

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 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

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Magione, con nota prot. n. 0010212 del 20/01/2026 (rif. prot. n. 0001565 del 19/01/2026), ha trasmesso 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).

Descrizione

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, coinvolgendo 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 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.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive prot. n. 0042466 del 12/02/2026

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.

Vista la "Relazione geomorfologica, geologica, idrogeologica e studio di microzonazione sismica", redatta dalla Dott.ssa geol. Rosella Ragnini e la conseguente caratterizzazione geologica realizzata attraverso:

- esame della cartografia geologica e di pericolosità sismica locale redatta dalla Regione Umbria;
- raccolta ed esame dei risultati delle indagini geologiche eseguite nella stessa area per precedenti studi;
- definizione delle caratteristiche geomorfologiche, geologiche ed idrogeologiche generali;
- definizione del modello geologico e del modello geotecnico di massima;
- considerazioni sugli aspetti idraulici;
- redazione degli elaborati di microzonazione sismica di secondo livello;
- redazione della relazione e considerazioni finali.

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

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Magione 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 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 non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

ARPA Umbria prot. n. 0046406 del 17/02/2026 (rif. prot. n. 2026/3015 del 16/02/2026)

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

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione prot. n. 0053638 del 23/02/2026

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC prot. n. 39370-2026;

verificato che la superficie in 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, si esprime parere favorevole ai sensi della L.R. n.1-2015 e della DGR n.2003/2005 a condizione che in fase di progettazione vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 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;

le opere di rinverdimento dovranno prevedere:

- 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;
- la scelta delle specie arbustive effettuata in coerenza con le fitocenosi presenti nell'area;
- le superfici delle aree parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbata (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.

Azienda U.S.L.1 prot. 0053522 del 23/02/2026 (rif. n.11/26/SU del 20/02/2026)

Il progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e negativi pertanto è parere dello scrivente servizio che lo stesso sia da escludere dal procedimento di Vas.

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. prot. n. 0064424 del 05/03/2026 (rif. prot. n. 0007515 del 04/03/2026)

Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 4653 del 10/02/2026, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

Il Comune di Magione è dotato di Piano Regolatore Generale - Parte Operativa, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 22/04/2009. L'area oggetto di variante è classificata dal vigente PRG - Parte Strutturale come "Insediamenti urbani" (Tav. 1D - Sistema Ambientale), prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili. (Tav. 5D - Sistema Insediativo). La richiesta di variante al PRG - Parte Operativa del Comune di Magione, presentata dalla ditta DEN Immobiliare S.r.l. e relativa a un'area sita in loc. La Rondolina, attualmente classificata come "Zona di espansione residenziale C4" e come "Frp - Parcheggi pubblici", prevede le seguenti modifiche:

- ripermetrazione dell'ambito e suddivisione in due comparti, con classificazione rispettivamente C4 e C4*, attuabili autonomamente;
- riduzione dell'indice di edificabilità del comparto da classificare come C4*, con conseguente significativa diminuzione della potenzialità edificatoria e del carico urbanistico;
- incremento dell'altezza massima ammissibile per il comparto da classificare come C4* da $h = 8,00$ m a $h = 9,00$ m, in recepimento delle nuove modalità di calcolo delle altezze previste dal R.R. 2/2015;
- riduzione dell'area classificata come "Frp - Parcheggi pubblici", posta in adiacenza al comparto da classificare come C4*;
- soppressione della viabilità di PRG attualmente prevista all'interno del comparto, con riclassificazione della medesima area come "Zona di espansione residenziale C4"

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

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

Tutela paesaggistico ambientale - D.LGS. N. 42/2004

art. 136, 1° comma.

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

- D.M. 11.10.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno", lett. C, D.

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)

- Classe 2, disciplinata dall'art. 83 della L.R. 1/2015, come rappresentata nell'elaborato A.2.1. "Ambiti delle risorse naturalistiche ambientali e faunistiche" e disciplinata dal PTCP all'art. 36.

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

- n. 43, "Colline della Caina", paesaggio collinare in evoluzione, direttive di controllo.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione controllata.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

Rilevato che l'area oggetto di intervento ricade in ambito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 42/2004.

- Considerato che il comparto oggetto di variante risulta ampiamente visibile dall'abitato delle località Rondolina e Caserino, posti alla sinistra della S.P. 143/2, nonché dal Raccordo Perugia - Bettolle (situato a soli 150 m) e dagli insediamenti residenziali di località Sole Pineta, Podere Sant'Anatolia e Cantalodola (posti ad est a circa 1 km), inseriti in un contesto paesaggistico nel quale si rileva la presenza dell'emergenza storico - architettonica disciplinata dall'art. 35 del PTCP, cod. 26246 "Rocca Monaldi".

- Considerato altresì che il comparto oggetto di variante è situato a quote altimetriche superiori rispetto all'abitato contiguo, il quale si colloca a circa 250–260 m s.l.m., mentre la zona di lottizzazione è compresa tra 270 e 275 m s.l.m., configurandosi pertanto, sotto il profilo morfologico, in posizione di maggiore esposizione panoramica rispetto all'insediato esistente.

- Preso atto che la variante prevede l'incremento dell'altezza massima ammissibile da $h = 8,00$ m a $h = 9,00$ m, motivato dallo Studio Tecnico incaricato dalla proprietà quale adeguamento alle modalità di calcolo delle altezze di cui al Regolamento Regionale n. 2/2015, si evidenzia che, in un contesto caratterizzato da ampia esposizione percettiva e dalla presenza di edificazione pluripiano sul fronte antistante, l'incremento dell'altezza massima è quantitativamente contenuto, comunque l'intervento nel suo insieme costituisce una trasformazione paesaggistica dello skyline percepito, anche in considerazione degli edifici già presenti nel contesto. Considerato che, il richiamo alle modalità di calcolo delle altezze previste dal Regolamento Regionale n. 2/2015 non appare, di per sé, sufficiente a qualificare la modifica quale mero adeguamento tecnico, in assenza di una specifica dimostrazione della neutralità dell'intervento sotto il profilo paesaggistico e percettivo.

- per la verifica della conformità dell'incremento dell'altezza massima degli edifici in riferimento agli articoli 18 e 19 del R.R. n. 2/2015, al fine di garantire la coerenza complessiva del contesto edilizio e di accertare gli eventuali effetti sulle visuali significative, lo scrivente Servizio si rimette al parere dell'Ente competente in materia urbanistica (Regione Umbria).

Pertanto, a seguito delle considerazioni sopra esposte e per quanto di competenza, si ritiene necessario che, nelle fasi successive della progettazione dell'intervento, siano da inserire delle schermature con specie arboree ed arbustive atte a mitigare l'impatto visivo sul paesaggio circostante, oltre ad attenuare il rumore del traffico stradale proveniente dal raccordo Perugia-Bettolle.

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria prot. n. 0064868 del 05/03/2026 (rif. n. 5089 del 04/03/2026).

Con riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 10 febbraio 2026, con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS la cui procedura si svolgerà tramite Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990, volta a verificare gli impatti significativi sull'ambiente della Variante al P.R.G nel Comune di Magione, relativa all'area in località "La Rondolina", e contestualmente ha invitato a presentare eventuali considerazioni e contributi,

Considerato che l'esigenza della società richiedente, DEN Immobiliare S.r.l., nasce dall'impossibilità di dare attuazione alle previsioni edificatorie del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per un'area di sua proprietà in località La Rondolina, nel Comune di Magione, di cui al Foglio n. 19 del Nuovo Catasto Terreni, e le particelle nn. 28, 1129, 799, 270, 420, 344, 304, 419, 95/p, 325, 323, 324/p, 702/p, 701/p, 302/p, 397, 421, 422, 424, 423, 396, 398, 343, 340, 425, 399, 427, 426, 400, 341, 41, 407, 408, 409, 410, 411, 303/p, 334, 94, 416 e 54/p.

Visto che il problema principale risiede nel fatto che l'attuale strumento urbanistico prevede un piano attuativo unitario per l'intero comparto edificatorio (denominato C4), la cui proprietà è però suddivisa tra numerosi soggetti. A causa della mancanza di un accordo tra tutti i proprietari, molti dei quali non sono interessati a procedere con la lottizzazione, l'attuazione del comparto risulta di fatto bloccata. Per superare questa situazione di stallo, la società ha richiesto una variante parziale al PRG. La modifica proposta mira a suddividere il vasto comparto C4 in due sotto-comparti distinti e autonomi (C4 e C4*), consentendo così ai proprietari interessati, tra cui la DEN Immobiliare S.r.l., di procedere con un piano attuativo indipendente per la propria porzione di area, superando la necessità di un accordo unitario e rendendo l'intervento di più facile realizzazione;

Considerato che l'intera area dell'intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 ("Aree di notevole interesse pubblico"), istituito con D.M. 11/10/1966 ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

Considerato che nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) l'area è classificata come bene di interesse estetico percettivo, rientrando nei "Complessi caratteristici e bellezze panoramiche";

Considerato che nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) l'area è inserita nell'ambito FN2 Trasimeno, definito di "maggior pregio e rilevanza paesaggistica" con attribuzione di "valore rilevante v1";

Considerato che l'area interferisce parzialmente con elementi della RERU classificati come "Corridoi e pietre di guado" e "Unità Regionali di Connessione Ecologica"; Considerato che la proposta di variante urbanistica, richiesta dalla società DEN Immobiliare S.r.l., interessa un'area precedentemente classificata come "Zona di espansione residenziale C4" e "Frp -Parcheggi pubblici" e propone le seguenti modifiche principali:

- Riperimetrazione e suddivisione del comparto C4 in due sotto-comparti distinti, denominati C4 e C4*, al fine di superare le difficoltà attuative legate alla pluralità di proprietari.
- Riduzione dell'indice di edificabilità per il nuovo comparto C4* (Stralcio 1), che passa da un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,50 mq/mq a 0,25 mq/mq, con una conseguente diminuzione della Superficie Utile Coperta (SUC) potenziale di circa 3.075 mq.
- Aumento dell'altezza massima ammissibile per il comparto C4*, che passa da 8,00 m a 9,00 m, in recepimento del Regolamento Regionale 2/2015.
- Riduzione dell'area destinata a parcheggi pubblici ("Frp").
- Soppressione di una strada di PRG interna al comparto, la cui area viene riclassificata come "Zona di espansione residenziale C4".

Considerato. Il Rapporto Ambientale Preliminare conclude per la non necessità di assoggettare la variante a VAS, sostenendo che le modifiche non comportano impatti significativi e, anzi determinano un miglioramento in termini di sostenibilità grazie alla riduzione del carico urbanistico; Visto che l'area oggetto di intervento è caratterizzata da un'elevata sensibilità paesaggistica, come attestato da plurimi strumenti di pianificazione e tutela, a fronte di tale conclamata valenza paesaggistica, l'analisi di questa Soprintendenza non può prescindere da tali elementi, e risulta di fondamentale importanza il precedente diniego di Autorizzazione Paesaggistica (Provvedimento AP/19/155 del 19/04/2019) relativo a un prece-dente piano attuativo sulla medesima area. La Delibera di Giunta Comunale n. 4/2026 riporta testualmente che tale diniego fu motivato da: "eccessiva saturazione edilizia e scarsa attenzione all'inserimento paesaggistico", e la stessa delibera evidenzia che la Soprintendenza subordinava una nuova proposta progettuale a una radicale revisione qualitativa, orientata a "qualità dell'inserimento dei fabbricati nel verde, richiamando idealmente alle tipologie di assetto urbanistico e di densità proprie della città giardino", con riduzione della densità costruttiva, aumento della qualità dei rapporti pieni-vuoti, contenimento delle altezze e soluzioni positive per l'intervisibilità;

Rilevata la natura irreversibile dell'intervento, sebbene la variante riduca il carico urbanistico teorico, essa legittima un intervento edilizio per-manente in un contesto di pregio, i cui effetti sullo stato dei luoghi devono essere valutati in modo organico e non solo quantitativo;

Dato atto che la variante in esame, pur riducendo l'indice di edificabilità, introduce un elemento di forte criticità: l'aumento dell'altezza massima da 8,00 a 9,00 metri, che si pone in netto contrasto con la prescrizione di "contenimento delle altezze" formulata da questo stesso Ufficio;

Esaminati il Geoportale Nazionale per l'Archeologia (GNA) la Carta Archeologica dell'Umbria (CAU), gli strumenti di tutela, le norme di pianificazione paesaggistica e territoriale nonché la documentazione d'archivio relativa all'areale entro cui ricade l'intervento in oggetto;

Tutto ciò premesso e considerato questa Soprintendenza ritiene che la variante al PRG proposta sull'area di proprietà della società DEN Immobiliare S.r.l., sita nel Comune di Magione, **DEBBA essere assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** in quanto potenzialmente in grado di produrre effetti significativi e negativi sul paesaggio tutelato. Per una futura pianificazione indipendentemente dall'esito della procedura di screening, e quali indirizzi vincolanti per la redazione del Rapporto Ambientale in caso di assoggettamento a VAS o per la successiva fase di pianificazione attuativa e progettazione, si forniscono le seguenti prescrizioni volte a mitigare l'impatto e a garantire la tutela del paesaggio:

1. Altezze e Profili degli Edifici: L'aumento dell'altezza massima a 9,00 m è inaccettabile. Si prescrive di riportare l'altezza massima al valore originario di 8,00 m, o di valutarne un'ulteriore riduzione. 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.

2. 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. Dovrà inoltre prevedere soluzioni per non interrompere la connettività ecologica garantita dagli elementi della RERU.

f. Le tipologie edilizie dovranno essere semplici, con un linguaggio architettonico sobrio che favorisca l'integrazione con il paesaggio rurale e peri-urbano.

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. prot. n. 0065191 del 05/03/2026

Con la presente si comunica che, per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio, **NON SI RILEVANO** criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano.

Sezione Difesa e Gestione Idraulica (DG_0007655_2026)

In riferimento alla procedura in oggetto. Tenuto conto della relativa documentazione trasmessa, che è parte integrante del presente atto. Con la presente si comunica quanto segue. Per quanto di competenza non si riscontrano criticità.

Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico (DG_0007654_2026)

Con riferimento alla procedura citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. prot. n. 00656516 del 09/03/2026 (rif. prot. n. 0011354 del 06/03/2026)

Premesso che:

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

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

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

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

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 "Testo unico per le foreste" e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002 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 parziale al PRG parte operativa 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., Comune di Magione;

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 Magione, ma Zona "C4"; 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 Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. prot. n. 0067304 del 09/03/2026

Vista la nota regionale protocollo n. 39370 del 10.02.2026, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

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

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

Parere della Sezione Urbanistica

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante parziale al PRG parte Operativa del Comune di Magione. Il Comune di Magione con DGC n. 4 del 12.01.2026 ha deliberato la necessità di sottoporre a Variante un'area in località La Rondolina a seguito della richiesta avanzata dalla ditta DEN Immobiliare SRL, proprietaria di una parte dell'area.

L'area interessata è attualmente classificata dal PRG PO in parte come zona C4 "Zona prevalentemente residenziale di espansione" ed in parte come zona Frp "Parcheggi pubblici".

La variante prevede:

- la ripermimetrazione e suddivisione dell'area in due comparti;

- la riduzione dell'area classificata come Frp "Parcheggi pubblici" (per effetto della ripermimetrazione);

- la soppressione della strada di PRG attualmente all'interno del comparto, (riclassificata come zona C4) in quanto non è attuabile per la morfologia del terreno.

La proposta di suddivisione dell'area in due comparti è motivata dalla impossibilità di attuazione delle previsioni del PRG vigente mediante piano attuativo per l'intero comparto.

Tale modifica è proposta per consentire l'attuazione mediante piani attuativi indipendenti l'uno dall'altro, denominati in cartografia "Stralcio 1" e "Stralcio 2".

Per lo "Stralcio 1", ad est del comparto, la variante prevede una modifica dei parametri vigenti.

Nello specifico, per quanto dichiarato, è proposto un aumento dell'altezza massima ammissibile, dagli attuali 8,00 mt. a 9,00 mt. e una riduzione degli indici territoriali che determina una diminuzione della potenzialità edificatoria del 50%, pari a circa 3.075 mq di SUC, rispetto alla potenzialità attuale. Per tali modifiche la denominazione dell'area è C4*.

Lo Stralcio 2, ad ovest del comparto, rimarrà zona C4 invariata, come da previsione di PRG.

Per tutto quanto sopra riportato, la scrivente Sezione, non rileva elementi di criticità della proposta avanzata, nel rispetto di quanto segue:

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.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La variante urbanistica in oggetto interessa una previsione del PRG localizzata in località Rondolina a Magione (PG) e consiste, tra l'altro, in:

- ripermetrazione e suddivisione in due comparti aventi classificazione rispettivamente C4 e C4* di un'area attualmente classificata come "Zona di espansione residenziale C4" e come "Frp – Parcheggi pubblici", attuabili autonomamente;
- riduzione dell'indice di edificabilità del comparto da classificare come C4* da $U_t=0,50\text{mq/mq}$ a $U_t=0,25\text{mq/mq}$, con una riduzione della potenzialità edificatoria (decremento pari a 3.075 mq) e conseguente riduzione del carico urbanistico;
- aumento dell'altezza massima ammissibile del comparto da classificare come C4* da $h=8,00\text{ m}$ a $h=9,00\text{ m}$, in recepimento delle variate modalità di calcolo delle altezze di cui al R.R. 2/2015;
- riduzione dell'area classificata come "Frp – Parcheggi pubblici" presente in adiacenza al comparto da classificare come C4*.

La previsione di variante si colloca all'interno di un'area caratterizzata dalla presenza di insediamenti esistenti.

Solo una piccola porzione di area all'interno dello stralcio 2 (C4 attuale) è coperta da bosco, ma non ricade nelle perimetrazioni delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 lett. g) del D.lgs 42/2004.

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

- Unità di Paesaggio n. 43 – Colline della Caina - Ambiti di compensazione degli elementi di criticità paesaggistica, facente parte di un Sistema di paesaggio collinare a cui si applicano gli artt. 32 e 33 della Normativa di riferimento;
- per le aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 38 della Normativa di riferimento del PTCP;

Rispetto al preadottato Piano Paesaggistico regionale Volume1 "Per una maggiore consapevolezza del valore del paesaggio. Conoscenze e convergenze cognitive" l'ambito oggetto d'intervento:

- riguarda il Paesaggio Regionale "2_FN_Trasimeno", i cui caratteri identitari sono a dominante di tipo fisico-naturalistico;
- ricade all'interno della Struttura Identitaria "2FN_1", in cui sono ricompresi "il lago, le isole, i promontori, la piana bonificata, i borghi fortificati di Castiglione del Lago e Passignano, le ville lacuali, i vigneti, gli oliveti specializzati (produzioni agricole di qualità: la "fagiolina del Trasimeno"), le colline boscate e i boschi planiziali del Ferretto";
- riguarda un ambito avente rilevanza classificata come R3-notevole, integrità I3-integro, valore V1-rilevante.
- riguarda un ambito soggetto alle Direttive di controllo del paesaggio in evoluzione.

Si rende noto che l'area oggetto di variante risulta esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.lgs 42/2004, ma ricade all'interno della vasta area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, relativamente al vincolo 66 per DECRETO MINISTERIALE del 11/10/1966 (G.U. 273/66) - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una

zona In comune di Magione (Perugia) - "Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, oltre ad essere caratterizzata dalla presenza di nuclei medioevali di elevato valore estetico tradizionale, costituisce nel suo insieme un quadro naturale di alto valore paesistico, ricco di vigneti, oliveti e querceti, e cosparso di poggi ameni dai quali è possibile godere un'ampia veduta del lago Trasimeno e dei paesi rivieraschi".

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

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

Si prede atto che con provvedimento n. AP/19/155 del 19/04/2019 è stato dato diniego all'Autorizzazione Paesaggistica relativa al piano attuativo di iniziativa privata presentato in data 14/08/2014 prot. 19499 e ss.ii. per l'intero comparto C4 in questione, con motivazioni relative all'eccessiva saturazione edilizia ed alla scarsa attenzione all'inserimento paesaggistico, lasciando la possibilità di valutare una nuova soluzione rivolta alla "qualità dell'inserimento dei fabbricati nel verde, richiamando idealmente alle tipologie di assetto urbanistico e di densità proprie della "città giardino".

Ciò dovrà necessariamente ridurre la densità costruttiva, aumentare la qualità dei rapporti pieni vuoti a favore dello spazio tra gli edifici e del contenimento delle altezze, ragionare ed attuare soluzioni positive per l'intervisibilità tra l'area e le principali visuali".

Si condividono le indicazioni progettuali e le misure di mitigazione sopra riportate. Considerando infatti di essere in area sottoposta a tutela, già caratterizzata dalla presenza di urbanizzazione a fini residenziali, e visto quanto dichiarato dal richiedente circa l'incremento dell'altezza massima ammissibile dell'edificato, da 8 m a 9 m, è molto importante, nelle fasi successive di approfondimento progettuale, studiare l'inserimento paesaggistico dei piani attuativi in tale contesto, prevedendo soluzioni che possano mitigare gli impatti degli stessi sul territorio.

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).

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 della Soprintendenza (MIC|MIC_SABAP-UMB_U02|15/04/2026|0008605-P), acquisito a seguito delle interlocuzioni intercorse con la stessa ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006, che sostituisce il precedente, di seguito riportato:

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria prot. n. 0097898 del 15/04/2026 (rif. n. 8605 del 15/04/2026).

"Con riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 10 febbraio 2026, con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, la cui procedura si svolgerà tramite Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990, volta a verificare gli impatti significativi sull'ambiente della Variante al P.R.G nel Comune di Magione, relativa all'area in località "La Rondolina" e contestualmente ha invitato a presentare eventuali considerazioni e contributi, Richiamate le interlocuzioni avvenute fra il Comune di Magione e la Scrivente, riportate nel verbale fatto pervenire con nota di cui al Ns. prot. 8257 del 10/04/2026 nonchè la nuova proposta di revisione dell'originaria proposta;

Visti gli artt. 136, 142 e 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;

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

Visto il R.R. n.7 del 29/07/2011 e ss.mm.iii.;

Visto anche il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) preadottato con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012, successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012, la sola parte I "Quadro Conoscitivo e Quadro Strategico del Paesaggio Regionale" che, in ogni caso, costituisce un adeguato strumento di base delle conoscenze del territorio sia sotto l'aspetto del Paesaggio, in

termini di valori, scenari di rischio e provvedimenti di tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., che del repertorio dei BB.CC., comprensivo della ricognizione dei Centri Storici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;

Visto il PTCP della Provincia di Perugia approvato con D.C.P. n.59 del 23 luglio 2002 in funzione dell'ex L.r. 27/2000 "PUT", sostituita con il Testo Unico L.r.1/2015 e dalla D.G.R. 598/15;

Esaminata la documentazione progettuale attualmente consultabile mediante il link: https://drive.google.com/open?id=1VVYcypumDBq0XOcpHBiXJt_LgQB5WCbc&usp=drive_fs;

Considerato che l'esigenza della società richiedente DEN Immobiliare S.r.l. nasce dall'impossibilità di dare attuazione alle previsioni edificatorie del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per un'area di sua proprietà in località "La Rondolina" nel Comune di Magione, di cui al Foglio n. 19 del Nuovo Catasto Terreni e relativamente alle particelle nn. 28, 1129, 799, 270, 420, 344, 304, 419, 95/p, 325, 323, 324/p, 702/p, 701/p, 302/p, 397, 421, 422, 424, 423, 396, 398, 343, 340, 425, 399, 427, 426, 400, 341, 41, 407, 408, 409, 410, 411, 303/p, 334, 94, 416 e 54/p. V;

Visto che il problema principale risiede nel fatto che l'attuale strumento urbanistico prevede un piano attuativo unitario per l'intero comparto edificatorio (denominato C4), la cui proprietà è però suddivisa tra numerosi soggetti, condizione generata dalla mancanza di un accordo tra tutti i proprietari, molti dei quali non sono interessati a procedere con la lottizzazione, l'attuazione del comparto risulta attualmente bloccata;

Preso Atto che per superare questa situazione illustrata nella documentazione come "di stallo", la società ha richiesto variante parziale al PRG; Accertato che la modifica proposta mira a suddividere il vasto comparto C4 in due sub-comparti distinti ed autonomi (ossia C4 e C4*), al fine di consentire così ai proprietari interessati, tra cui la DEN Immobiliare S.r.l., di procedere con un piano attuativo indipendente per la propria porzione di area, e considerato che in questo modo si supererebbe la necessità di un accordo unitario, agevolando l'intervento e le esigenze; Considerato che l'intera area dell'intervento ricade in zona sottoposta a Tutela paesaggistica:

- vincolo n. 66, apposto con D.M. 11 ottobre 1966, ai sensi delle lettere c) e d) comma 1 art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii.;

Considerato che nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) l'area è classificata come bene di interesse estetico percettivo, rientrante nei "Complessi caratteristici e bellezze panoramiche";

Evidenziato che nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) l'area è inserita nell'ambito FN2 Trasimeno, definito di "maggior pregio e rilevanza paesaggistica" con attribuzione di "valore rilevante v1"; Considerato che l'area interferisce parzialmente con elementi della RERU, classificati come "Corridoi e pietre di guado" e "Unità Regionali di Connessione Ecologica";

Rilevato che la proposta di variante urbanistica, richiesta dalla società DEN Immobiliare S.r.l., interessa un'area precedentemente classificata come "Zona di espansione residenziale C4" e "Frp - Parcheggi pubblici" e propone le seguenti modifiche principali:

- Riperimetrazione e suddivisione del comparto C4 in due sotto-comparti distinti, denominati C4 e C4*, al fine di superare le difficoltà attuative legate alla pluralità di proprietari.

- Riduzione dell'indice di edificabilità per il nuovo comparto C4* (Stralcio 1), che passa da un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,50 mq/mq a 0,25 mq/mq, con una conseguente diminuzione della Superficie Utile Coperta (SUC) potenziale di circa 3.075 mq.

- Aumento dell'altezza massima ammissibile per il comparto C4*, che passa da 8,00 m a 9,00 m, in recepimento del Regolamento Regionale 2/2015.

- Riduzione dell'area destinata a parcheggi pubblici ("Frp").

- Soppressione di una strada di PRG interna al comparto, la cui area viene riclassificata come "Zona di espansione residenziale C4". Accertato che il Rapporto Ambientale Preliminare conclude per la non necessità di assoggettare la variante a VAS, sostenendo che le modifiche non comportano impatti significativi e che anzi esse determinino un miglioramento in termini di sostenibilità grazie alla riduzione del carico urbanistico;

Verificato tuttavia che l'area oggetto di intervento è caratterizzata da un'elevata sensibilità paesaggistica, come attestato anche dagli strumenti di pianificazione e tutela succitati, il tutto in ragione della conclamata valenza paesaggistica dell'area interessata dall'istanza e visto che l'analisi di questa Soprintendenza non può prescindere da tali elementi,

Considerato inoltre che risulta di assoluta rilevanza il precedente diniego di Autorizzazione Paesaggistica (Provvedimento AP/19/155 del 19/04/2019), relativo ad un precedente piano attuativo

sulla medesima area e che la Delibera di Giunta Comunale n. 4/2026 motiva tale diniego, tra le altre ragioni con la seguente argomentazione: "eccessiva saturazione edilizia e scarsa attenzione all'inserimento paesaggistico";

Tenuto conto che la stessa delibera della Giunta Comunale di Magione evidenzia che la Soprintendenza subordinava una nuova proposta progettuale a una radicale revisione qualitativa, orientata a: "qualità dell'inserimento dei fabbricati nel verde, richiamando idealmente alle tipologie di assetto urbanistico e di densità proprie della città giardino" e considerato che nella fattispecie l'intervento avrebbe dovuto superare le criticità, prevedendo come elementi chiave: a) riduzione della densità costruttiva, b) aumento della qualità dei rapporti pieni-vuoti, c) contenimento delle altezze e d) soluzioni positive per l'intervisibilità;

Rilevata ed evidenziata la natura irreversibile dell'intervento, sebbene la variante tenda a ridurre il carico urbanistico teorico, essa persegue un intervento edilizio permanente in un contesto di pregio, i cui effetti sullo stato dei luoghi devono essere valutati in modo organico e non solo quantitativo;

Dato atto che la variante in esame, pur riducendo l'indice di edificabilità, introduce un elemento di forte criticità, ossia: l'aumento dell'altezza massima da 8,00 a 9,00 metri, che si pone in netto contrasto con la prescrizione sopra richiamata di "contenimento delle altezze" formulata da questo stesso Ufficio;

Esaminati il Geoportale Nazionale per l'Archeologia (GNA) la Carta Archeologica dell'Umbria (CAU), gli strumenti di tutela, le norme di pianificazione paesaggistica e territoriale nonché la documentazione d'archivio relativa all'areale entro cui ricade l'intervento in oggetto; Richiamato il precedentemente espresso da questo Ufficio di cui al in cui al Ns. prot. n. 5089 del 04/03/2026 con il quale si dichiarava che, a parere della Scrivente, la variante al PRG originariamente proposta sull'area di proprietà della società DEN Immobiliare S.r.l., sita nel Comune di Magione, era da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto potenzialmente in grado di produrre effetti significativi e negativi sul paesaggio tutelato;

Considerate da ultimo i contenuti delle intercorse interlocuzioni fra il Comune di Magione e la Scrivente, riportate nel verbale fatto pervenire con nota di cui al Ns. prot. n. 8257 del 10/04/2026;

Valutato e richiamato il merito delle interlocuzioni e l'annessa proposta revisionata di modifica parziale del PRG del Comune di Magione, che consiste innanzitutto in una riduzione dell'indice di edificabilità dell'intervento di lottizzazione per circa la metà della consistenza originaria prevista, ossia considerato che tale coefficiente sarà portato da 0.5 iniziale a 0.25 definitivo;

Accertato che la suddetta revisione risulta possibile in quanto il comparto edificatorio risulta da nuovo altresì efficacemente ripartibile in due porzioni, proprio nel rispetto, a valorizzazione ed in aderenza della morfologia del terreno, che vede nell'esistenza del fosso fluviale una naturale risorsa ambientale ma anche una linea di scorrimento e di cesura fisica, che costituisce separazione orografica e paesaggistica palese e tale da potersi ritenere forte ed efficace anche per una suddivisione urbanistica;

Tutto ciò premesso e considerato questa Soprintendenza ritiene necessario richiamare il precedente parere emesso dalla Scrivente con nota 5089-P del 04/03/2026, dichiara di non ritenerlo più valido ed aggiornato alla luce delle suddette interlocuzioni e degli aggiornamenti tecnici sopravvenuti con nota 8257 del 10/04/2026, e pertanto ritiene che la variante al PRG, proposta sull'area di proprietà della società DEN Immobiliare S.r.l., sita nel Comune di Magione, **NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATA ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)** in quanto sono state risolte le precedenti criticità che avrebbero potuto affliggere il paesaggio tutelato. Ad ogni buon conto, per una futura pianificazione si trasmettono indirizzi vincolanti per la redazione del Rapporto Ambientale, in caso di assoggettamento a VAS, o per la successiva fase di pianificazione attuativa e progettazione, si forniscono le seguenti prescrizioni volte a mitigare l'impatto e a garantire la tutela del paesaggio:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

La presente si intende rilasciata, fatti salvi i diritti dei terzi e le verifiche delle Autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche, sull'esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché sulla puntuale realizzazione di quanto è stato autorizzato."

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria prot.n. 0102000 del 21/04/2026

"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, si raccomanda che si approfondiscano i temi in ordine al rispetto di quanto richiesto:

- che venga 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;
- che 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;
- che l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione.

Infine, 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."

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

- 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 rientrando 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 Riquilibrare e rigenerare i tessuti urbani
- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio

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 28/04/2026

L'istruttore
Gina Elisabetta Diotallevi