire un'adeguata permeabilità del suolo;
- che siano utilizzate esclusivamente specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, coerenti con le fitocenosi presenti;
- che sia prevista un'irrigazione adeguata e continuativa nei primi mesi successivi all'impianto, eventualmente intensificata nei periodi caratterizzati da maggiore aridità, provvedendo altresì alla sostituzione delle eventuali fallanze;
- che in fase di progettazione sia mantenuta la fascia di vegetazione arborea esistente a nord dell'area interessata, al fine di preservare la continuità ecologica;
- che nei parcheggi sia prevista la messa a dimora di n. 2 alberi per ciascun posto auto in progetto;
- che le alberature ad alto fusto eventualmente rimosse per la realizzazione della nuova viabilità di progetto (collegamento tra Via Elio Vittorini e Via Antonio Gramsci) e per la sistemazione dei parcheggi nell'area del laghetto siano reimpiantate o compensate mediante nuove piantumazioni equivalenti;
- che, la rimozione del verde sia limitata ai soli casi strettamente necessari;
- di prevedere fasce verdi e schermature vegetali lungo i margini dell'ambito in oggetto, con particolare attenzione alle aree di contatto con il sistema residenziale della località Il Rigo, Chiugiana, e con il corridoio ecologico del versante ovest;
- di massimizzare gli interventi di compensazione ambientale, anche oltre i minimi prescritti, al fine di bilanciare il consumo di suolo previsto;

Aspetti acustici

Nelle successive fasi di progettazione si raccomanda che:

- venga effettuata la valutazione previsionale di impatto acustico del progetto della nuova opera, completa di tutte le sorgenti presenti, compreso il traffico indotto, per valutare i possibili impatti acustici sui recettori presenti nell'area, con particolare attenzione per l'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale. In presenza di situazioni critiche, dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo anche, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area;
- i nuovi fabbricati rispondano a quanto previsto dal D.Lgs. n. 199/2021 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili". Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici, anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento;
- l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;
- nella fase di cantiere, sia posta particolare attenzione agli impatti acustici e in atmosfera, mediante l'adozione di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini all' area di intervento.

Aspetti paesaggistici

Nelle successive fasi progettuali:

- sia valutato l'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto di riferimento, al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, tenuto conto della presenza di un'area già fortemente edificata e caratterizzata da ampie superfici destinate ad attività commerciali;

- in relazione alla eliminazione del bacino artificiale sia prevista un'adeguata compensazione della vegetazione limitrofa, per mantenere la funzione di raffrescamento e termoregolazione svolta dal medesimo, attraverso il potenziamento dei filari alberati già esistenti posti a nord-ovest del lotto;
- 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 deve essere integralmente riutilizzato per opere verdi e non per impiego nei rinterri;
- si raccomanda che, in considerazione della rilevante presenza di volumi edilizi, sia valutato l'inserimento di verde verticale quale misura di mitigazione dell'impatto della ulteriore massa volumetrica di progetto;
- si chiede di predisporre un Piano del verde sia previsto con uno specifico programma di manutenzione, da allegare al progetto;
- si chiede di predisporre uno studio di impatto visivo approfondito, comprensivo di simulazioni fotografiche (rendering) da tutti i punti di percezione significativi, inclusi il centro storico di Corciano, le principali vie di comunicazione e i punti panoramici circostanti, al fine di dimostrare la sostenibilità visiva dell'intervento;
- si raccomanda il massimo contenimento delle altezze e delle volumetrie, nonché la frammentazione dei volumi, al fine di evitare la realizzazione di un unico blocco monolitico e impattante;
- si dovrà evitare l'impiego di materiali riflettenti o colori sgargianti, prevedendo l'utilizzo di materiali e cromie coerenti con la tradizione costruttiva e con il paesaggio locale;
- per le coperture siano adottate soluzioni idonee a mitigarne l'impatto visivo, quali, a titolo esemplificativo, tetti verdi, trattamenti antiriflesso e integrazione di impianti fotovoltaici non visibili dai punti di belvedere;
- si chiede la predisposizione di un piano delle insegne, volto a limitarne dimensioni, luminosità e tipologia, assicurandone la coerenza con la qualità architettonica dell'edificio e con la sobrietà richiesta dal contesto;

Aspetti archeologici

- ai fini della tutela archeologica, in caso di progettazione di lavori pubblici da effettuarsi sugli immobili in oggetto, nel corso della fase di PFTE, sia ottemperato a quanto previsto dall'art. 41, comma 4, e dall'Allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023.

Aspetti urbanistici

- si raccomanda il rispetto di quanto previsto dagli artt. 86 e 87 del R.R. 2/2015 in materia di dimensionamento delle dotazioni territoriali. e l'attuazione della previsione deve garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla Sezione VII, Capo I, del R.R. 2/2015, in materia di edilizia sostenibile;
- si raccomanda la verifica della coerenza della previsione di insediare una nuova attività commerciale con la programmazione commerciale comunale, con particolare riferimento alle interazioni con le infrastrutturazioni esistenti, con la logistica e con la mobilità relativi all'ambito territoriale di intervento.

Aspetti della gestione idraulica

- ai fini dell'ottenimento della variante al PRG in oggetto, il Richiedente dovrà ottenere dall'Autorità idraulica l'autorizzazione per conseguire l'invarianza idraulica, ovvero per laminare, all'occorrenza, tutte le acque reflue e meteoriche provenienti dall'intero sito. A tale scopo il Richiedente dovrà trasmettere all'Autorità idraulica uno studio idraulico di dettaglio, elaborato sulla base dei recenti studi delle piogge in Umbria (<https://servizioidrografico.regione.umbria.it/regionalizzazione-piogge-intense/>), che dimostri l'invarianza idraulica per i corsi d'acqua pubblici su cui verranno recapitate le acque reflue e meteoriche provenienti dall'area in oggetto o l'eventuale necessità di una o più vasche di laminazione che in tal caso dovranno essere debitamente posizionate e dimensionate.

Aspetti idrici

- si raccomanda che, eventuali nuove forniture idriche o potenziamenti di quelle esistenti siano preventivamente valutati per verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale, in ogni caso dovrà essere effettuata una richiesta di preventivo per i nuovi allacciamenti;

- si raccomanda che, in caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare alla Società Umbra Acque, in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato;
- si raccomanda che, qualora la tipologia di scarico non rientri in quella delle acque reflue domestiche ovvero dalle classificazioni previste dall'articolo 9 comma 1 e comma 2 punti "a-b-c-d-e-f" della d.g.r. 627/2019, il titolare provveda a presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione o la domanda di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

Ai fini di acquisire gli elementi di sostenibilità alla variante e di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Corciano 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. 17 Efficientamento e razionalizzazione del sistema di gestione integrata della risorsa idrica e dei prelievi;
- l'obiettivo n. 18 Ridurre l'inquinamento atmosferico;
- l'obiettivo n. 20 Riquilibrare e rigenerare i tessuti urbani
- 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 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 22/04/2026

L'istruttore
Gina Elisabetta Diotallevi