



## Regione Umbria

### Giunta Regionale

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

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 4074 DEL 28/04/2026

**OGGETTO:** Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla variante parziale del prg parte operativa (nuovo comparto C4\*) ai sensi dell'art. 32 comma 5 della l.r. 1/2015 di un'area sita in loc. la Rondolina, di proprietà di Den Immobiliare srl, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010 nel Comune di Magione

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

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

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

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

**Visto** il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

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

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

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

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

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

**Vista** la nota del Comune di Magione prot. n. 0010212 del 20/01/2026 (rif. prot. n. 0001565 del 19/01/2026), con la quale è stata trasmessa 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, relativa alla variante parziale al PRG Parte Operativa (nuovo comparto C4\*), ai sensi dell’art. 32, comma 5, della l.r. 1/2015, concernente un’area sita in loc. La Rondolina, di proprietà della società Den Immobiliare S.r.l. L’istanza è stata successivamente integrata con nota prot. n. 0033284 del 05/02/2026 (rif. prot. n. 0003154 del 02/02/2026).

**Rilevato** che la ditta Den Immobiliare srl, ha fatto istanza al Comune di Magione di una proposta di variante al PRG vigente, Parte Operativa (nuovo comparto C4\*) finalizzata alla modifica del comparto C4 in località Rondolina a Magione, in qualità di proprietaria della particella 1128 del Foglio 19 del Catasto Terreni. La variante è finalizzata alla suddivisione del Comparto C4 (“Zona prevalentemente residenziale di espansione”, disciplinato da piano attuativo) in due comparti distinti, mantenenti la stessa destinazione d’uso C. La finalità della richiesta è motivata dalla impossibilità di attuazione delle previsioni di PRG vigente mediante piano attuativo interessante l’intero comparto, in quanto lo stesso risulta catastalmente suddiviso in numerose particelle, intestate a proprietari diversi, molti dei quali sono privi di interesse alla lottizzazione, tanto che fino ad oggi non si è trovato un accordo per procedere con un progetto unitario. La creazione di due comparti C separati, permetterà agli interessati di poter procedere con progetto di piano attuativo indipendente l’uno dall’altro, coinvolgenti un minor numero di proprietari e di più facile attuazione. Inoltre, la proposta di variante prevede una riduzione delle previsioni urbanistiche, pur con un aumento dell’altezza massima ammissibile da 8,00 m a 9,00 m, recependo le variate modalità di calcolo delle altezze previste dal R.R. 2/2015 che prevede una riduzione degli indici urbanistici.

**Con** la nota prot.n.00393702 del 10/02/2026, il Servizio Transizione Energetica e Sviluppo Sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Economia circolare
- 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.
- A.U.R.I. Umbria.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.
- Provincia di Perugia.
- Azienda U.S.L.1.

**Visti** i seguenti pareri pervenuti:

- Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive prot. n. 0042466 del 12/02/2026;
- ARPA Umbria prot. n. 0046406 del 17/02/2026 (rif. prot. n. 2026/3015 del 16/02/2026);
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione prot. n. 0053638 del 23/02/2026;
- Azienda U.S.L.1 prot. 0053522 del 23/02/2026 (rif. n.11/26/SU del 20/02/2026);
- Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. prot. n. 0064424 del 05/03/2026 (rif. prot. n. 0007515 del 04/03/2026);
- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria prot. n. 0064868 del 05/03/2026 (rif. n. 5089 del 04/03/2026);
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. prot. n. 0065191 del 05/03/2026;
- AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. prot. n. 00656516 del 09/03/2026 (rif. prot. n. 0011354 del 06/03/2026);
- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria prot. n. 0097898 del 15/04/2026 (rif. n. 8605 del 15/04/2026), che sostituisce il precedente parere;
- Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. prot. n. 0067304 del 09/03/2026;
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria prot.n. 0102000 del 21/04/2026.

**Considerato** che, con nota prot. n. 0069176 del 11/03/2026, sono stati trasmessi all'Autorità procedente, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del d.lgs. 152/2006, tutti i pareri pervenuti, alla luce delle criticità evidenziate, con particolare riferimento a quelle sollevate nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria (nota prot. n. 0064868 del 05/03/2026, rif. n. 5089 del 04/03/2026);

**Preso** atto che, con nota prot. n. 0099569 del 17/04/2026 (rif. prot. n. 11565 del 15/04/2026), il Comune di Magione ha trasmesso il parere aggiornato della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria (MIC|MIC\_SABAP-UMB\_U02|15/04/2026|0008605-P), acquisito a seguito delle interlocuzioni intercorse ai sensi dell'art. 12, comma 4, del d.lgs. 152/2006, che sostituisce integralmente il precedente parere acquisito al prot. n. 0097898 del 15/04/2026 (rif. n. 8605 del 15/04/2026).

**Atteso che** 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.

**Considerato che**, 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 raccomandazioni emerse dai pareri acquisiti, al fine di evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

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

**Atteso** che nei confronti dei sottoscrittori del presente Atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90;

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

## **Il Dirigente D E T E R M I N A**

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 comma 1 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta relativa alla variante parziale del PRG parte operativa (nuovo comparto C4\*), ai sensi dell'art. 32 comma 5 della l.r. 1/2015 di un'area sita in loc. la Rondolina, di proprietà di Den Immobiliare S.r.l. nel Comune di Magione.
2. Di specificare, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

### **Aspetti naturalistici**

- si dovrà tenere conto delle aree boschive e dei nuclei e filari di vegetazione presenti nei due comparti con particolare attenzione al mantenimento delle connessioni ecologiche (la variante ricade all'interno di aree classificate "Unità regionali di connessione ecologica: connettività" e "Corridoi e pietre di guado: connettività" ai sensi della Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU), recepita con L.R. 1/2015);
- per le opere di rinverdimento la scelta delle specie arboree effettuata in coerenza con quanto indicato nell'allegato "W" del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;
- per le opere di rinverdimento la scelta delle specie arbustive dovrà essere effettuata in coerenza con le fitocenosi presenti nell'area;
- le superfici delle aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbita (griglia carrabile salva-prato) e dovrà essere messo a dimora almeno un individuo arboreo ogni due posti macchina e comunque in numero coerente con le ulteriori normative regionali vigenti in materia;
- lungo le nuove viabilità, dovrà essere prevista la realizzazione di filari alberati o siepi;

### **Aspetti urbanistici**

- la Variante al PRG parte Operativa, dovrà essere presentata in conformità all'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015 e dovrà rispettare quanto previsto dal PRG PS, anche in merito all'altezza massima;
- l'attuazione degli interventi previsti per l'area oggetto della presente variante dovrà essere conforme alle disposizioni di sostenibilità ambientale di cui alla Sez. VII, Edilizia sostenibile, del R.R. 2/2015;
- il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015;
- in merito alla eliminazione della previsione della strada di PRG dovrà essere in ogni caso garantita l'accessibilità ai due comparti rispetto alla viabilità esistente;

### **Aspetti paesaggistici**

In merito alla fase di pianificazione attuativa e progettazione, si evidenziano le seguenti raccomandazioni, considerato che l'intera area oggetto di intervento ricade in ambito

sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi del vincolo n. 66 apposto con D.M. 11 ottobre 1966, in riferimento alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., e che la stessa risulta classificata nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) come bene di interesse estetico-percettivo rientrante tra i "complessi caratteristici e bellezze panoramiche", nonché inserita nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) all'interno dell'ambito FN2 Trasimeno, definito di maggior pregio e rilevanza paesaggistica con attribuzione di "valore rilevante v1":

- Altezze e Profili degli Edifici: l'aumento dell'altezza massima a 9,00 m può ritenersi accettabile solo se, con i futuri piani attuativi non incide negativamente sulla tutela paesaggistica, compromettendo le visuali panoramiche. Il comune di Magione in questa fase dovrà imporre scelte architettoniche e specifiche soluzioni per ridurre l'ingombro verticale, facendo riferimento a tetti piani e/o a falde poco inclinate intervallate tra loro, frammentando i volumi e creando un gioco di luci e ombre che ne permettano l'integrazione nello skyline. Inoltre la mitigazione visiva sarà rafforzata con l'inserimento di tetti giardino, come strumento per armonizzare il costruito con il contesto circostante, quella che in architettura è considerata la "quinta facciata", non sarà un semplice elemento funzionale di chiusura, ma una superficie progettata con valenze estetiche ambientali (tetto-giardino) ed elemento paesaggistico.
- I futuri piani attuativi dovranno contenere studi di inserimento paesaggistico con simulazioni fotografiche (rendering) da più punti di vista significativi, che dimostrino come i profili degli edifici si integrino con l'orografia del terreno e non creino nuove barriere visive.
- Assetto Urbanistico e Modello "Città Giardino": La riduzione dell'indice edificatorio deve tradursi in un progetto di alta qualità paesaggistica, ispirato al modello della "città giardino" richiamato nel precedente parere. Ciò implica:
  - a) prevalenza degli spazi a verde: Il rapporto tra pieni e vuoti deve essere nettamente a favore dei vuoti, con ampie superfici permeabili e piantumate.
  - b) dislocazione frammentata dei volumi: Evitare edifici massivi o allineamenti continui. I volumi edilizi dovranno essere dislocati in modo sparso nel lotto, intervallati da aree verdi private e comuni.
  - c) viabilità interna minimizzata e a basso impatto, con percorsi preferibilmente pedonali e ciclabili.
  - d) tutela dell'Intervisibilità e dei Coni Visuali: Il progetto dovrà analizzare e salvaguardare le visuali panoramiche esistenti dall'area verso il paesaggio circostante (in particolare verso il sistema collinare e il Lago Trasimeno) e le visuali dal contesto verso l'area di intervento.
  - e) gestione della Rete Ecologica e Idrografica: Il piano attuativo dovrà recepire le indicazioni della relazione geologica riguardo la necessità di manutenzione degli alvei del Fosso della Cannella e del Fosso della Rondolina.
  - f) dovrà inoltre prevedere soluzioni per non interrompere la connettività ecologica garantita dagli elementi della RERU.
  - g) le tipologie edilizie dovranno essere semplici, con un linguaggio architettonico sobrio che favorisca l'integrazione con il paesaggio rurale e peri-urbano.

Si ricorda che dovrà essere redatta tutta la documentazione atta al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica da parte del Comune.

#### **Aspetti dell'efficientamento energetico e della qualità dell'aria**

- dovrà essere verificata la compatibilità, dal punto di vista acustico della variante, ovvero verificare la compatibilità con i limiti imposti per le classi di zonizzazione previste dal Piano di Classificazione acustica comunale attraverso la valutazione previsionale di clima acustico redatta ai sensi della normativa regionale in materia, in particolare Regolamento Regionale n. 2/2015 art. 111 e Capo VII;

- dovrà essere rispettato, per i nuovi fabbricati, 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 dovrà rispondere alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;
- si raccomanda che, nella fase di cantiere, per gli impatti acustici e in atmosfera, venga posto particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini.

**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. 20 Riqualificare e rigenerare i tessuti urbani
  - l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio
3. Dato atto per quanto sopra, che il presente il procedimento si ritiene concluso nei termini di cui all'art. 12 del D.lgs 152/2006.
  4. Di trasmettere il presente atto al Comune di Magione.
  5. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
  6. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 28/04/2026

L'Istruttore  
- Gina Elisabetta Diotallevi  
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 28/04/2026

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa  
Il Responsabile  
- Giovanni Roccatelli  
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 28/04/2026

Il Dirigente  
- Sabrina Scarabattoli

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