



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR**
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 8021 DEL 31/07/2025

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010. Variante al PRG Parte Operativa per un'area sita a Magione, Loc. San Feliciano di proprietà Umbria Vacanze S.r.l.

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni;
Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa;
Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni;
Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";
Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;
Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.
Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152.
Vista la Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

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

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

Viste la nota acquisita con n° 0123281 del 24/06/2025, con la quale il Comune di Magione ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. 152/2006, ha richiesto di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS sulla proposta di Variante al PRG Parte Operativa per un’area sita a Magione, Loc. San Feliciano di proprietà Umbria Vacanze S.r.l.

Rilevato che il procedimento di variante al PRG PO prevede:

1. la riclassificazione in zona “DA3a – zone per insediamenti turistico ricettivi” del Comparto “C (SF6)” su cui già insiste un Piano Attuativo approvato e convenzionato, che è stato in gran parte attuato con attività di tipo turistico ricettivo. Per esso verranno mantenute le potenzialità edificatorie residue autorizzate e convenzionate e l’altezza massima consentita per gli edifici di 6 metri;
2. la riclassificazione in zona “E5 – zona a verde privato” del comparto “B0” (residenziale di completamento) e di parte del Comparto “C (SF9)” (residenziale di espansione), con perdita della potenzialità edificatoria vigente;
3. la riclassificazione in zona “DA2a – zone per insediamenti turistico ricettivi” del Comparto “C1 (SF9a)” e di parte del Comparto “C (SF9)”;
4. la classificazione in zona “C1*” zona prevalentemente residenziale di espansione” di parte dell’area già classificata come “C (SF9)” con altezza massima consentita per gli edifici di 6 metri;
5. classificazione di un lotto già attuato all’interno del comparto “C (SF9)” in zona di completamento “BC”, con mantenimento dei parametri urbanistici della convenzione e del progetto approvato;
6. La proposta di variante al PRG Parte Operativa in oggetto è volta a ridefinire la destinazione d’uso di alcune aree, limitando la destinazione residenziale a favore di quella turistica, pur mantenendo le potenzialità edificatorie acquisite con precedenti piani attuativi parzialmente realizzati. Tale proposta prevede una diminuzione del carico urbanistico totale, tenuto conto della riduzione degli indici di edificabilità e di SUC per circa 680 mq.

Visto che, con nota n. 0124078 del 25/06/2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, 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 Verifica di assoggettabilità a VAS la Variante al PRG Parte Operativa per un’area sita a Magione, Loc. San Feliciano di proprietà Umbria Vacanze S.r.l.

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 idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.

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. n. 1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

1. USLUmbria1. Prot. n. 0127697 del 30/06/2025;
2. ARPA Umbria. Prot. n. 0131669 del 04/07/2025;
3. SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica - Venatoria. Prot.n.0133520 del 08/07/2025;
4. SERVIZIO Energia, Ambiente, Rifiuti. Prot. n. 0136687 del 11/07/2025;
5. SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0139132 del 15/07/2025.
6. PROVINCIA di Perugia. Prot. n. 0142591 del 22/07/2025;
7. AFOR Umbria. Prot. n. 0142766 del 22/07/2025;
8. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria Prot. n. 0143895 del 23/07/2025;
9. SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo. Prot.n. 0144843 del 24/07/2025;

Atteso che 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 variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell'area interessata;
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Considerato che per tutto quanto rilevato ed evidenziato e con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, riportati analiticamente nell'allegato (**Relazione istruttoria**) parte integrante e sostanziale del presente atto, è possibile evidenziare che:

- la proposta di variante al PRG Parte Operativa del Comune di Magione, è volta a ridefinire la destinazione d'uso di alcune aree, prevedendo due nuove aree verdi e una riduzione degli indici di edificabilità e di SUC per circa 680 mq e quindi una significativa diminuzione del carico urbanistico totale e del consumo di suolo;
- dalle analisi svolte risulta che gli impatti e le ripercussioni sugli habitat naturali, sulle componenti paesaggistiche e su quelle antropiche saranno di entità trascurabile, anche in considerazione del fatto che si tratta di un'area posta ai margini di aree già urbanizzate a fini residenziali e di servizi al turismo;
- nel complesso si determinerà un miglioramento in termini di sostenibilità ambientale e territoriale, con un decremento del carico urbanistico, rispetto alle previsioni attualmente vigenti;

pertanto la proposta di Variante al PRG Parte Operativa per un'area sita a Magione, Loc. San Feliciano di proprietà Umbria Vacanze S.r.l. non presenta elementi di criticità e non comporta impatti Significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Ai fini della pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il comune dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla **Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile di cui alla DGR n. 174/2023** con particolare riferimento a:

Ob. n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio.

Ob. n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuoverne la fruizione sostenibile.

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

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

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

Il Dirigente D E T E R M I N A

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la Variante al PRG Parte Operativa per un'area sita a Magione, Loc. San Feliciano di proprietà Umbria Vacanze S.r.l. – Comune di Magione.

Di specificare, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente anche durante la fase progettuale in conseguenza della variante:

Aspetti urbanistici:

- si prescrive che le modifiche siano congruenti con quanto previsto nel PRG parte strutturale, con particolare riferimento alle altezze massime consentite;
- il Comune dovrà garantire il rispetto delle procedure previste dagli articoli 52 e seguenti della L.R. 1/2015 e dagli articoli 101 e seguenti del R.R. 2015, nonché il corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali ai sensi del medesimo regolamento regionale;

Aspetti paesaggistici:

- si raccomanda che siano garantite il mantenimento e la fruizione dello spazio verde con limitazioni di pavimentazioni e di impermeabilizzazione del suolo, nonché del rispetto di tutte le restrizioni del PRG atte al miglioramento della qualità ambientale con l'introduzione di "Area a Verde Privato"; particolare attenzione al verde ornamentale, reintroduzione di siepi, alberature e macchie di campo per garantire la continuità ecologica e la biodiversità dell'area, ed anche una traccia dell'immagine paesaggistica che l'area aveva nel passato;
- sarà di fondamentale importanza curare lo studio dell'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi da edificare, soprattutto per quanto riguarda le altezze, materiali e le colorazioni delle terre che dovranno accordarsi con il contesto paesaggistico circostante senza andare a compromettere le visuali sul lago;
- il drenaggio superficiale avverrà tramite due fossi ubicati presso i limiti sud e nord dell'area in oggetto, il cui alveo dovrà essere oggetto di manutenzione costante tale da garantire il regolare deflusso idrico;
- al fine di favorire il drenaggio delle acque adoperare per tutti i percorsi ciclopeditoni e aree comuni e parcheggi, pavimentazione di tipo drenate;
- vista la morfologia dei luoghi, si raccomanda limitare al massimo gli scavi e rinterri;
- per quanto riguarda il verde, va censita, al fine della salvaguardia, tutta la vegetazione arborea esistente posta in sito e vanno salvaguardate le fasce arboree e arbustive già presenti lungo i perimetri dei lotti esistenti;

- prevedere l'ombreggiamento dei percorsi, aree comuni e parcheggi per evitare l'effetto isola di calore;
- per ciò che concerne gli oliveti, si dovrà applicare quanto prescritto all'art. 94 della legge regionale n.1 del 2015 in quanto riconosciuti elementi identitari del territorio umbro;
- per poter stabilire l'esatta posizione e l'estensione delle fasce di rispetto previste per le aree boscate all'interno dei comparti oggetto di variante, sarà necessario acquisire apposita certificazione da parte dell'Agenzia Forestale Regionale (AFOR) dell'Umbria, volta ad attestare l'effettiva presenza o meno di bosco secondo quanto previsto dalla L.R. n. 28/2001 e dalla L.R. n. 1/2015. Tale certificazione risulta indispensabile per l'applicazione corretta delle prescrizioni e limitazioni urbanistiche relative alle aree boscate e per la definizione degli eventuali vincoli di inedificabilità o limitazioni all'intervento nei comparti interessati.

Clima Acustico:

- si raccomanda che nella progettazione per la realizzazione delle strutture ricettive si tenga conto del possibile peggioramento delle emissioni acustiche attuando una valutazione previsionale di impatto acustico e/o di clima acustico delle aree interessate.
2. Di trasmettere il presente atto al Comune di Magione.
 3. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
 4. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 31/07/2025

L'Istruttore
- Giovanni Roccatelli

Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 31/07/2025

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa

Il Responsabile
- Giovanni Roccatelli

Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 31/07/2025

Il Dirigente
- Michele Cenci

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

