

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

Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 relativo alle varianti parziali al PRG ai sensi dell'art 32 comma 5 LR 1/2015, nelle Fraz. di Collelungo, Ospedaletto e capoluogo. Comune di San Venanzo.

Relazione istruttoria

Con nota di rif. n. 2841 del 23.04.2026, acquisita dalla Regione Umbria in data 23.04.2026 con prot. n. 0104473, Il Comune di San Venanzo, ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010, relativa alle varianti parziali al PRG ai sensi dell'art 32 comma 5 LR 1/2015, nelle Fraz. di Collelungo, Ospedaletto e capoluogo.

Descrizione

Il Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 è relativo ad una variante che riguarda due interventi proposti come compensativi in quanto viene indicata la declassificazione di quattro aree, attualmente a destinazione residenziale, e la classificazione a residenziale di due aree agricole. Il territorio interessato dalle modifiche fa parte della frazione di Collelungo, dell'area del capoluogo e della frazione di Ospedaletto.

Con nota n.0107234 del 28.04.2026, 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 a VAS ai sensi dell'art. 12 del Dg. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 la proposta relativa alle varianti parziali al PRG ai sensi dell'art 32 comma 5 LR 1/2015, nelle Fraz. di Collelungo, Ospedaletto e capoluogo nel Comune di San Venanzo.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Edilizia, Politiche della casa, paesaggio.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e attività estrattive.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle Risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Foreste, Montagna, Sistemi naturalistici e Valorizzazione aree protette, Bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio di Economia circolare.

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. Umbria n. 1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra

Con nota n.0116983 del 13.05.2026, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la nota n. 0112964 del 06/05/2026, ricevuta dal Servizio Urbanistica, edilizia, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana, nella quale si chiedono specifici chiarimenti in merito all'oggetto della variante.

Con nota del 23.06.2026 prot. n. 0144719, Il Comune di San Venanzo, ha trasmesso la documentazione richiesta la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010, delle varianti parziali al PRG ai sensi dell'art 32 comma 5 LR 1/2015, nelle Fraz. di Collelungo, Ospedaletto e capoluogo.

Con nota n.0146734 del 26.06.2026, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta dal comune di San Venanzo a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti:

Servizio Urbanistica, Edilizia, Politiche della casa, paesaggio. Prot.n. 0112964 del 06.05.2026.

“Vista la nota regionale protocollo n. 107234 del 28.04.2026, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha richiesto il parere ed eventuali integrazioni per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione allegata alla nota di richiesta sopra richiamata. Si trasmette di seguito la richiesta di documentazione integrativa per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio”.

Richiesta della Sezione Urbanistica

Si prende atto che la variante interessa il Comune di San Venanzo e riguarda due interventi proposti come compensativi in quanto viene indicata la declassificazione di quattro aree, attualmente a destinazione residenziale, e la classificazione a residenziale di due aree agricole.

Nella tabella riportata all'interno del Rapporto preliminare ambientale sono indicate le classificazioni attuali e di variante come di seguito indicato:

Declassificazione

- Da Zona C1 – residenziale a Zona EV – verde privato;*
- Da Zona C1.5 – residenziale a Zona EV – verde privato;*
- Da Zona C1.5 – residenziale a Zona EV – verde privato;*
- Da Zona B1 – residenziale a Zona EV – verde privato;*

Classificazione

- Da Zona B1 agricolo – Zona EV –verde privato;*
- Da Zona B1 agricolo – Zona EV – verde privato;*

Si evidenzia che dalla tabella non si evince in maniera chiara la proposta di variante rispetto alle due nuove aree individuate e si ritiene che la modifica proposta per tale nuova classificazione sembra essere in variante anche al PRG parte Strutturale.

Si ricorda inoltre che la compensazione, se proposta ai sensi dell'art. 32, comma 4, lettera a), non può incrementare le previsioni complessive del PRG medesimo, e quindi se vengono classificate aree che attualmente sono agricole, la declassificazione deve prevedere che delle altre aree tornino ad essere agricole.

Si chiede pertanto di specificare la tipologia di variante proposta e l'articolo della L.R. 1/2015 che la disciplina la presente variante”.

ARPA Umbria. Prot. n. 0115620 del 11.05.2026. *“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”.*

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot.n. 0118978 del 15.05.2026.

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di competenza della Sezione qualità dell'aria, agenti fisici e mitigazione dei cambiamenti climatici, 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:

- che venga verificata la compatibilità dal punto di vista acustico, 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 e valutazione previsionale di impatto acustico, ove applicabili, in base alle destinazioni di utilizzo delle aree sottoposte a variante;*

- 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 Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot.n. 0121472 del 19.05.2026.

“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 nel Rapporto Istruttorio che si allega.

Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico

Sezione Difesa e Gestione Idraulica

Con riferimento alla procedura indicata in oggetto, dall'analisi della documentazione trasmessa, si comunica che le aree interessate risultano essere ubicate al di fuori delle aree perimetrate per pericolosità e rischio idraulico del vigente P.A.I. – Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere VI Stralcio funzionale P.S.6 approvato con DPCM del 09.02.2007, n. 33 ed aggiornato con DPCM del 10 aprile 2013 e successivi, pertanto non risultano necessari approfondimenti dal punto di vista idraulico ed il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I..

Inoltre da quanto documentato la presente istanza non prevede modifiche in relazione alle aree demaniali, pertanto non è necessario in questa fase, il nulla osta ai sensi del RD 523/1904 o approfondimenti sotto l'aspetto idraulico”.

AURI Umbria. Prot. n. 0126342 del 26.05.2026.

“Con riferimento alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si trasmette il parere, con valutazioni e prescrizioni, rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato Umbra Acque S.p.A.

UMBRA Acque Trasmissione parere di competenza.

In riferimento alla comunicazione acquisita con nota n. 0015363/26 del 04/05/2026, relativa all'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 9, comma 1, della L.R. 12/2010, concernente la Variante al PRG Parte Operativa ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 1/2015 per le frazioni di Collelungo, Ospedaletto e per il Comune di San Venanzo (TR), si esprime, Nulla Osta, evidenziando che non si rilevano interferenze con le infrastrutture e/o i servizi gestiti. Fermo restando che, qualora in sede esecutiva si dovessero rilevare elementi ulteriori suscettibili di interferenza, sarà necessario procedere a tempestiva comunicazione e coordinamento con la Scrivente al fine di garantire la tutela e l'integrità delle infrastrutture stesse”.

Provincia di Terni. Ufficio territorio e Pianificazione. Prot. n. 0126434 del 26.05.2026.

“Con riferimento alla nota in oggetto, pervenuta dalla Regione Umbria in data 29.04.2026 ns. prot. n. 7491; presa visione della documentazione allegata alla stessa nota, dalla quale si evince che la variante riguarda la trasformazione di due aree agricole in edificabili (zone R1 e R2) nel territorio della frazione di Collelungo e la declassificazione di altre quattro aree edificabili da destinare a zone a verde privato ed agricola nel territorio del capoluogo e della frazione di Ospedaletto;

riguardo agli aspetti paesaggistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, relativamente alle zone R1 e R2, si fa presente quanto segue:

Unità di Paesaggio

Le aree della variante ricadono all'interno dell'Unità di Paesaggio (UdP) 4Cb “Colline di Poggi dell'Ospedale e fosso della Bandita – Collelungo – Poggio dell'Aquilone”. L'UdP si connota come area agricola con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario tradizionale. In tale area, nella quale vanno salvaguardati gli elementi colturali e vegetazionali peculiari dell'UdP, i riferimenti cui attenersi sono contenuti all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PTCP.

Tutela dei beni paesaggistici – D.Lgs. 42/2004

Le zone in variante non interessano aree soggette a vincolo paesaggistico. Risultano in prossimità di aree boscate vincolate dall'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 42/2004.

Sistemi del PTCP

Le aree da trasformare ricadono su terreni individuati dal PTCP a seminativo e seminativo arborato, soggetti a vincolo idrogeologico. Risultano inoltre interferenti con coltivazioni ad oliveto.

Per i nuovi interventi edilizi deve essere incentivato l'impiego delle tecniche di bioarchitettura, facendo riferimento alle indicazioni del punto 9 dell'Allegato tecnico di indirizzo del PTCP.

Per la previsione di eventuali nuove infrastrutture stradali necessarie, attenersi alle indicazioni del punto 11 della Scheda normativa dell'UdP.

Indirizzi dell'UdP:

- *Tutela e riqualificazione del paesaggio agrario, con priorità al riuso dei centri storici minori;*
- *Potenziamento della rete ecologica sulla base delle indicazioni del punto 6 della Scheda normativa dell'UdP;*
- *Tutela delle colture ad oliveto presenti;*
- *Tutela dei filari arborati e delle quinte arboree di origine storica.*

Riguardo agli oliveti esistenti si richiama la disciplina di riferimento contenuta nell'articolo 94 della L.R. 1/2015".

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot. n. 0127563 del 27.05.2026.

"In riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui la Regione Umbria comunica l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contestualmente indice la Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona ex art. 14-bis della L. 241/1990, chiedendo ai soggetti coinvolti di esprimere le valutazioni di propria competenza circa la necessità di sottoporre a VAS la Variante al PRG PO in oggetto, questo Ufficio,

VISTI gli Artt. 146, 142 e 136 del D. Lgs. n. 42/2004 ss. mm. e ii.;

VISTI la L. n. 241/1990 ss. mm. ii., il D.lgs. 152/2006 e la L.R. 12/2010 e la L.R. 1/2015;

VERIFICATO che il territorio comunale di San Venanzo è in larga parte sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004, ex Art. 142 c. 1 lett. f) – parchi e riserve nazionali o regionali (Vincolo apposto con DGR 5701 del 14/06/1991 – Parco regionale dello S.T.I.N.A.). Il PTCP della Provincia di Terni, avente valore di Piano Paesaggistico, nel territorio comunale di San Venanzo individua Unità di Paesaggio collinari e montane con forte caratterizzazione agro-forestale e diffusa presenza di habitat naturali.

APPRESO dalla Nota di indizione della Conferenza di Servizi che l'oggetto del procedimento è la verifica degli impatti sull'ambiente della variante al PRG Parte Operativa ai sensi dell'art. 32 c. 5 della LR n. 1/2015 per declassificazione di n. 3 aree edificabili a verde privato ed un'area edificabile a zona agricola E, e conseguente classificazione di due diverse aree agricole in edificabili nel Comune di San Venanzo (TR).

ESAMINATA l'allegata documentazione, comprendente l'istanza del Comune di San Venanzo, il Rapporto preliminare e i relativi elaborati cartografici indicanti le attuali previsioni del PRG PO e le previsioni di Variante al PRG PO. Dal Rapporto Preliminare risulta che la Variante prevede, quale riscontro ad istanze di soggetti privati, la riclassificazione urbanistica di n. 6 aree del territorio comunale di San Venanzo ricadenti in n. 3 diverse Macroaree. Si precisa che tutte le aree oggetto di Variante ricadono nell'ambito insediato e che le modifiche richieste si rendono necessarie "al fine di una migliore attuazione del piano, affinché esso risponda alle esigenze effettive degli abitanti".

In particolare, si propone: a. la declassificazione di n. 4 aree attualmente edificabili ma non attuate in aree a destinazione verde privato per tre di esse e in area agricola E per la quarta, tutte non edificabili. N. 3 di tali aree (V1, V2, V3) da riclassificare in Zona a verde privato ricadono nel capoluogo San Venanzo; la quarta area (V4) da riclassificare in Zona E – agricola ricade nella frazione Ospedaletto; b. la riclassificazione per compensazione di n. 2 aree agricole attuali in zone residenziali, per una superficie complessiva inferiore rispetto a quelle declassificate (punto a.).

Le due aree agricole (R1, R2) da riclassificare in Zone residenziali ricadono nella frazione Collelungo.

CONSIDERATO che dalle ortofoto prodotte le aree interessate dalla Variante risultano avere i seguenti caratteri: -- la Zona agricola da riclassificare in residenziale R1, nella frazione Collelungo, sita lungo la viabilità, è un'area verde con scarse alberature e pressoché ineditata ricompresa tra il tessuto urbano a nord-est, un fitto oliveto a nord-ovest e superfici parzialmente boscate a sud-ovest; -- la Zona agricola da riclassificare in residenziale R2, nella frazione Collelungo, pure sita lungo la viabilità con cui confina su due lati assumendo una forma planimetrica 'a L' all'interno di un'area più ampia dalle analoghe caratteristiche, è un'area agricola ineditata probabilmente coltivata a seminativo con solo un piccolo settore verde con arbusti lungo la viabilità a nord-est, oltre la quale si svolge il tessuto urbano; -- nel capoluogo San Venanzo le Zone residenziali da riclassificare in verde privato V sono: V1 attuale zona residenziale C1 da riclassificare in EV verde privato – area lungo la viabilità parte di un settore più ampio pressoché ineditato, comprendente porzioni di terreno coltivato in parte a seminativo semplice e in parte occupato da oliveti e, forse, vigneti. Oltre la viabilità a nord e nord-ovest si snoda il tessuto urbano; V2 e V3 attuali zone residenziali C1.5 da riclassificare in EV verde privato – site rispettivamente a nord e a sud-ovest rispetto alla viabilità, si inseriscono in un ambito con edificazioni più dense a est e a sud-est e si configurano come aree verdi inedite con scarsa vegetazione arborea e arbustiva; -- nella frazione Ospedaletto la Zona V4 residenziale B1 da riclassificare in agricola E è ubicata all'interno di un settore verde ineditato con vegetazione arborea densa a sud-ovest, a sud rispetto al tessuto urbano che segue la viabilità a nord.

CONSIDERATO quanto precisato nel Rapporto Preliminare: -- le "modifiche...sono estremamente puntuali e specifiche e di limitata entità... (omissis)... La variante non modifica il massimo dimensionamento del PRG e pertanto non aumenta il carico insediativo e urbanistico vigente, anzi lo riduce". La riclassificazione per le aree R1 e R2 sviluppa infatti una capacità edificatoria pari a mc 11.025, mentre la declassificazione riduce

la capacità edificatoria di mc 11.800: ne deriva una riduzione complessiva della capacità edificatoria pari a – mc 775 rispetto alle attuali previsioni del PRG PO, principalmente nel capoluogo San Venanzo e in piccola parte nella frazione Ospedaletto. Risulta inoltre: -- PUT - "le aree oggetto di classificazione R1, R2 contrariamente a quelle in declassificazione non ricadano in perimetrazioni di fruizione naturalistica o geologica dell'alto valore, né in fasce di rispetto delle acque o di tutela del paesaggio storico (come richiesto dall'art. 107 L.R. 1/2015)"; -- PPR Umbria – la declassificazione delle aree V1, V2 e V3 in San Venanzo capoluogo "da aree residenziali di espansione a verde privato/agricolo non edificabile è coerente con gli indirizzi del PPR, in quanto rafforza la tutela degli spazi agricoli e del paesaggio rurale, riducendo il rischio di consumo di suolo e di alterazioni percettive". La declassificazione dell'area V4 in Ospedaletto intercetta una ""Unità di connessione – Habitat"" dalla Rete Ecologica Regionale, che il PPR recepisce tra le strutture paesaggistiche di interesse. La nuova destinazione agricola non edificabile è pienamente coerente con la funzione paesaggistica e ambientale dell'area, che risulta così salvaguardata da potenziali pressioni edificatorie ". La riclassificazione a Collelungo delle aree R1 e R2 da agricole in residenziali di espansione non incide significativamente sul contesto paesaggistico poiché "le aree sono collocate in continuità con il tessuto edificato esistente e non comportano dispersione insediativa in aree libere di pregio. L'intervento è quindi compatibile con le direttive del PPR a condizione che sia accompagnato da un progetto paesaggistico preliminare, che preveda: - adeguate fasce verdi di mitigazione e rispetto; - limitazione delle superfici impermeabili; - inserimento architettonico coerente con i caratteri tipologici locali"; -- RERU - la declassificazione delle aree V1, V2 e V3 e V4 ha un effetto positivo, riducendo la potenziale frammentazione degli habitat e limitando le pressioni urbanistiche su suoli che svolgono funzione di connessione, con riferimento in particolare all'area V4, riconosciuta di valore ecologico, garantendo il mantenimento della sua funzione naturale; la riclassificazione delle aree R1 e R2 interessa " zone già marginali e prive di alberature o elementi naturali di pregio, l'impatto diretto può considerarsi limitato; tuttavia, essendo anch'esse collocate all'interno delle Unità di connessione, l'attuazione edilizia dovrà essere attentamente gestita per non compromettere la funzione ecologica residua. Sarà quindi necessario garantire fasce verdi di rispetto, mantenere elementi vegetazionali lineari (siepi, filari) e ridurre al minimo l'impermeabilizzazione continua, così da non interrompere la permeabilità locale"; -- PTCP Provincia di Terni - la declassificazione delle aree V1, V2 e V3 e V4, coerentemente con gli indirizzi del PTCP, rafforza la tutela delle aree agricole riducendo il potenziale consumo di suolo. In particolare la declassificazione in agricola dell'area V4, in posizione collinare, beneficia del mantenimento dei caratteri naturali e rurali e della riduzione della pressione insediativa; la riclassificazione delle aree R1 e R2 implica un aumento del consumo di suolo ma in aree poste in continuità con l'esistente tessuto urbano, riducendo la frammentazione territoriale. Saranno peraltro previste, coerentemente con le indicazioni del PTCP, quali misure di inserimento paesaggistico, " fasce verdi di mitigazione, limitare la superficie impermeabilizzata e garantire un corretto inserimento architettonico e paesaggistico".

Alla luce di quanto considerato, la declassificazione urbanistica prevista per le aree V1, V2, V3 e V4 da residenziali in zone di verde privato e agricola, nel mantenere i caratteri rurali e naturali delle aree interessate è a vantaggio di un migliore inserimento paesaggistico delle stesse all'interno del più ampio contesto paesaggistico interessato. La riclassificazione urbanistica delle aree R1 e R2 da agricole in residenziali di espansione implica un aumento di consumo di suolo in zone attualmente inedificate, ma in continuità con il tessuto urbano esistente e con una riduzione complessiva della capacità edificatoria sul territorio comunale. Inoltre, coerentemente con quanto indicato dal PTCP della Provincia di Terni, dal PPR Umbria e dalla RERU, nel Rapporto Preliminare si dichiara che resta fermo "l'obbligo di introdurre specifiche prescrizioni di mitigazione per le aree R1 e R2", misure ambientali e paesaggistiche volte a garantire fasce verdi di rispetto, implementandole quali fasce di mitigazione/fasce tampone nel passaggio dal territorio rurale/naturale a quello urbanizzato ed edificato, mantenendo gli elementi vegetazionali presenti (elementi vegetazionali lineari - siepi, filari) e riducendo al minimo le impermeabilizzazioni, per non interrompere la permeabilità locale e garantire un più corretto inserimento architettonico e paesaggistico dei futuri nuovi volumi.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, questo Ufficio ritiene che la proposta Variante al vigente PRG PO del Comune di San Venanzo, comportante la declassificazione di n. 3 aree edificabili in zone di verde privato EV in San Venanzo capoluogo e di un'area edificabile in zona agricola E nella frazione Ospedaletto, nonché la riclassificazione per compensazione di due aree agricole E in residenziali di espansione nella frazione di Collelungo, sia tale da NON richiedere l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, raccomandando comunque che per le aree R1 e R2 oggetto di riclassificazione siano introdotte specifiche prescrizioni di mitigazione, come dichiarato nel Rapporto Preliminare e coerentemente con le indicazioni del PTCP della Provincia di Terni, del PPR Umbria e della RERU.

Per quanto concerne la tutela del patrimonio archeologico, si rileva come le aree agricole (R1, R2) oggetto di riclassificazione in Zone residenziali non siano sottoposte specifiche a disposizioni di tutela, né direttamente indiziata per la presenza di strutture o altre evidenze di epoca antica".

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione.
Prot.n. 0130341 del 03.06.2026.

“Con riferimento al procedimento in oggetto si trasmette, in allegato, il rapporto istruttorio di competenza per quanto attiene alla L.R. n.1-2015 e alla DGR n.2003/2005.

Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n. 107234/2026; Preso atto che la variante urbanistica in esame prevede una ridefinizione tipologica e funzionale di alcune porzioni del territorio comunale, nello specifico:

- L'introduzione di una nuova classificazione residenziale per le aree denominate R1 e R2;*
- La declassificazione delle aree denominate V1, V2, V3 e V4, che vengono ricondotte a destinazione di verde privato e zona agricola.*

Considerato che l'area oggetto di nuova classificazione residenziale (R1 e R2) risulta identificata dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU) quale “Unità regionale di connessione: connettività”, svolgendo un ruolo di connettività ecologica;

Valutato che il bilancio ecologico e ambientale complessivo della variante risulta in assetto di equilibrio in quanto:

La contestuale declassificazione delle aree V1, V2, V3 e V4 a verde privato e agricolo sottrae tali superfici a potenziali carichi insediativi precedentemente ammessi, riducendo la pressione antropica complessiva e salvaguardando la permeabilità del suolo.

La trasformazione residenziale delle aree R1 e R2 dovrà essere subordinata al rispetto di specifiche prescrizioni esecutive (es. mantenimento di fasce alberate, utilizzo di pavimentazioni drenanti, salvaguardia dei corridoi di passaggio della fauna), atte a non compromettere la continuità funzionale della rete di connettività ecologica regionale.

Per quanto sopra esposto ai sensi degli artt. 81 e 82 della Legge Regionale dell'Umbria n. 1/2015 e i criteri operativi definiti dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2003/2005 si esprime parere favorevole.”

A seguito di ulteriori chiarimenti richiesti con nota n. 0161632 del 15/07/2026, dal Servizio Urbanistica, Edilizia, Politiche della casa, paesaggio e a seguito della risposta del Comune di San Venanzo nota n. 0161978 del 16/07/2026 il Servizio regionale ha provveduto a formalizzare il seguente parere:

Servizio Urbanistica, Edilizia, Politiche della casa, paesaggio. Prot. n. 0164305 del 20/07/2026:

“Vista la nota regionale protocollo n. 107234 del 28.04.2026, e le successive integrazioni prot. 146734 del 26.06.2026 e prot. 161978 del 16.07.2026 con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha richiesto il parere ed eventuali integrazioni per la procedura in oggetto. Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione allegata alle note di convocazione sopra richiamate.

Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione “Urbanistica” e della Sezione “Programmazione del territorio e qualità del paesaggio regionale”.

Parere della Sezione Urbanistica

La procedura di verifica di assoggettabilità in oggetto riguarda una modifica parziale al PRG vigente del Comune di San Venanzo e, dall'ultima documentazione trasmessa con nota prot. 161978 del 16.07.2026, risulta in variante sia alla parte Operativa, sia alla parte Strutturale.

La variante riguarda aree del capoluogo e aree delle frazioni (Collelungo e Ospedaletto).

Risultano interessate sette aree puntuali, due in classificazione e le altre in declassificazione, comprese in tre diverse macroaree.

Nello specifico le proposte avanzate risultano le seguenti:

V1) STATO ATTUALE - Zona C1 – residenziale di espansione – VARIANTE – Zona agricola E (non edificabile);

V2) STATO ATTUALE – Zona C1.5 – residenziale di espansione – VARIANTE – Zona agricola di rispetto ER (non edificabile);

V3) STATO ATTUALE – Zona C1.5 – residenziale di espansione – VARIANTE - Zona agricola di rispetto ER (non edificabile);

V4) STATO ATTUALE – Zona C1 – residenziale di espansione – VARIANTE - Zona agricola E verde privato; Ospedaletto

V5) STATO ATTUALE – Zona B1 – residenziale di completamento - VARIANTE - Zona agricola E (non edificabile);

Collelungo

R1) STATO ATTUALE - Zona agricola E – VARIANTE - Zona C0.75 – residenziale di espansione;

R2) STATO ATTUALE – Zona agricola - VARIANTE – Zona C0.75 – residenziale di espansione;

Dall'esame delle sopracitate proposte si prende atto che alcune delle aree interessano anche la modifica della macroarea in quanto posizionate lungo il perimetro (V1 – V4 - V5 – R1 – R2), le altre due invece ricadono all'interno della macroarea (V2 – V3).

Per quanto riguarda l'area in declassificazione V5, dall'esame dell'orto foto si evidenzia che, in parte sembra essere alberata.

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

La variante dovrà essere presentata in conformità all'art. 32 comma 4 della L.R. 1/2015, specificando, per le modifiche proposte, la norma applicata con specifico riferimento alle lettere elencate al medesimo comma 4. Si specifica comunque che la declassificazione delle aree è tale qualora l'area venga ripristinata a destinazione agricola ai sensi dell'art. 32 comma 4 lett. m) della LR 1/2015; qualora invece la modifica comporti unicamente la modifica di destinazione, ma sempre in ambito urbano (zona di rispetto e/o verde privato, etc) la variante è da ricondurre ad una modifica della destinazione ai sensi dell'art. 32 comma 4 lett. b) della LR 1/2015.

La proposta di variante, oltre al quadro generale territoriale (stato del PRG strutturale vigente e Variante), dovrà consentire l'esame dettagliato delle singole proposte con l'indicazione dello stato attuale e modificato. Per la variante della zona V5 si chiede di verificare l'eventuale presenza di bosco tramite la preventiva certificazione da parte di AFOR ai sensi della DGR 1106/2021; se tale area risultasse boscata non potrà essere destinata ad area agricola e non potrà compensare le nuove superfici previste.

Il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015.

Parere della sezione Programmazione del territorio e qualità del paesaggio regionale

Da quanto si apprende dalla documentazione trasmessa (Rapporto Preliminare Ambientale) e dalla documentazione integrativa L'obiettivo principale di proposta di variante è quello di recepire le istanze dei cittadini pervenute alla amministrazione al fine di modificare alcuni insediamenti nel territorio comunale di San Venanzo. La variante che interessa sette aree, prevede la classificazione di due aree agricole a destinazione residenziale (R1 e R2) e, contestualmente, la declassificazione di cinque aree edificabili (V1-V5), con effetti sia sulla Parte Strutturale sia sulla Parte Operativa del PRG. L'intervento mantiene carattere compensativo e determina una riduzione della capacità edificatoria complessiva. Le modifiche quindi sono puntuali e specifiche e di limitata entità, le nuove classificazioni riguardano due aree situate nella frazione di Collelungo, mentre cinque aree oggetto di declassificazione ricadono nel capoluogo e nella frazione di Ospedaletto.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistica e ambientale, soprattutto per l'area V5 (in declassificazione nella frazione di Ospedaletto) poiché ricade in una Unità regionale di connessione ecologica – Habitat, che è un elemento individuato come nucleo con valenza ambientale più significativa e vista la volontà di preservare i margini del centro storico e contenere il consumo di suolo (riduzione della capacità edificatoria complessiva di 4620 mc distribuita in San Venanzo Capoluogo e in frazione Ospedaletto), la modifica potrebbe contenere l'impatto sul paesaggio circostante va tenuto conto che ci troviamo comunque in un contesto soprattutto per quel che riguarda San Venanzo Capoluogo di Area naturale Protetta quindi va preservato al massimo il paesaggio naturale.

Per quanto concerne le nuove lottizzazioni in previsione dovranno essere pensate e progettate con criteri il più possibile sostenibili limitare al massimo gli scavi e rinterri al fine di preservare la morfologia del suolo, progettare sistemi drenanti (SuDS- sistemi di drenaggio urbani sostenibili), adoperare laddove possibile nelle aree comuni e parcheggi, pavimentazioni di tipo drenante e permeabili, creare percorsi verdi e implementare la compagine vegetazionale al fine di ombreggiare parcheggi e percorsi così da scongiurare gli effetti dell'isola di calore e implementare la biodiversità e favorire le connessioni ecologiche con i territori limitrofi, evitare di intaccare aree boscate e oliveti esistenti. Prevedere impianti architettonicamente integrati (nei tetti o pensiline) per la produzione di energia da fonti rinnovabili”.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 c.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, 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 urbanistici

- la variante dovrà essere presentata in conformità all'art. 32 comma 4 della L.R. 1/2015, specificando, per le modifiche proposte, la norma applicata con specifico riferimento alle lettere elencate al medesimo comma 4;
- la declassificazione delle aree è tale qualora l'area venga ripristinata a destinazione agricola ai sensi dell'art. 32 comma 4 lett. m) della LR 1/2015; qualora invece la modifica comporti unicamente la modifica di destinazione, ma sempre in ambito urbano (zona di rispetto e/o verde privato, etc) la variante è da ricondurre ad una modifica della destinazione ai sensi dell'art. 32 comma 4 lett. b) della LR 1/2015;
- la proposta di variante, oltre al quadro generale territoriale (stato del PRG strutturale vigente e Variante), dovrà consentire l'esame dettagliato delle singole proposte con l'indicazione dello stato attuale e modificato;
- per la variante della zona V5 si chiede di verificare l'eventuale presenza di bosco tramite la preventiva certificazione da parte di AFOR ai sensi della DGR 1106/2021; se tale area risultasse boscata non potrà essere destinata ad area agricola e non potrà compensare le nuove superfici previste;
- il dimensionamento delle dotazioni territoriali dovrà, essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015;

Aspetti acustici

- 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:
 - che venga verificata la compatibilità dal punto di vista acustico, 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 e valutazione previsionale di impatto acustico, ove applicabili, in base alle destinazioni di utilizzo delle aree sottoposte a variante;
 - l'impianto di illuminazione risponda alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;
- per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini;

Aspetti naturalistici

- la trasformazione residenziale delle aree R1 e R2 dovrà essere subordinata al rispetto di specifiche prescrizioni esecutive come il mantenimento di fasce alberate, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, la salvaguardia dei corridoi di passaggio della fauna, atte a non compromettere la continuità funzionale della rete di connettività ecologica regionale;

Aspetti paesaggistici

- le aree della variante ricadono all'interno dell'Unità di Paesaggio (UdP) 4Cb "Colline di Poggi dell'Ospedale e fosso della Bandita – Collelungo – Poggio dell'Aquilone":
 - in tale area, nella quale vanno salvaguardati gli elementi colturali e vegetazionali peculiari dell'UdP, i riferimenti cui attenersi sono contenuti all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PTCP;
 - si fa presente che le aree da trasformare ricadono su terreni individuati dal PTCP a seminativo e seminativo arborato, soggetti a vincolo idrogeologico;
- per i nuovi interventi edilizi dovrà essere incentivato l'impiego delle tecniche di bioarchitettura, facendo riferimento alle indicazioni del punto 9 dell'Allegato tecnico di indirizzo del PTCP;
- per la previsione di eventuali nuove infrastrutture stradali necessarie, si chiede di attenersi alle indicazioni del punto 11 della Scheda normativa dell'UdP;
- andrà fatta particolare attenzione nella progettazione tenendo conto degli Indirizzi dell'UdP quali:
 - tutela e riqualificazione del paesaggio agrario, con priorità al riuso dei centri storici minori;

- potenziamento della rete ecologica sulla base delle indicazioni del punto 6 della Scheda normativa dell'UdP;
- tutela delle colture ad oliveto presenti;
- tutela dei filari arborati e delle quinte arboree di origine storica;
- riguardo agli oliveti esistenti si richiama la disciplina di riferimento contenuta nell'articolo 94 della L.R. 1/2015;
- per l'area V5 in declassificazione nella frazione di Ospedaletto vista la volontà di preservare i margini del centro storico e contenere il consumo di suolo, va preservato al massimo il paesaggio naturale;
- per le nuove lottizzazioni dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di sostenibilità degli interventi:
 - limitare al massimo gli scavi e rinterri al fine di preservare la morfologia del suolo,
 - progettare sistemi drenanti (SuDS- sistemi di drenaggio urbani sostenibili),
 - adoperare laddove possibile nelle aree comuni e parcheggi, pavimentazioni di tipo drenante e permeabili,
 - creare percorsi verdi e implementare la compagine vegetazionale al fine di ombreggiare parcheggi e percorsi così da scongiurare gli effetti dell'isola di calore,
 - implementare la biodiversità e favorire le connessioni ecologiche con i territori limitrofi,
 - evitare di intaccare aree boscate e oliveti esistenti,
 - prevedere impianti architettonicamente integrati (nei tetti o pensiline) per la produzione di energia da fonti rinnovabili".

DGR n. 174/2023 “Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile”

Ai fini di acquisire gli elementi di sostenibilità alla variante e di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Passignano sul Trasimeno dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile e monitorare in particolare:

- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;

Terni 20/07/2026

L'istruttore
Graziano Caponi