



# Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA, AMBIENTE, ENERGIA, CULTURA, BENI  
CULTURALI E SPETTACOLO**

**Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale**

## **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. 13199 DEL 20/12/2019**

**OGGETTO:** Procedura per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ed art. 9 della L.R. 12/2010 - Comune di Magione - Variante al PRG – Parte Operativa per n. 21 aree del territorio comunale.

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

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

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

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

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

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

**Visto** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

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

**Vista** la Deliberazione di Giunta Regionale n. 233 del 13 marzo 2018 “Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica”.

**Vista** la nota n° 0200877 del 30/10/2019 del Comune di Magione, con la quale è stata trasmessa l'istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, per la variante al PRG – Parte Operativa per n. 21 aree del territorio comunale nel Comune di Magione.

**Visto** che, con nota n. 0207087 del 07/11/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni e pareri da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre a VAS la proposta di variante al PRG – Parte Operativa per n. 21 aree del territorio comunale nel Comune di Magione.

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

**Regione Umbria**

- Servizio Sviluppo Rurale e Agricoltura sostenibile;
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici;
- Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti, attività estrattive.
- Servizio Risorse idriche e rischio idraulico;
- Servizio Geologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche;
- Servizio Pianificazione e tutela paesaggistica;
- Servizio Urbanistica;
- Servizio Infrastrutture per la mobilità e politiche del trasporto pubblico.

**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 - Servizio PTCP.

Azienda U.S.L. n. 1.

**Visti** i seguenti pareri pervenuti:

**Azienda Unità Sanitaria Locale Umbria 1.** Prot. n. 0214257 del 18/11/2019 con il quale si comunica che: *“In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto si trasmettono i pareri pervenuti dai seguenti Servizi del Dipartimento di Prevenzione, che si allegano.*

*-Servizio Igiene e Sanità Pubblica n. 61/19/SU/ISP del 15.11.2019: Il progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e negativi relativi ai criteri pertinenti elencati nell'allegato V alla parte seconda del D.L.G.S. 15272006”.*

**Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche.** Prot. n. 0214702 del 18/11/2019 con il quale si comunica che: *“Premesso che con lettera del Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità Ambientale è stata trasmessa al Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche, copia della domanda relativa l'intervento in epigrafe per l'espressione del parere di competenza.*

*E' stata consultata la documentazione Rapporto Preliminare Ambientale.*

*La variante al PRG riguarda n. 21 aree, tutte di piccole dimensioni, sparse nel territorio comunale. La proposta di variante che il Comune intende adottare va ad accogliere alcune istanze avanzate da soggetti privati con motivazioni varie, le quali sono state ritenute pertinenti ed accoglibili dall'amministrazione comunale. In alcuni casi si tratta della semplice correzione di errori materiali cartografici tardivamente riscontrati durante l'iter di approvazione della variante attualmente vigente. In altri casi si richiede l'accorpamento o la separazione di due comparti urbanistici adiacenti, in altri casi si richiede la modifica della destinazione urbanistica da area edificabile ad area verde o altro. Nel complesso le varianti in progetto non apporteranno incrementi degli indici edificatori né incrementi delle superfici da urbanizzare.*

Vista la cartografia P.U.T. Legge Regionale 27/2000:

- Carta n. 11; Lo specchio lacustre del lago Trasimeno risulta classificato di particolare interesse geologico;

- Carta n. 45; si evince che le aree non ricadono in ambiti con acquiferi d'interesse regionale.

Vista inoltre:

- la cartografia del PTA (Piano di tutela delle acque) della Regione Umbria:

La tavola n. 14 "Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano"; le aree in oggetto non appartengono ad ambiti di salvaguardia delle captazioni né a zone di protezione e riserva.

- La Cartografia Geologica Regionale in GIS, informatizzata vettoriale, sezioni C.T.R. n. 310070-310030-310110-310120-310100-310080; in corrispondenza della loc. S.Feliciano nell'ambito della zona residenziale di espansione (C) indicata con il comparto C1SF9e si evidenzia l'interferenza con un movimento gravitativo di tipo quiescente;

- La Cartografia inerente la Pericolosità sismica regionale di livello 1 n formato KMZ di Google Earth, sezioni C.T.R. n. 310070-310030-310110- 310120-310100-310080; è confermata la presenza della situazione d'instabilità in loc. S.Feliciano in corrispondenza del Comparto C1SF9e.

Considerato che:

- Con parere del Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche pec. 31907/2019, avente come oggetto: Richiesta di integrazione finalizzata al parere di cui all'art. 89 del DPR 380/01

(Comune di Magione. Variante alla parte strutturale/operativa del PRG. Rif. Prot. 7711 del 15/01/2019 della Regione Umbria e prot. del Comune di Magione n. 4111 dell'08/02//2019); si era specificato che devono essere prese in considerazione le cartografie di pericolosità sismica di livello 1 come previsto dalla D.G.R. n.377 del 2010. □ la Regione Umbria ha adottato, con DGR n. 1232 del 23/10/17, le linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte; nelle linee guida è previsto che le zone di attenzione per frana devono essere soggette ad approfondimenti con studi di microzonazione sismica di livello 2/3 per l'individuazione delle zone di rispetto e delle zone di suscettibilità.

Si ritiene che in assenza di elaborati e documentazioni conformi alle linee guida adottate, tramite la DGR n. 1232 del 23/10/17; la Variante al PRG Parte Operativa afferente a n. 21 aree del Comune di Magione possa essere esentata dalla procedura di assoggettabilità a VAS solo a condizione di escludere l'edificabilità dall'area del Comparto C1SF9e in loc. S.Feliciano.

**Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici.** Prot. n. 0217093 del 21/11/2019 con il quale si comunica che: "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot. n.207087-2019, si comunica che, per quanto attiene alla L.R. n.1/2015 non si evidenziano elementi di criticità per le varianti al PRG Parte Operativa per le seguenti proposte:

Area 2 Torricella, Area 13 Sant'Arcangelo, Area 18 Magione, Area 6 – 10 di Soccorso, Area 14 Villa, Area 12 Villa, Area 3 Montesperello, Area 9 Montesperello, Area 17 Montebugno, Area 7 Agello, Area 15 Agello – Pievania, Area 16-19 San Feliciano, Area 20 Villa.

Si esprime parere favorevole con prescrizioni per le particelle:

- Area 8 Villa:

- venga realizzato, lungo la strada ad ovest della particella interessata, un filare di individui arborei distanziati tra loro di cinque metri;

- lungo i lati sud ed est dell'area interessata dalla variante venga realizzata e mantenuta una fascia di vegetazione continua con un'ampiezza media di almeno 10 metri arborea ed arbustiva con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto sotto riportato (Fig. 1);

- Area 11 San Savino: venga realizzato, lungo la strada principale ad ovest della particella interessata e lungo la stradina a sud della stessa, un filare di individui arborei distanziati tra loro di cinque metri;

- Area 1 Agello: nell'area destinata a parcheggi pubblici restante, i parcheggi vengano realizzati con grigliato in plastica adatta a consentire l'inerbimento e vengano messe a dimora individui arborei, appartenenti a specie autoctone coerenti con l'ambiente, in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;

- Area 5 Bacanella: lungo le due strade che delimitano l'area interessata, venga realizzato un filare di individui arborei distanziati tra loro di cinque metri;

Si specifica che le specie arboree dovranno essere individuate tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

Per l'attuazione delle proposte di variante delle particelle:

- Area 4 Agello

- Area 22 Villa

Si rilevano elementi di criticità poiché le aree interessate sono classificate, per la Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU), rispettivamente in "Unità regionali di connessione ecologica: Connettività" e "Corridoi e Pietre di Guado: Habitat".

Si esprime parere favorevole ai sensi del DPR 357/1997 relativamente alla variante proposta per la particella Area 2 Torricella.

Schema fasce di vegetazione (Fig. 1)

```

a - 2m - a - 2m - a
|       |       |
4m  A  4m  A  4m
|       |       |
a - 2m - a - 2m - a
|       |       |
4m  A  4m  A  4m
|       |       |
a - 2m - a - 2m - a
    
```

Per le fasce di vegetazione, la messa a dimora delle specie indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come di seguito indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare".

**ARPA Umbria.** Prot. n. 0222513 del 28/11/2019 con il quale si comunica che: "Nell'ambito del procedimento in oggetto, in base alla documentazione presentata la scrivente ARPA Umbria, per le materie ambientali di propria competenza, ritiene che non sia necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni previste in quanto gli impatti ambientali stimabili non appaiono significativi".

**Agenzia Forestale Regionale.** Prot. n. 0226447 del 04/12/2019 con il quale si comunica che:

"Vista 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.;

Vista la L.R. 1/2015 s.m.i.;

Vista la L.R. n. 12 del 16 Febbraio 2010 s.m.i.;

Vista la D.G.R. n. 233 del 13 Marzo 2018;

Vista la nota di convocazione della Conferenza istruttoria di VAS di cui l'oggetto, trasmessa con nota prot. n. 207087/2019, pervenuta a questa A.Fo.R. in data 06/11/2019 al protocollo n. 24070;

Analizzata la documentazione presente sul portale della Regione Umbria, all'indirizzo fornito nella nota di convocazione della conferenza.

Si osserva che le aree: "2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 16 - 18 - 19 - 20 - 22" sono esterne alla perimetrazione dei terreni sottoposti a tutela idrogeologica, per il quale necessita il titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 28/2001 s.m.i., di conseguenza nessuna Autorizzazione/Parere è dovuta/o;

Mentre per le aree: "1 - 13 - 15 - 17" si tratta di varianti minimali o per correggere errori o con passaggio a verde privato o in riduzione;

*Pertanto a Ns. parere si ritiene che le varianti in oggetto non debbano essere soggette a VAS, perché quanto in progetto si reputa impatto non significativo sull'ambiente.*

*L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il Servizio Tutela del Territorio e Risorse Naturali, Contenzioso, che si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, ai soli fini delle proprie strette competenze autorizzative sugli aspetti necessari alla realizzazione del progetto che sono normati 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., con le motivazioni su riportate, rilascia Parere: Favorevole alla non assoggettabilità a VAS, senza prescrizioni ,relativamente ai soli interventi di cui all'oggetto e fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore".*

**Servizio Pianificazione e Tutela Paesaggistica.** Prot. n. 0227715 del 05/12/2019 con il quale si comunica che: Con nota PEC prot. n. 0207087 del 14/11/2019 è stata convocata apposita Conferenza istruttoria, da svolgersi con le modalità procedurali fissate dalla D.G.R 233/2018,

*relativa alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto. Con medesima nota è stato comunicato che ai fini istruttori la documentazione è consultabile all'indirizzo web: <https://filecloud.regione.umbria.it/index.php/s/zJqE190yLkRbL5M>.*

*Con nota PEC prot. n. 0219404 del 25/11/2019 è stato trasmesso il verbale della seduta della Conferenza istruttoria di Verifica di assoggettabilità a VAS.*

*La variante al PRG riguarda n. 21 aree di piccole dimensioni, sparse nel territorio comunale, e discende dall'accoglimento di alcune istanze avanzate da soggetti privati con motivazioni varie, le quali sono state ritenute pertinenti ed accoglibili dall'amministrazione comunale.*

*In alcuni casi si tratta della semplice correzione di errori materiali cartografici tardivamente riscontrati durante l'iter di approvazione della variante attualmente vigente; in altri casi si richiede l'accorpamento o la separazione di due comparti urbanistici adiacenti, oppure la modifica della destinazione urbanistica, ad esempio, da area edificabile ad area verde. Nel complesso le modifiche, a detta del proponente, non apportano incrementi degli indici edificatori e/o delle superfici da urbanizzare.*

*Le modifiche riguardano aree ubicate in:*

- Torricella (1 area: Scheda 2)*
- Magione (1 area: Scheda 18)*
- Bacanella (1 area: Scheda 5)*
- Soccorso (2 aree: Schede 6 e 10)*
- Villa (5 aree: Schede 8, 12, 14, 20 e 22)*
- Montesperello (1 area: Scheda 3)*
- San Feliciano (2 aree: Schede 16 e 19)*
- Casenuove (1 area: Scheda 9)*
- San Savino (1 area: Scheda 11)*
- Montebuono (1 area: Scheda 17)*
- Sant'Arcangelo (1 area: Scheda 13)*
- Agello (4 aree: Schede 1, 4, 7 e 15).*

*Le aree sono individuate con la numerazione da 1 a 22 e per ognuna di esse gli uffici comunali hanno redatto una scheda di riferimento (Scheda n ...) in cui sono riportate tutte le caratteristiche che permettono di identificare il sito, il privato richiedente, la località, i riferimenti catastali, le destinazioni urbanistiche attuali e richieste, nonché una analisi della specifica proposta avanzata.*

*In generale, le modifiche proposte sono puntuali e relative ad aree di dimensioni limitate e non vi compaiono, modifiche significative alle destinazioni d'uso. Da un punto di vista paesaggistico per quanto di competenza dello scrivente Servizio, di tutte queste 21 aree, 10 ricadono in aree interessate da vincoli e/o tutele paesaggistiche, e per tali aree si rileva che:*

*\_ potenziali criticità appaiono per la modifica di un'area inclusa nell'abitato di Agello illustrata dalla Scheda 1, con un incremento della SUC conseguente alla riclassificazione di una porzione di zona a parcheggio (FRp) in zona edificabile (B6); tuttavia è da evidenziare che le dimensioni previste sono assai limitate, infatti «Con la trasformazione urbanistica da FRp a*

B6 dell'area oggetto di variante la zona FRp diminuirà di 100,34 mq. Si avrà un incremento della capacità edificatoria in quanto si avrà un incremento di SUC pari a 103,32 mq.»;

l'incremento dell'altezza massima degli edifici (da 5 a 9 m) proposta per la zona B3.MS12 della Frazione Montesperello (Scheda 3) appare invece di una qualche significatività e anche la motivazione avanzata non appare sufficientemente adeguata per cui «Tale variazione viene motivata dal fatto che l'edificio esistente nel comparto ed altri edifici esistenti nella zona hanno un'altezza pari o superiore a 9 metri»; pertanto viste le perplessità riscontrate, si raccomanda al fine di ridurre l'impatto paesaggistico nell'area tutelata, di contenere il più possibile i volumi, gli scavi e rinterrì e si chiede di attenersi alle tipologie rurali tradizionali in modo da conseguire il migliore inserimento paesaggistico rispettoso del contesto rurale di riferimento».

**Servizio Urbanistica.** Prot. n. 0228685 del 06/12/2019 con il quale si comunica che: “Vista la nota regionale prot. n. 207087 del 06/11/2019 con la quale il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria ha convocato la Conferenza istruttoria finalizzata al procedimento di cui all'oggetto;

Esaminati gli atti consultabili al link indicato nella nota regionale sopra richiamata.

Premesso che:

- la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG Parte operativa vigente proposta dal Comune di Magione riferita a n. 21 aree del territorio comunale.

- in data 21/11/2019 ha avuto luogo la Conferenza istruttoria relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto.

Preso atto che:

- La variante urbanistica proposta riguarda n. 21 aree di piccole dimensioni, sparse nel territorio comunale, per le quali il Comune di Magione dichiara di avere accolto alcune istanze avanzate da soggetti privati riguardanti la correzione di errori materiali, l'accorpamento o la separazione di comparti urbanistici adiacenti, la modifica della destinazione urbanistica da area edificabile ad area verde e la modifica delle altezze massime consentite dal PRG parte operativa vigente.

- Il Comune dichiara che nessuna delle varianti proposte comporterà modifiche alla Parte Strutturale del PRG vigente e non apporterà incrementi degli indici edificatori né incrementi delle superfici da urbanizzare.

- Nello specifico le località interessate dalla variante al PRG parte operativa sono:

- Torricella (1 area)
- Magione (1 area)
- Bacanella (1 area)
- Soccorso (2 aree)
- Villa (5 aree)
- Montesperello (1 area)
- San Feliciano (2 aree)
- Casenuove (1 area)
- San Savino (1 area)
- Montebuono (1 area)
- Sant'Arcangelo (1 area)
- Agello (4 aree)

- Nel Rapporto Preliminare Ambientale sono state schedate puntualmente tutte le aree interessate dalla proposta di variante al PRG parte operativa e sono stati illustrati i contenuti di variante urbanistica di ciascuna area.

Per tutto quanto sopra riportato lo scrivente Servizio relazione quanto segue:

- Il Comune dovrà verificare che le modifiche proposte con la presente variante al PRG parte operativa siano congruenti con quanto previsto nel PRG parte strutturale per quanto attiene agli areali degli insediamenti e alle altezze massime consentite”.

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.** Prot. n. 0233821 del 13/12/2019 con il quale si comunica che: “In riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 14-11-2019, questo Ufficio;

visto il D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; vista la L.n. 241/1990 e s.m.i.; facendo seguito alla convocazione di Conferenza istruttoria, relativa all'oggetto, ed al Verbale della seduta del 21 novembre 2019; esaminata la documentazione relativa all'istanza in oggetto e presa visione delle schede di relazione della variante, teso ad individuare punto per punto le richieste di variante.

Premesso che la proposta di variante al PRG PS e PO in oggetto comprende numerosi interventi di trasformazione territoriale interessanti sia aree vincolate (con vincoli paesaggistici, monumentali e/o di altro tipo) che aree non vincolate, da valutare in tempi brevi rispetto a quelle che sono le tempistiche previste dalla normativa vigente; che gli interventi hanno un carattere diffuso sul territorio, e ciò implica la valutazione integrata per i possibili impatti derivanti anche da effetti cumulativi e di reciproche interferenza; tutto ciò premesso e considerato, esprime una valutazione di massima favorevole, vincolato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

*Variante n. 2 Loc. Torricella. La proposta di variante consiste nella diversa classificazione dell'area da DA6 a DA5. Questo Ufficio rileva la necessità, in considerazione della prossimità e intervisibilità alle rive del Lago del contenimento delle altezze di previsione urbanistica a soli due livelli di piano;*

*Variante n. 3 loc. Montesperello. La proposta di variante consiste nella diversa classificazione dell'area da B3 con altezza massima 5,00 a B3 con altezza massima 9,00m. Questo Ufficio ritiene, data l'importante panoramicità delle aree sul versante Ovest del declivio, data la presenza di un'area boscata e non ultimo, in considerazione della prossimità con l'area del castello di Montesperello, che non si debba superare l'altezza di 6,00 m ovvero rispettando la tipologia a due livelli maggiormente consoni alla tradizione e meno visibili a media e lunga distanza;*

*Variante n. 4 Loc. Agello. La proposta di variante consiste nella suddivisione del comparto AG14 in due sottocomparti AG14a e AG14B. In considerazione della panoramicità del contesto e della prossimità dell'area boscata posta al centro tra i due, si prescrive il limite dell'altezza a 6,00 m ovvero alla tipologia a due livelli;*

*Variante n. 5 Loc. Baccanella La proposta di variante, su richiesta dei privati, riguarda le particelle 183/r – 248 del Foglio 39 del Catasto dei Terreni del Comune di Magione e consiste nella eliminazione del perimetro che individua i piani attuativi plurizonali, in quanto i terreni posti all'interno del perimetro sono classificati in parte in zona D2 SC86 ed in parte D1 SC87 e quindi in contrasto tra loro. Infatti, la zona D2 è esentata dalla presentazione di piano attuativo, mentre per la zona D1 c'è l'obbligo di presentazione del piano attuativo. La variante comporta anche l'allargamento della sede stradale fino a 9 m. Nello specifico caso si chiede che negli interventi riguardanti gli scavi sia sottoposto a questo Ufficio il progetto al fine della valutazione sotto il profilo archeologico. (ove ne sussistano le condizioni anche in riferimento all'art. 25 del Codice degli Appalti);*

*Variante 6 Loc. Agello la proposta di variante consiste nella ridefinizione di un comparto CA(SC30) – residenziale di espansione, ubicato in Loc. Soccorso mediante la riclassificazione dei terreni di proprietà dei soggetti richiedenti (f. 22 part. 828-829) in zona B4 – residenziale di completamento “con codice di zona SC30a” e parte in zona di rispetto stradale della strada di PRG. Nello specifico caso si ritiene di primaria importanza prescrivere che la S.U.C. resti invariata rispetto alla situazione precedente;*

*Variante n. 8 Loc. Villa La proposta di variante consiste nella riclassificazione di un comparto edificatorio classificato D& in zona C\$. Si rileva che l'area in oggetto si apre verso le colline di vigneti estremamente panoramiche e le quali costituiscono un paesaggio aperto e qualitativamente importante, pertanto si ritiene di prescrivere che le nuove realizzazioni non debbano superare i 6,00 m ovvero la tipologia a due livelli di piano;*

*Variante n. 9 Loc. Casenuove la proposta di variante consiste nella riclassificazione parziale di una zona “C4 CS47 a residenziale di espansione in zone B3 – prevalentemente residenziale di completamento” con accorpamento della stessa all'adiacente zona “B3” identificata con codice di zona CS47 in quanto aree pertinenziali dell'edificio esistente. Si prescrive che la variante mantenga lo stesso indice di identificabilità;*

*Variante n. 10 Loc. Soccorso La richiesta dei privati, proprietari delle particelle 1082-1085-1086-1088 del Foglio 32 del Catasto dei Terreni del Comune di Magione è la riclassificazione di un'area C4 SC141 – prevalentemente residenziale di espansione e di una porzione di zona B5 SC51 – prevalentemente residenziale di completamento in una zona B3 con codice SC52a prevalentemente residenziale di completamento. La variante prevede anche l'allargamento della strada di PRG fino alla larghezza di 9 metri. Nello specifico caso la sistemazione della viabilità, come qualunque altro intervento che preveda scavi e/o movimenti di terra, interesserebbe un areale fortemente indiziato da un punto di vista archeologico, per questo motivo si chiede che per gli interventi riguardanti gli scavi sia sottoposta a questo Ufficio il progetto al fine della valutazione sotto il profilo archeologico (ove ne sussistano le condizioni anche in riferimento all'art. 25 del Codice degli Appalti). Inoltre, per quest'area di particolare interesse paesaggistico, si ritiene di prescrivere che le nuove realizzazioni non debbano superare i 6,00 metri ovvero la tipologia a due livelli di piano;*

*Variante n. 12 Loc. Villa La proposta di variante consiste nella riclassificazione della zona D4 VL45a e di una zona D6 VL45 per insediamenti produttivi in una zona B3 prevalentemente residenziale di completamento. Si rileva che l'area in oggetto si apre verso le colline di vigneti estremamente panoramiche e le quali costituiscono un paesaggio aperto e qualitativamente importante, pertanto si ritiene di prescrivere che le nuove realizzazioni non debbano superare i 6,00 metri ovvero la tipologia ai due livelli di piano;*

*Variante n. 14 Loc. Villa La proposta di variante consiste nella diversa classificazione da B3 – residenziale di completamento a B4 residenziale di completamento per la quale si prescrive l'altezza massima di 6,00 metri ovvero la tipologia a due livelli di piano nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area;*

*Variante n. 16 Loc. San Feliciano La proposta di variante prevede la modifica della classificazione dell'area da C1 SF9a residenziale di espansione a zona B0 residenziale di completamento. In riferimento alla prossimità con le sponde del Lago si prescrive che la destinazione d'uso sia strettamente residenziale e l'altezza massima di edificazione non superi i 6,00 metri, ovvero i due livelli di piano.*

*Variante n. 19 Loc. San Feliciano La proposta di variante prevede la modifica della classificazione dell'area da C1 SF9a residenziale di espansione a zona B0 residenziale di completamento. In riferimento alla prossimità con le sponde del Lago si prescrive che la destinazione d'uso sia strettamente residenziale e l'altezza massima di edificazione non superi i 6,00 metri, ovvero i due livelli di piano.*

*Nei restanti casi, eventuali misure specifiche inerenti la tutela archeologica potranno essere valutate in sede di esame di adeguata documentazione progettuale, in relazione al carattere dell'opera.*

*Rimanendo in attesa degli atti relativi alle successive fasi del procedimento, si rammenta che le opere pubbliche o di pubblica utilità e le opere di urbanizzazione primaria funzionali previste nei piani di lottizzazione (es. allacci alle utenze, sistemi di raccolta delle acque piovane; parcheggi, percorsi pedonali ed aree di verde pubblico attrezzate da cedere al comune), sono soggette alla disciplina di cui al D.Lgs. 50/2016, ed in particolare all'art.25, relativo alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico. In questi casi, dovrà pertanto, essere prevista la trasmissione a questo Ufficio dei progetti delle opere in questione, corredati da adeguata documentazione grafica, e della Relazione di Verifica preventiva dell'interesse archeologico, redatta, a carico del Soggetto Attuatore, secondo quanto stabilito dal citato art. 25 del D.Lgs 50/2016.*

**Provincia di Perugia.** Prot. n. 0238501 del 19.12.2019 con il quale si comunica che:

*“Esaminata la documentazione presentata non si evidenziano elementi di criticità per le varianti al PRG Parte Operativa per le proposte presentate e relative alle seguenti aree:*

*area 2 di Torricella*

*area 13 di Sant’Arcangelo*

*area 18 di Magione*

*area 6 – 10 di Soccorso*

*area 14 di Villa*

area 12 di Villa  
 area 3 di Montesperello  
 area 9 di Montesperello  
 area 17 di Montebuono  
 area 7 di Agello  
 area 15 di Agello – Pievania  
 area 16-19 di San Feliciano  
 area 20 di Villa

*L'analisi e lo studio effettuato è basato, oltre all'esame della vincolistica presente, sulla intervisibilità e sulle relazioni tra strade provinciali ed il paesaggio che dalla percorrenza di esse viene percepito.*

*Sono state pertanto individuate delle criticità in relazione alle seguenti istanze:*

- area 16 e 19 – la zona è rimasta integra ed è l'unica parte verde (oliveti) compresa tra l'edificazione a nord e a sud. Benché individuata nella pianificazione comunale come C1, si ritiene che tale variante non debba essere realizzata senza il piano attuativo.*
- area 5 – si ritiene che l'istanza di variante non possa essere accolta in quanto la zona risulta particolarmente visibile dalle principali strade di percorrenza e ricade all'interno del cono visuale "D.M. 7.12.1955 – Corciano – P.zza dei Caduti, pertanto il piano attuativo sarà a garanzia di una uniformità progettuale che renderà l'intervento edificatorio compatibile con quanto sopra specificato.*
- area 2 - la presenza del vincolo imposto dal D.lgs. 42/04, obbliga un'accorta progettazione al fine di evitare qualsiasi interferenza paesaggistica.*
- area 3 – non si ritiene idoneo l'aumento delle altezze dai sei a nove metri, per la presenza dell'edificio rurale esistente in quanto elemento di particolare interesse storico ed architettonico.*
- area 13 – la presenza del vincolo imposto dal D.lgs. 42/04, oltre all'adiacenza dell'area archeologica definita, impone un'accorta pianificazione al fine di evitare interferenze paesaggistiche.*
- area 15 - a seguito di approfondite analisi cartografiche, si evidenzia una incongruenza e uno scostamento da quanto riportato nell'istanza di variante presentata, i limiti della zona D non corrispondono a quanto riscontrato nelle foto aeree.*

**Rilevato che:** La variante al PRG riguarda n. 21 aree, tutte di piccole dimensioni, sparse nel territorio comunale. La proposta di variante che il Comune intende adottare va ad accogliere alcune istanze avanzate da soggetti privati con motivazioni varie, le quali sono state ritenute pertinenti ed accoglibili dall'amministrazione comunale. In alcuni casi si tratta della semplice correzione di errori materiali cartografici tardivamente riscontrati durante l'iter di approvazione della variante attualmente vigente. In altri casi si richiede l'accorpamento o la separazione di due comparti urbanistici adiacenti, in altri casi si richiede la modifica della destinazione urbanistica da area edificabile ad area verde o altro.

Nel complesso le varianti in progetto non apporteranno incrementi degli indici edificatori né incrementi delle superfici da urbanizzare.

Le varianti riguardano aree ubicate nelle frazioni di:

- Torricella (1 area)
- Magione (1 area)
- Bacanella (1 area)
- Soccorso (2 aree)
- Villa (5 aree)
- Montesperello (1 area)
- San Feliciano (2 aree)
- Casenuove (1 area)
- San Savino (1 area)
- Montebuono (1 area)
- Sant'Arcangelo (1 area)
- Agello (4 aree)

Dette aree sono individuate con la numerazione da 1 a 22 e per ognuna di esse gli uffici

comunali hanno redatto una scheda di riferimento in cui sono riportate tutte le caratteristiche che permettono di identificare il sito, il privato richiedente, la località, i riferimenti catastali, le destinazioni urbanistiche attuali e richieste, nonché una analisi della proposta avanzata.

Essendo le 21 aree sparse su tutto il territorio comunale, si è proceduto con la redazione di una cartografia generale di inquadramento, in cui sono riportate tutte le aree con la numerazione di riferimento, che è quella delle schede fornite dagli Uffici comunali.

Successivamente sono state suddivise le varie aree per ambiti territoriali o frazionari, comprendenti una o più situazioni oggetto di studio e, per ognuna di esse, sono state eseguite le analisi di dettaglio.

**Considerato** che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che gli interventi previsti dalla variante non comportano ripercussioni negative sull'ambiente, per cui non è necessario che la variante al PRG – Parte Operativa per n. 21 aree del territorio comunale nel Comune di Magione debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica.

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

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

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a VAS, la variante al PRG – Parte Operativa per n. 21 aree del territorio comunale nel Comune di Magione.

2. Di disporre che siano fatte rispettare le prescrizioni di seguito elencate, nel corso delle successive fasi procedurali del Comune di Magione, al fine di indirizzare correttamente la progettazione definitiva della proposta in variante al PRG vigente:

### **Aspetti Geologici:**

L'edificabilità dovrà essere esclusa nel Comparto C1SF9e in loc. S.Feliciano in quanto in presenza di un movimento gravitativo di tipo quiescente ( Cartografia Geologica Regionale in GIS, informatizzata vettoriale, sezioni C.T.R. n. 310070-310030-310110-310120-310100-310080) confermato dalla presenza di una situazione di instabilità (Cartografia inerente la Pericolosità sismica regionale di livello 1 n formato KMZ di Google Earth, sezioni C.T.R. n. 310070-310030-310110- 310120-310100-310080);

### **Aspetti Naturalistici**

- Area 8 Villa

dovrà essere realizzato, lungo la strada ad ovest della particella interessata, un filare di individui arborei distanziati tra loro di cinque metri; lungo i lati sud ed est dell'area interessata dalla variante dovrà essere realizzata e mantenuta una fascia di vegetazione continua con un'ampiezza media di almeno 10 metri arborea ed arbustiva con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto sotto riportato di seguito;

Schema fasce di vegetazione

```

a – 2m – a – 2m – a
|         |         |
4m  A  4m  A  4m
|         |         |
a – 2m – a – 2m - a
|         |         |
4m  A  4m  A  4m
|         |         |
a – 2m – a – 2m - a
    
```

Per le fasce di vegetazione, la messa a dimora delle specie indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al contro del rettangolo formato dagli arbusti, così come di seguito indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare”.

- Area 11 San Savino: dovrà essere realizzato, lungo la strada principale ad ovest della particella interessata e lungo la stradina a sud della stessa, un filare di individui arborei distanziati tra loro di cinque metri;

- Area 1 Agello nell'area destinata a parcheggi pubblici restante, i parcheggi dovranno essere realizzati con grigliato in plastica adatta a consentire l'inerbimento e dovranno essere messe a dimora individui arborei, appartenenti a specie autoctone coerenti con l'ambiente, in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;

- Area 5 Bacanella lungo le due strade che delimitano l'area interessata, dovrà essere realizzato un filare di individui arborei distanziati tra loro di cinque metri.

Si specifica che le specie arboree dovranno essere individuate tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

Per l'attuazione delle proposte di variante:

- Area 4 Agello

- Area 22 Villa

Si rilevano elementi di criticità poiché le aree interessate sono classificate, per la Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU), rispettivamente in "Unità regionali di connessione ecologica: Connettività" e "Corridoi e Pietre di Guado: Habitat".

Il Comune dovrà verificare la fattibilità realizzativa delle proposte assicurando il rispetto della connessione ecologica delle aree interessate.

#### **Aspetti Paesaggistici**

-per la zona B3.MS12 della Frazione Montesperello (Scheda 3) al fine di ridurre l'impatto paesaggistico nell'area tutelata, si dovrà contenere il più possibile i volumi, gli scavi e rinterri e si dovrà attenersi alle tipologie rurali tradizionali in modo da conseguire il migliore inserimento paesaggistico rispettoso del contesto rurale di riferimento;

-Variante n. 2 Loc. Torricella. In considerazione della prossimità e intervisibilità alle rive del Lago, si dovranno contenere le altezze di previsione urbanistica a soli due livelli di piano;

-Variante n. 3 loc. Montesperello. Data l'importante panoramicità delle aree sul versante Ovest del declivio, data la presenza di un'area boscata e non ultimo, in considerazione della prossimità con l'area del castello di Montesperello, non si dovrà superare l'altezza di 6,00 m ovvero rispettare la tipologia a due livelli maggiormente consoni alla tradizione e meno visibili a media e lunga distanza;

-Variante n. 4 Loc. Agello. In considerazione della panoramicità del contesto e della prossimità dell'area boscata posta al centro tra i due, si prescrive il limite dell'altezza a 6,00 m ovvero alla tipologia a due livelli ed il rispetto assoluto del comparto boschivo presente nelle vicinanze.

-Variante n. 5 Loc. Bacanella. Si chiede che negli interventi riguardanti gli scavi sia sottoposto a questo Ufficio il progetto al fine della valutazione sotto il profilo archeologico. (ove ne sussistano le condizioni anche in riferimento all'art. 25 del Codice degli Appalti);

-Variante 6 Loc. Agello. Nello specifico caso si ritiene che la S.U.C. dovrà restare invariata rispetto alla situazione precedente

-Variante n. 8 Loc. Villa. Le nuove realizzazioni non dovranno superare i 6,00 m ovvero la tipologia a due livelli di piano;

-Variante n. 9 Loc. Casenuove. Si prescrive che la variante mantenga lo stesso indice di identificabilità;

-Variante n. 10 Loc. Soccorso. Nello specifico caso la sistemazione della viabilità, come qualunque altro intervento che preveda scavi e/o movimenti di terra, interesserebbe un areale fortemente indiziato da un punto di vista archeologico, per questo motivo per gli interventi riguardanti gli scavi si dovrà sottoporre a questo Ufficio il progetto al fine della valutazione sotto il profilo archeologico (ove ne sussistano le condizioni anche in riferimento all'art. 25 del Codice degli Appalti). Inoltre, per quest'area di particolare interesse paesaggistico, le nuove realizzazioni non dovranno superare i 6,00 metri ovvero la tipologia a due livelli di piano;

-Variante n. 12 Loc. Villa. Le nuove realizzazioni non dovranno superare i 6,00 metri ovvero la tipologia ai due livelli di piano;

-Variante n. 14 Loc. Villa. Si prescrive l'altezza massima di 6,00 metri ovvero la tipologia a due livelli di piano nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area;

-Variante n. 16 Loc. San Feliciano. Si prescrive che la destinazione d'uso sia strettamente residenziale e l'altezza massima di edificazione non superi i 6,00 metri, ovvero i due livelli di piano.

-Variante n. 19 Loc. San Feliciano. Si prescrive che la destinazione d'uso sia strettamente residenziale e l'altezza massima di edificazione non superi i 6,00 metri, ovvero i due livelli di piano.

Per quanto attiene misure specifiche inerenti la tutela archeologica queste potranno essere valutate in sede di esame di adeguata documentazione progettuale, in relazione al carattere dell'opera. Si rammenta che le opere pubbliche o di pubblica utilità e le opere di urbanizzazione primaria funzionali previste nei piani di lottizzazione (es. allacci alle utenze, sistemi di raccolta delle acque piovane; parcheggi, percorsi pedonali ed aree di verde pubblico attrezzate da cedere al comune), sono soggette alla disciplina di cui al D.Lgs. 50/2016, ed in particolare all'art.25, relativo alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico. In questi casi, dovrà pertanto, essere prevista la trasmissione a questo Ufficio dei progetti delle opere in questione, corredati da adeguata documentazione grafica, e della Relazione di Verifica preventiva dell'interesse archeologico, redatta, a carico del Soggetto Attuatore, secondo quanto stabilito dal citato art. 25 del D.Lgs. 50/2016.

#### **Ulteriori prescrizioni per la componente paesaggio.**

Area 16 e 19 – la zona è rimasta integra ed è l'unica parte verde (oliveti) compresa tra l'edificazione a nord e a sud. Benché individuata nella pianificazione comunale come C1, si ritiene che tale variante non debba essere realizzata senza il piano attuativo.

Area 5 – si ritiene che l'istanza di variante non possa essere accolta in quanto la zona risulta particolarmente visibile dalle principali strade di percorrenza e ricade all'interno del cono visuale "D.M. 7.12.1955 – Corciano – P.zza dei Caduti, pertanto il piano attuativo sarà a garanzia di una uniformità progettuale che renderà l'intervento edificatorio compatibile con quanto sopra specificato.

Area 2 - la presenza del vincolo imposto dal D.Lgs. 42/04, obbliga un'accorta progettazione al fine di evitare qualsiasi interferenza paesaggistica.

Area 13 – la presenza del vincolo imposto dal D.Lgs. 42/04, oltre all'adiacenza dell'area archeologica definita, impone un'accorta pianificazione al fine di evitare interferenze paesaggistiche.

Area 15 - a seguito di approfondite analisi cartografiche, si evidenzia una incongruenza e uno scostamento da quanto riportato nell'istanza di variante presentata, i limiti della zona D non corrispondono a quanto riscontrato nelle foto aeree.

#### **Aspetti Urbanistici**

- Il Comune dovrà verificare che le modifiche proposte con la presente variante al PRG parte operativa siano congruenti con quanto previsto nel PRG parte strutturale per quanto attiene agli areali degli insediamenti e alle altezze massime consentite".

3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Magione.

4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente.

5. Di dichiarare che l'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 20/12/2019

L'Istruttore  
- Giovanni Roccatelli  
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Terni lì 20/12/2019

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

Perugia lì 20/12/2019

Il Dirigente  
- Sandro Costantini  
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2