

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

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 l.r. 12/2010 Ampliamento del camping-village esistente con trasformazione in villaggio turistico in variante al PRG PS e PO da attuarsi ai sensi del d.p.r. 160/2010 – Ditta Lago Trasimeno Camping Resort srl, Comune di Magione

Relazione istruttoria

Premessa

Il Comune di Magione, con nota prot. n. 0202772 del 28.10.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010, volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al PRG PS e PO di cui art. 212 comma 3 e 4 L.R. 1/2015, per ampliamento del camping-village esistente con trasformazione in villaggio turistico da attuarsi ai sensi del d.p.r. 160/2010 – Ditta Lago Trasimeno Camping Resort srl.

Descrizione

Oggetto del presente procedimento è la richiesta di variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa e Strutturale per opere di ampliamento del Lago Trasimeno Camping Resort, nella frazione di Sant'Arcangelo, nel comune di Magione (PG). Il terreno su cui sorge l'attuale villaggio turistico è classificato dal PRG operativo del Comune di Magione come zona per insediamenti turistici: camping con diritto di ampliamento del 30%.

La variante viene presentata in ragione della volontà di potenziare l'offerta ricettiva, ampliando l'attuale struttura in aree limitrofe precedentemente acquistate lasciate attualmente incolte poste nell'area retrostante l'attuale villaggio e contestualmente realizzare un'area di parcheggio.

Le aree sono due e così distinte:

- l'area A, posta più vicina alle sponde lacustri e di estensione pari a circa 1,0 ha;
- l'area B, di superficie pari a circa 2,5 ha, confina a nord con il Lago Trasimeno Camping Resort.

Entrambe risultano attualmente incolte.

Con nota prot.n.0219349 del 10/11/2025, il Servizio Transizione Energetica e Sviluppo Sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

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

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive.
- Servizio 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.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria

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.1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.
- Unione dei Comuni del Trasimeno.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

ARPA Umbria Prot. n. 0227780 del 24.11.2025.

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta e le successive integrazioni trasmesse, 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.

Si raccomanda comunque l’adozione delle azioni e misure di mitigazione previste nel rapporto ambientale preliminare.”

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n.0239168 del 05.12.2025.

“Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 “Testo unico regionale per le foreste”;
- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.
- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale appresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

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

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 “Testo unico per le foreste” e s.m.i., ed il Regolamento d’attuazione n° 7/2002 s.m.i.;

È stata analizzata la documentazione presente nel link di cui alla nota di indizione della conferenza di servizi in oggetto da cui si rileva che il progetto in esame prevede la Ampliamento del camping village esistente con trasformazione in villaggio turistico in variante al PRG PS e PO del Comune di Magione;

Controllato che gli elaborati di progetto, di cui alla nota soprarichiamata, sono conformi a quanto previsto dal Reg. Reg. n. 7/2002 s.m.i.

Considerato che:

- L’area di cui all’oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell’art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall’art. 5 della medesima legge regionale;

- Non risulta che verranno interessati alberi Tutelati dalla L.R. 28/01 smi;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i. “Testo unico regionale per le foreste” e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti l’oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.”

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione Prot.n. 223957 del 17.11.2025.

“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n. 219349/2025 e preso atto che, l'area interessata dalla variante ricade all'interno dei siti della rete Natura 2000 ZSC IT5210018 “Lago Trasimeno” e ZPS 5210070 “Lago Trasimeno” ed è classificata dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU) “Matrice” e Barriere Antropiche”; si esprime ai sensi del D.P.R. 357/1997 s.m.e i, della L.R. n.1-2015 e della DGR n.2003/2005, parere favorevole alla variante al PRG a condizione che, come previsto nello Studio di incidenza trasmesso, nella fase successiva di attuazione degli interventi:

- Al fine di mantenere la connessione ecologica, nell'istallazione delle recinzioni venga lasciato uno spazio tra il terreno e la rete di almeno 20 cm al fine di consentire il passaggio della piccola fauna selvatica;*
- nelle piscine e nelle vasche venga installata idonea rampa di risalita per consentire agli anfibi e alla fauna selvatica in generale la fuoriuscita dall'acqua;*
- le aree di parcheggio vengano realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e vengano messi a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;*
- nelle aree destinate a verde e nei parcheggi vengano utilizzate specie autoctone coerenti con le fitocenosi presenti ed in particolare le specie arboree vengano individuate tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;*
- venga garantito l'attecchimento degli individui arborei e arbustivi per almeno due stagioni vegetative, prevedendo la sostituzione delle eventuali fallanze.*
- I corpi illuminanti utilizzati siano al LED a luce bianca caldi, con temperatura di colore inferiore o uguale a 3000° Kelvin, vengano escluse luci fredde che emettono nello spettro del blu e dell'ultravioletto a lunghezza d'onda corta;*
- nei luoghi in cui è necessario garantire all'utenza una buona visibilità notturna, vengano installate lampade attivate da sensori di passaggio;*
- a lavori ultimati tutti i rifiuti prodotti vengano immediatamente rimossi, allontanati dal sito e correttamente smaltiti. ”*

Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive. Prot. n. 0233235 del 28.11.2025.

“Visti

- Banca dati AUBAC*
- Foglio 310 Passignano sul Trasimeno scala 1/50 000*

Considerato che:

1) Dalla banca dati AUBAC non risultano criticità

2) Da verifica con la carta geologica foglio Passignano Sul Trasimeno scala 1:50.000 risulta che parte dell'area di progetto giace su sabbie limose e argille grigio azzurre di ambiente lacustre e argilla limi e torbe di ambiente palustre e quindi trattasi di sedi-menti non consolidati. Si ritiene che la variante al PRG per la realizzazione delle opere di progetto sopra descritte non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS. Si prescrive la verifica di compatibilità degli interventi previsti con la presenza di sedimenti lacustri non consolidati”.

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0249712 del 22.12.2025.

“Vista la nota regionale protocollo n. 219349 del 10/11/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

***Tenuto conto che** la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG parte strutturale e parte operativa, che il Comune di Magione propone ai sensi del DPR 160/2010 per la realizzazione di lavori di ampliamento dell'attività turistica esistente, previa realizzazione di un parcheggio privato (Area A) e allestimento di nuove piazzole attrezzate, aree per mobile house, aree sport e di un parcheggio pubblico (Area B).*

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

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

Parere della Sezione Urbanistica

Il progetto di ampliamento dell'attività turistico-ricettiva esistente, per come dichiarato, riguarda due distinte aree (Area A e Area B) ed è proposto al fine di potenziare l'attuale offerta ricettiva e migliorare il traffico veicolare, rendendo la struttura vietata al passaggio ed alla sosta dei veicoli.

Area A: il PRG parte strutturale classifica tale area come "Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015 (Sistema Urbano)" e come "Ambito F del Piano Stralcio del Fiume Tevere, Il Stralcio per il Lago Trasimeno – PS2". Il PRG parte operativa individua le aree in parte come "Zona verde privato attrezzato per lo sport (E9)", in parte come "Area non classificata" ed in parte come "Zona parcheggi pubblici (FRp)".

L'intento del progetto, per come dichiarato, prevede un riassetto urbanistico dell'area mantenendo, nel PRG parte operativa, una quota parte di "Zona parcheggi pubblici (FRp)" e classificando la restante area come "Zona per parcheggi privati (FGP)", destinata al servizio della struttura ricettiva, all'interno della quale non sono previste superfici edificabili.

Viene infine dichiarato che tale intervento risulta essere conforme al vigente PRG parte strutturale.

Area B: il PRG parte strutturale classifica tale area in parte come "Aree agricole di tutela del bacino del Trasimeno" ed in parte come "Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti ex art. 21 c. 2 lett. g) LR 1/2015 (Ampliamento del 30% o 50% delle attività esistenti in zone B2 e B3 del PS2)". Entrambe le aree ricadono all'interno dell' "Ambito B2 (Piano Stralcio del Fiume Tevere, Il Stralcio per il Lago Trasimeno – PS2)". Il PRG parte operativa individua le aree come "Zona agricola di tutela del Trasimeno".

Viene dichiarato che il terreno su cui sorge l'attuale villaggio turistico, sul fronte nord dell'Area B, è classificato dal PRG parte operativa come "Zona per insediamenti turistici: camping con diritto di ampliamento del 30% (DT30)" e che lo stesso PRG PO identifica una superficie entro la quale è possibile esercitare tale diritto di ampliamento, ammissibile anche all'interno degli ambiti B2 e B3 del PS2. La proposta di variante al PRG parte operativa prevede l'aumento della superficie entro la quale è possibile esercitare il diritto di ampliamento, classificandola come "Zona per insediamenti turistici:

campeggi (DT)". All'interno di tale area si concentra l'ampliamento dell'attività turistico-ricettiva, previa realizzazione di piazzole attrezzate e aree per mobile house. La restante area oggetto di variante al PRG PO sarà classificata in parte come "Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero (FRv)" ed in parte come "Parcheggi pubblici (FRp)".

La variante al PRG parte strutturale consiste nella modifica ed ampliamento dell'attuale Zauni sopra citata, che verrà individuata come "Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente a servizi ed attività turistiche".

Nell'elaborato progettuale denominato "Scheda Norma" viene evidenziato che la capacità edificatoria in ampliamento prevista per la presente proposta è pari a 489,28 mq, che sommata alla SUC esistente di 2.042,35 mq, viene dichiarata compatibile con quanto previsto dall'art. 4.5.1 comma b) della DGR 918/2003. Nello stesso elaborato sono indicate le quantità delle dotazioni territoriali e funzionali, secondo quanto previsto dall'art. 86 del R.R. n. 2/2015.

Il Comune di Magione, con DGC n. 187 del 20/10/2025, ha tra l'altro preso atto del parere geologico favorevole con prescrizioni espresso dalla Regione Umbria ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e del parere favorevole espresso dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ai sensi dell'art. 28 comma 10 della L.R. 1/2015.

Per tutto quanto sopra riportato la scrivente Sezione prescrive quanto segue:

- Per l'ambito oggetto di variante urbanistica il Comune dovrà esprimersi sull'insufficienza o sulla eventuale inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente, come previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015. Dovrà inoltre essere acquisito il parere per

gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL, nonché il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP.

- Si ricorda che i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010, sono strettamente correlati al progetto edilizio, e pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015, e la destinazione urbanistica dell'area deve essere espressamente correlata a tale procedura e non generica come da presente proposta.
- Il Comune deve verificare che la presente procedura sia conforme a quanto previsto dal PS2 e dalla DGR n. 918/2003.
- Gli interventi proposti dovranno garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del Regolamento regionale n. 2/2015 in merito all'edilizia sostenibile.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

I terreni oggetto di variante al PRG e di interventi di miglioramento dell'offerta ricettiva sui quali si intende proporre la realizzazione di interventi di miglioramento funzionale del Lago Trasimeno Camping Resort, sono di proprietà della società omonima: Sono posti in Loc. Sant'Arcangelo, censiti al catasto terreni al Foglio 60, particelle 45 – 46 – 47 – 372 – 431 – 444 – 541 – 542 – 568 – 625 – 626 – 627 – 630 – 631 – 632 – 1328 – 1388 – 1408 – 1702 – 710 – 1712, e al catasto fabbricati al Foglio 60, particella 1328, subalterno 11; Foglio 60, particella 625, subalterno 3,

Sono situati in località Palazzetta, non lontano dalla ex strada statale n. 599, in un territorio posto sulla sponda meridionale del lago Trasimeno, a circa 15 Km da Perugia, si collocano tra l'agglomerato urbano di Sant'Arcangelo, frazione di Magione, e le sponde del Lago Trasimeno, versante meridionale, distante dalle aree di circa 100 metri. Le due superfici denominate A e B sono separate da via Martiri di Cefalonia, viabilità locale che conduce alle sponde del lago Trasimeno, alla darsena e al pontile della frazione di Sant'Arcangelo. Nelle vicinanze sono presenti alcune infrastrutture e servizi:

- il Centro Ittiogenico del Trasimeno sul lato occidentale;
- il Lago Trasimeno Camping Resort a nord;
- l'ex strada statale 599 del Trasimeno Inferiore (SS 599), ora strada regionale 599 del Trasimeno Inferiore (SR 599), infrastruttura viaria che ha origine nei pressi di Magione e prosegue in direzione sud, avvicinandosi così al lago Trasimeno e costeggiandone la sponda sud-orientale.

La variante viene presentata in ragione della volontà di potenziare l'offerta ricettiva, ampliando l'attuale struttura in aree limitrofe precedentemente acquistate e lasciate attualmente incolte, poste nell'area retrostante l'attuale villaggio, e contestualmente realizzare un'area di parcheggio e di ricevimento degli ospiti del villaggio in area separata dalla struttura ricettiva, di modo da dividere il traffico veicolare da quello pedonale, rendendo la struttura vietata al passaggio ed alla sosta dei veicoli.

Le aree si distinguono in:

- Area A, posta più vicina alle sponde lacustri, di estensione pari a circa 1,0 ha, che confina sul fronte occidentale con via Martiri di Cefalonia a nord, e a est con aree incolte e a sud con corti esterne di abitazioni private (per la parte operativa PRG è classificata attualmente – E9_Zona verde privato attrezzato per lo sport; FRp_ parcheggi pubblici-Area in bianco non classificata si prevede una trasformazione a Zona per parcheggi privati (FGP) e Zona parcheggi pubblici (FRp)). E' prevista la realizzazione di un parcheggio privato al servizio della struttura ricettiva e la realizzazione del parcheggio pubblico già previsto nel PRG vigente, anche se con forma leggermente diversa.

-Area B, di superficie pari a circa 2,5 ha, che confina sul lato occidentale con il fosso dell'Olmo, ad est con via Martiri di Cefalonia e a sud con aree agricole e a nord con il Lago Trasimeno Camping Resort (per la parte operativa PRG è classificata attualmente Zona agricola di tutela del Trasimeno si prevede la trasformazione a Zona per insediamenti turistici (DT)- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero e lo sport (FRv)- Parcheggi pubblici (FRp)).

In direzione del pontile e della Darsena, nell'area attualmente destinata a parcheggio privato della struttura e nella porzione di terreni nell'area sud-est della proprietà, in collegamento diretto con il campeggio stesso, il progetto prevede l'aumento della capacità ricettiva tramite

*l'installazione di circa **80 nuove case mobili** di varie dimensioni, collegate da viabilità interna. Lungo il confine sud della proprietà, nel lato prospiciente le abitazioni attuali, verrà implementata la viabilità esistente tramite la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico, e la realizzazione di un tratto di viabilità protetta dal traffico veicolare, per ricollegare via Martiri di Cefalonia con il tratto della ciclopeditonale del Trasimeno esistente. Nella porzione sud della proprietà sono previste strutture sportive per il gioco e lo svago comprensive di campo minigolf, calcetto, tennis e padel oltre ad una **struttura** ristoro-bar e spogliatoio di circa mq 300, ed un'altra adiacente, di circa mq 100, per ospitare alcuni animali di bassa corte da mostrare per attività didattica e ricreativa.*

Il collegamento tra esistente ed ampliamento avverrà tramite la prosecuzione di ampia viabilità pedonale, che permette il raggiungimento delle strutture sportive e di ristoro.

*Le aree oggetto di variante sono caratterizzate da un assetto morfologico pianeggiante e ricadono in area sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, art.136, Codice dei beni culturali e del paesaggio, nel Bene n.66 Zona Costiera del Lago Trasimeno: si tratta di "un'area di notevole interesse pubblico perché, oltre ad essere caratterizzata dalla presenza di nuclei medioevali di elevato valore estetico tradizionale, costituisce nel suo insieme un quadro naturale di alto valore paesistico, ricco di vigneti, oliveti e querceti, e cosparso di poggi ameni dai quali è possibile godere un'ampia veduta del lago Trasimeno e dei paesi rivieraschi". " (DM 11.10.1966, Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Magione - Perugia, D.Lgs 42/2004, **Art.136** c.1, lett. c,d).*

L'area oggetto di variante risulta inoltre all'interno della fascia di rispetto dei bacini lacustri di 300 m misurata dalla quota 257,60 secondo il D.Lgs 42/04, Art.142, comma 1, lett. b. e il PTCP Art.39.

Relativamente al PRG del Comune di Magione, l'area di intervento è compresa nell'Unità di Paesaggio 41 – Conca del Trasimeno, la quale appartiene al Sistema paesaggistico in evoluzione ed è compresa nel sistema paesaggistico di pianura e di valle del PTCP di Perugia. Dall'Elaborato denominato Rapporto Preliminare Ambientale si evince che, per l'area interessata dalla proposta di variante si prevedono opere di ampliamento e parcheggi. Secondo la nuova classificazione nei parcheggi non sarà consentito edificare. Nell'area di ampliamento sarà consentita la "realizzazione di attrezzature ricettive e di servizio di spiaggia e di campeggio fornite di spogliatoi, servizi igienici, di ristoro e di svago, di deposito di attrezzature per il servizio di spiaggia e di campeggio strettamente commisurati alle reali esigenze di altezze massima ammissibile pari a 4,00 m".

Preso atto che l'area è sottoposta a tutela paesaggistica, dovrà essere redatta tutta la documentazione atta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune (Fotosimulazioni, Relazione paesaggistica per illustrare l'inserimento delle trasformazioni nel contesto tenuto conto dei punti di vista dalla viabilità).

*Nelle fasi progettuali successive è importante, vista la peculiarità paesaggistica dell'area di tener conto delle **motivazioni contenute nel Decreto di apposizione del vincolo che reca.** " Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, oltre ad essere caratterizzata dalla presenza di nuclei medioevali di elevato valore estetico tradizionale, costituisce nel suo insieme un quadro naturale di alto valore paesistico, ricco di vigneti, oliveti e querceti, e cosparso di poggi ameni dai quali è possibile godere un'ampia veduta del lago Trasimeno e dei paesi rivieraschi".*

Quindi l'inserimento paesaggistico del progetto non dovrà intaccare tale quadro estetico da proteggere.

Da un punto di vista della sostenibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento si rileva che per ciò che riguarda la morfologia del suolo, si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritenessero necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo per i nuovi inserimenti.

Sono previste in progetto delle misure mitigative in particolare per le installazioni di mobil house e piazzole attrezzate su terreno nudo non pavimentato e aree parcheggio con sedime permeabile.

Viene inoltre specificata come misura mitigativa di efficacia e in linea con le nuove disposizioni europee l'applicazione di NBS (Nature-Based Solution) per tutte le aree destinate a classificazione FRp=parcheggi pubblici, FGp=Zone per parcheggi privati, DT = Zone per insediamenti turistici (al fine di favorire la permeabilità dei suoli, ridurre effetto isola di calore,

favorire i sistemi di drenaggio e raccolta acque meteoriche). Infatti, come viene specificato nel RPA presentato, le NBS sono promosse dall'Unione Europea come strumento chiave per raggiungere gli obiettivi dell'European Green Deal e della Strategia sulla Biodiversità al 2030. È prevista inoltre la piantumazione di numerosi individui arborei ed arbustivi e invece per le piste, le mobile house, e tutte le altre strutture di nuova realizzazione, si prevede di adoperare colori naturali e neutri, perfettamente integrabili con il contesto naturale circostante.

Per quanto riguarda il verde esistente, va censita, al fine della salvaguardia, tutta la vegetazione arborea esistente di tipo autoctono, posta in sito e vanno salvaguardate e implementate le fasce arboree e arbustive già presenti lungo i perimetri dei lotti esistenti. Per ciò che concerne l'eventuale presenza di olivi, applicare quanto prescritto all'art. 94 della L.R. n. 1/2015 in quanto riconosciuti elementi identitari del territorio umbro.

Viste le mitigazioni previste e illustrate, si può dire che gli impatti sul paesaggio circostante possono essere considerati abbastanza contenuti e si chiede in coerenza con le mitigazioni previste di implementare laddove possibile la compagine vegetazionale di tipo autoctono, al fine di creare zone d'ombra e pergolati sui parcheggi, zone gioco/sport, aree comuni, percorsi ciclopeditoni, ciò al fine di implementare la diffusione e la funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici ed evitare l'effetto isola di calore. Per le aree a verde, potrebbe essere di ausilio prevedere un apposito programma di manutenzione del verde così da impiantare essenze autoctone già adulte e così da permettere di monitorare ciclicamente la corretta crescita delle piante e il loro consolidamento.

Per quanto riguarda i nuovi manufatti previsti, benché esigui e di dimensioni ridotte, si chiede di fare in modo che si rapportino e si raccordino per scelta di materiali e cromie, in modo armonico con il contesto paesaggistico di pregio rurale e naturale esistente.”

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot.n. 0246407 del 16.12.2025

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Contestualmente, si raccomanda che la nuova edificazione, ove previsto, risponda a quanto richiesto dal D.Lgs. n. 199/2021 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili”. Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento.

Riguardo l'adeguatezza dell'impianto di illuminazione inserito nella zona in variante, si rimanda alla disciplina della L.R. 28.02.2005 n. 20 e al relativo regolamento regionale di attuazione n.2 del 05.04.2007.

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”

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. Prot. n.0225993 del 19.11.2025.

“Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Urbanistica ed Edilizia della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 40901 del 11/11/2025, si riportano di seguito le valutazioni di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

Oggetto del presente procedimento è la richiesta di variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa e Strutturale per opere di ampliamento del Lago Trasimeno Camping Resort, nella frazione di Sant'Arcangelo, nel comune di Magione (PG). Il terreno su cui sorge l'attuale villaggio turistico è classificato dal PRG operativo del Comune di Magione come zona per insediamenti turistici: camping con diritto di ampliamento del 30%.

La variante viene presentata in ragione della volontà di potenziare l'offerta ricettiva, ampliando l'attuale struttura in aree limitrofe precedentemente acquistate lasciate attualmente incolte poste nell'area retrostante l'attuale villaggio e contestualmente realizzare un'area di parcheggio.

Le aree sono due e così distinte:

- l'area A, posta più vicina alle sponde lacustri e di estensione pari a circa 1,0 ha;

- l'area B, di superficie pari a circa 2,5 ha, confina a nord con il Lago Trasimeno Camping Resort.

Entrambe risultano attualmente incolte.

PRG Parte Strutturale Vigente		Proposta di Variante
AREA A	Insedimenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015 (Sistema Urbano); - Ambito F (Piano Stralcio del Fiume Tevere, Il Stralcio per il Lago Trasimeno – PS2);	Nessuna variante
AREA B	- Aree agricole di tutela del bacino del Trasimeno - Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti ex art. 21 c. 2 lett. g) LR 1/2015 (Ampliamento del 30% o 50% delle attività esistenti in zone B2 e B3 del PS2) - Ambito B2 (Piano Stralcio del Fiume Tevere, Il Stralcio per il Lago Trasimeno – PS2)	- Aree agricole di tutela del bacino del Trasimeno - Insedimenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente a servizi ed attività turistiche; - Ambito B2 (Piano Stralcio del Fiume Tevere, Il Stralcio per il Lago Trasimeno – PS2)
PRG Parte Operativa Vigente		Proposta di Variante
AREA A	- Zona verde privato attrezzato per lo sport (E9); - Area non classificata; - Zona parcheggi pubblici (FRp);	- Zone per parcheggi privati (FGP); - Zona parcheggi pubblici (FRp);
AREA B	Zona agricola di tutela del Trasimeno	- Zone per insediamenti turistici (DT); - Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero e lo sport (FRv); - Parcheggi pubblici (FRp);

Area A

Nell'area attualmente classificata parte a parcheggio pubblico (FRp), parte come area a verde privato attrezzato per lo sport (E9) e parte in area non classificata dal PRG vigente, è prevista la realizzazione di un'area parcheggio privato al servizio della struttura ricettiva e la realizzazione del parcheggio pubblico già previsto nel PRG vigente. L'area del nuovo parcheggio sarà lasciata con sedime costituito da solo ghiaietto oppure pavimentata con prato armato carrabile, che consente di creare una superficie omogenea e regolare per il traffico di veicoli di varia tipologia (bici, auto, mezzi di lavoro o trasporto) e, allo stesso tempo, garantire la massima permeabilità del suolo e un migliore inserimento ambientale. I posti auto dovranno essere coperti con teli ombreggianti in analogia al parcheggio esistente, oppure con "cannucciato", perfettamente contestualizzato nel contesto lacustre. Le strutture che verranno realizzate per sorreggere questi teli saranno realizzate in ferro o legno, le quali a loro volta poggeranno su zavorre costituite da pozzetti prefabbricati quadrati riempiti in cemento, all'interno dei quali saranno affogate le barre di ancoraggio delle strutture. Per migliorare la fruibilità dei posti auto e per mitigare l'impatto visivo, tali zavorre saranno interrate. Ad ulteriore miglioramento dell'inserimento ambientale e dell'ombreggiamento, tra le file dei posti auto, verranno piantumate specie arboree autoctone tipo *Acer campestre* L., *Prunus* e *Laurus nobilis*. E' prevista la realizzazione di un tratto di marciapiede di collegamento con quello esistente tramite l'utilizzo di calcestruzzo fibrato di colore delle terre, delimitato da cordoli verso la viabilità e verso il terreno. In contemporanea alle lavorazioni edili verranno verificati i pali di pubblica illuminazione esistenti e implementati e/o sostituiti all'occorrenza.

Area B

Nell'area attualmente destinata a parcheggio privato della struttura e nella porzione di terreni nell'area sud-est della proprietà, in collegamento diretto con il campeggio stesso, il progetto prevede l'aumento della capacità ricettiva tramite l'installazione di circa 80 nuove case mobili di varie dimensioni, collegate da comoda viabilità interna, realizzata con betonella effetto pietra

e colore sabbia, ad uso esclusivamente pedonale o veicolare tramite golf car. In analogia con il campeggio già esistente, tutte le case mobili della parte in ampliamento saranno dotate di giardino riservato delimitato da vegetazione arbustiva ed arborea autoctona.

Lungo il confine sud della proprietà, nel lato prospiciente le abitazioni attuali, verrà implementata la viabilità esistente tramite la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico, a servizio della comunità, e la realizzazione di un tratto di viabilità protetta dal traffico veicolare, per ricollegare la strada con il tratto della ciclopeditonale del Trasimeno esistente.

Nella porzione sud della proprietà sono previste strutture sportive per il gioco e lo svago comprensive di campo minigolf, calcetto, tennis e padel oltre ad una piccola struttura ristoro-bar e spogliatoio di circa mq 300, ed un'altra adiacente, di circa mq 100, per ospitare alcuni animali di bassa corte da mostrare per attività didattica e ricreativa dei piccoli ospiti della struttura.

Il collegamento tra esistente ed ampliamento avverrà tramite la prosecuzione di un'ampia viabilità pedonale con caratteristiche di viale che permette il facile raggiungimento delle strutture sportive e di ristoro.

Ambiti interessati dal progetto

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

Art. 136, 1° comma

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

- n. 66, Magione, D.M. 11.10.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno", lett. C, D.

Art. 142, 1° comma

- Ambiti lacustri, lett. B, disciplinati dall'art. 39 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.7.1. "Ambiti della tutela paesaggistica" (ambiti interessati dal comparto A e parte del B).

Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)

- Classi 1 e 4B (ambiti interessati dal comparto B);

- Classe 4B (ambiti interessati dal comparto A);

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

Aree di interesse naturalistico - ambientale e faunistico venatorio (NATURA 2000)

- SIC/ZSC: IT5210018 (ambito interessato dal comparto A)

- ZPS: IT5210070 (ambito interessato dai comparti A e B)

- Oasi di protezione faunistica: "Oasi la Valle Isola Polvese", disciplinata dal PTCP all'art. 36 (ambito interessato dal comparto A)

- Aree di elevata diversità floristico vegetazionale, disciplinate dal PTCP all'art. 36.

- Aree di studio di cui alla DGR n. 61/1998, disciplinate dall'art. 38 p.ti 8 e 9 del PTCP.

Vedute e coni visuali

Disciplinati dall'art. 35 del PTCP e rappresentati nell'elaborato cartografico A.3.4. "Coni visuali e l'immagine dell'Umbria" del PTCP e approfondito nel testo "Il belvedere" tra memoria e attualità - per una tutela attiva dell'immagine dell'Umbria - edizione 12/2003.

- Coni visuali da Decreto Ministeriale:

- n. 1, Passignano sul Trasimeno, D.M. 13.06.1949 - "Castel Rigone".

- Coni visuali da documentazione fotografica:

- n. 11, Tuoro sul Trasimeno, "Vista di Montegualandro verso il Trasimeno";

- n. 12, Passignano sul Trasimeno, "Il Lago Trasimeno dal Convento dei Cappuccini".

- Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.

Atlante della Percezione del Paesaggio – Carta della Viabilità

- SR.599, grado di visibilità medio;

- Raccordo Perugia – Bettolle, grado di visibilità medio (viabilità, rilevata a circa 8 km dai comparti in variante A e B).

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

- n. 41, "Conca del Trasimeno", paesaggio di pianura e di valle in evoluzione, direttive di controllo;

UdP di rilevante valore paesaggistico: classe 3, valore paesaggistico elevato.

Sistema insediativo di riferimento

- Policentrismo diffuso.

Valutazioni e osservazioni al progetto

Verificata la documentazione progettuale e dall'analisi della vincolistica si osserva che l'area d'intervento si trova in un ambito di grande valore paesaggistico e ambientale, caratterizzato anche dalla presenza dell'adiacente Parco regionale del Lago Trasimeno, della ZSC IT5210018 e della ZPS IT5210070. Nonostante ciò l'area si trova in un'area antropizzata, vista la presenza del Centro Ittiogenico e del "Trasimeno Glamping Resort", che già ora occupa uno spazio importante essendo costituito da oltre 150 tra lodge e piazzole, dotato di ampio parco acquatico con scivoli, ristorante e strutture varie."

La struttura di cui si chiede l'ampliamento, andrebbe ad occupare due ulteriori superfici (per un totale di 3,5 ha, interamente recintate) destinate ad ospitare l'una un parcheggio e l'altra attrezzature ricettive e di servizio di spiaggia e di campeggio con spogliatoi, servizi igienici, ristoro e aree sportive. Contestualmente si prevedono modifiche all'interno del campeggio attualmente in uso con nuove case mobili, nuova piscina e giochi d'acqua.

La variante in oggetto riguarda paesaggi protetti. Infatti le aree ricadono secondo il D.Lgs 42/2004, art.136, Codice dei beni culturali e del paesaggio, nel Bene n. 66 Zona Costiera del Lago Trasimeno disciplinata dall'art. 38 del PTCP: si tratta di "un'area di notevole interesse pubblico perché, oltre ad essere caratterizzata dalla presenza di nuclei medioevali di elevato valore estetico tradizionale, costituisce nel suo insieme un quadro naturale di alto valore paesistico, ricco di vigneti, oliveti e querceti, e cosparso di poggi ameni dai quali è possibile godere un'ampia veduta del lago Trasimeno e dei paesi rivieraschi".

Le attività correlate con detta variante mal si conciliano con la tutela del territorio e del paesaggio in quanto, sebbene non si possa parlare di incremento dell'uso di suolo, le stesse determinano un aumento del grado di antropizzazione e quindi un'ulteriore artificializzazione della sponda del Trasimeno.

Un elemento fondamentale per inquadrare il fenomeno turistico e le sue complesse relazioni è la capacità di carico di una destinazione turistica, che può essere definita come: "il massimo utilizzo di un'area senza la creazione di effetti negativi sulle risorse naturali, nonché del contesto sociale e culturale locale".

Lo sviluppo del turismo, se non indirizzato può portare a una degradazione del territorio e alla perdita dell'identità locale. In queste aree la crescita non controllata delle attività turistiche determina il deterioramento delle risorse ambientali e paesaggistiche, ed è fondamentale tenere conto degli aspetti paesaggistici e culturali che caratterizzano questi territori.

Le modalità di realizzazione delle attività turistiche devono garantire il giusto equilibrio fra la fruizione e la preservazione degli elementi identitari di un territorio che si presenta di particolare rilevanza e fragilità.

La struttura di cui si chiede l'ampliamento già ora occupa uno spazio importante essendo costituito da oltre 150 tra lodge e tende, dotato di ampio parco acquatico con scivoli, ristorante e strutture varie.

In definitiva, non si ritiene opportuno modificare la destinazione d'uso del PRG Parte Operativa dell'Area B da zona agricola di tutela del Trasimeno in Zone per insediamenti turistici (DT); Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero e lo sport (Frv); Parcheggi pubblici (Frp) in quanto, con questa dicitura, si identificano le aree agricole che sono soggette a **specifiche misure di salvaguardia e valorizzazione ambientale**, volte a proteggere l'ecosistema del Lago Trasimeno e il suo paesaggio circostante.

Analoga riflessione va fatta per la zona A destinata a parcheggio in quanto la stessa si troverebbe eccessivamente a ridosso della sponda, dentro il sito Natura 2000 e dell'Oasi di Protezione faunistica.

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot. n.0239294 del 05.12.2025. "Con la presente si comunica che, Per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano.

Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico

Con riferimento alla procedura di VAS citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta

essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Sezione Difesa E Gestione Idraulica

In riferimento alla procedura in oggetto.

Tenuto conto della relativa documentazione trasmessa, che è parte integrante del presente atto.

Con la presente si comunica quanto segue.

L'Autorità idraulica competente per le aree in oggetto non è la scrivente bensì l'Unione dei Comuni del Trasimeno."

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n.0252230 del 24.12.2025

"Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla Procedura di Verifica di

Assoggettabilità a VAS e alle successive comunicazioni relative alla richiesta e alla trasmissione di documentazione integrativa, volte a verificare gli impatti significativi sull'ambiente della Variante al P.R.G nel Comune di Magione, e contestualmente ha invitato a presentare eventuali considerazioni e contributi.

Visto l'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;

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

Visto il Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria;

Vista la Deliberazione della Giunta regionale dell'Umbria n. 540 del 16/05/2012, inerente il Piano Paesaggistico Regionale;

Visto il PTCP della Provincia di Perugia;

Visto il PRG del Comune di Magione;

Considerato che la società Lago Trasimeno Camping Resort s.r.l., con sede in Via Rovaroli di Sotto n. 73/75, Manerba del Garda (BS) con riferimento al progetto di ampliamento della propria struttura turistico-ricettiva, denominata "Lago Trasimeno Camping Resort", sita in località Sant'Arcangelo, nel Comune di Magione (PG) per la cui realizzazione necessita di una variante puntuale al Piano Regolatore Generale (PRG), sia nella sua Parte Strutturale che Operativa.

Considerato, che le aree interessate dall'intervento, di proprietà della società istante, sono situate sulla sponda meridionale del Lago Trasimeno e sono identificate catastalmente al N.C.T. del Comune di Magione al Foglio n. 60, Particelle n. 45-46-47-372-431-444-541-542-568-625-626-627-630-631-632-1328-1388-1407-1408-1672-1696-1702-1704-1710-1712.

Considerato che l'area di intervento è caratterizzata da un elevato pregio ambientale e paesaggistico e ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. ii., art. 136, c. 1, lett. c) e d) a seguito emanazione D. M. 11 ottobre 1966 nonché tutelata ai sensi del medesimo D.Lgs. 42/2004, Art.142, c. 1, lett. b);

Verificato inoltre che le aree oggetto della variante in questione sono classificate come Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), facenti parte della Rete Natura 2000 (ZPS IT5210070 e ZSC IT5210018 "Lago Trasimeno"), e si trovano in prossimità del Parco Regionale del Lago Trasimeno;

Esaminato il Rapporto Preliminare Ambientale;

Considerato che la proposta di variante, come descritta nel "Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" redatto dallo Studio Naturalistico Hyla srl, si articola su due aree principali, denominate Area A e Area B:

Area A: Attualmente classificata in parte come "Zona verde privato attrezzato per lo sport (E9)" e in parte come "Area non classificata", si propone la trasformazione in "Zone per parcheggi privati (FGp) e la razionalizzazione di una preesistente previsione di "Zona parcheggi pubblici (FRp)". L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio privato a servizio della struttura, con pavimentazione permeabile (prato armato o ghiaietto), strutture ombreggianti leggere e piantumazione di specie autoctone. Tale modifica non comporta la realizzazione di nuova volumetria, anzi, la nuova classificazione (FGp) non prevede superfici edificabili a differenza della precedente (E9).

Area B: Attualmente classificata come "Zona agricola di tutela del Trasimeno" e in parte come "Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti ex art. 21 c. 2 lett. g) LR 1/2015 (Ampliamento del 30% o 50% delle attività esistenti in zone B2 e B3 del PS2)", la variante propone la riclassificazione in "Zone per insediamenti Turistici: campeggi (DT)", "Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero e lo sport (FRv)" e "Parcheggi pubblici (FRp)". Il progetto prevede l'installazione di circa 80 nuove case mobili, viabilità interna pedonale, strutture sportive (minigolf, calcetto, tennis, padel), un piccolo edificio ristoro/spogliatoio (ca. 300 mq) e una struttura per attività didattica (ca. 100 mq).

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

Considerato che la variante proposta non definisce un quadro strategico di assetto del territorio, ma si limita a modificare la destinazione d'uso di aree specifiche e circoscritte per consentire l'ampliamento di un'attività turistica già esistente e consolidata. Si tratta, dunque, la cui portata è limitata a livello locale e non influenza in modo sostanziale altri strumenti di pianificazione. La sua finalità è quella di razionalizzare e potenziare un'offerta turistica in un'area a forte vocazione in tal senso, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio.

Considerata l'analisi degli impatti potenziali sulle singole componenti ambientali, come dettagliatamente esposta nella "Matrice di Sintesi" con-tenuta nel Rapporto Preliminare, evidenzia l'assenza di effetti negativi significativi.

Tutto ciò premesso e considerato questa Soprintendenza ritiene che la variante al PRG del Comune di Magione per l'ampliamento del "Lago Trasimeno Camping Resort s.r.l." **non debba essere assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** in quanto potenzialmente in grado di non produrre effetti significativi e negativi sul paesaggio tutelato, ma propone alcune condizioni e misure di mitigazione specifiche:

- a) Per tutte le nuove strutture, è fatto obbligo di utilizzare materiali naturali o di aspetto naturale (legno, pietra locale) e cromie neutre, derivate dalle terre e dai colori del contesto lacustre.
- b) Le strutture di servizio dovranno presentare un disegno architettonico semplice e a basso profilo.
- c) Le coperture dei posti auto dovranno essere realizzate esclusivamente con teli ombreggianti sostenuti da strutture leggere in legno o ferro verniciato in colori scuri (es. bruno micaceo).
- d) Tutte le superfici destinate a e alla viabilità interna carrabile dovranno essere realizzate con soluzioni completamente permeabili e con mate-riali drenanti .
- e) Dovrà essere massimizzata la conservazione della morfologia naturale del terreno.
- f) Per tutte le nuove piantumazioni utilizzare esclusivamente specie arboree e arbustive autoctone, ecologicamente compatibili con il contesto del Trasimeno.
- g) Dovranno essere realizzate fasce boscate e siepi perimetrali lungo i confini delle aree di intervento.
- h) L'intero sistema di illuminazione esterna dovrà essere progettato per minimizzare l'inquinamento luminoso.
- i) Le recinzioni dovranno essere di tipo e di altezza contenuta.

Per quanto concerne la tutela del patrimonio archeologico si segnala inoltre che la zona oggetto della variante di cui trattasi è ubicata immediatamente a nord del tracciato della via Amerina così come registrato il Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria nella Tavola n.25 e che nell'areale ove si collocano gli immobili oggetto di variante è segnalato il rinvenimento di reperti ceramici dell'età del Ferro (CAU, NCTN 100540260041).

Si evidenzia che ai sensi della Legge 241/1990 ss. mm. ii. Il responsabile del procedimento è l'Arch. Tinuccia Sidoti al quale gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti (tinuccia.sidoti@cultura.gov.it).

Unione dei Comuni del Trasimeno - Prot.n.0004019 del 12.01.2026

"In merito a quanto in oggetto, si comunica che la variante al PRG non riguarda né terreni appartenenti al demanio idrico del Lago Trasimeno, né corsi d'acqua di competenza dell'Unione dei Comuni del Trasimeno"

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D. Lgs. 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

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

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante non comporta impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposto 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 della gestione geologica

- Verificata la carta geologica "foglio Passignano Sul Trasimeno scala 1:50.000", essendo parte dell'area di progetto giacente su sabbie limose e argille grigio azzurre di ambiente lacustre e argilla limi e torbe di ambiente palustre, trattandosi di sedimenti non consolidati, Si prescrive la verifica di compatibilità degli interventi previsti con la presenza di sedimenti lacustri non consolidati.

Aspetti urbanistici

- Il Comune deve verificare che la presente procedura sia conforme a quanto previsto dal PS2 e dalla DGR n. 918/2003;
- per l'ambito oggetto di variante urbanistica il Comune dovrà esprimersi sull'insufficienza o sulla eventuale inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente, come previsto dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015;
- i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010, sono strettamente correlati al progetto edilizio, e pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015, e la destinazione urbanistica dell'area deve essere espressamente correlata a tale procedura e non generica come da presente proposta;
- dovranno essere acquisiti:
 - il parere per gli aspetti igienico sanitari rilasciato dalla competente ASL;
 - il parere della Provincia di Perugia per gli aspetti paesaggistici previsti dal vigente PTCP;
- gli interventi proposti dovranno garantire il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del Regolamento regionale n. 2/2015 in merito all'edilizia sostenibile.

Aspetti naturalistici

- Al fine di mantenere la connessione ecologica, nell'installazione delle recinzioni dovrà essere lasciato uno spazio tra il terreno e la rete di almeno 20 cm al fine di consentire il passaggio della piccola fauna selvatica;
- nelle piscine e nelle vasche dovrà essere installata idonea rampa di risalita per consentire agli anfibi e alla fauna selvatica in generale la fuoriuscita dall'acqua;
- le aree di parcheggio dovranno essere realizzate in grigliato inerbato e quindi permeabile e vengano messi a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;
- nelle aree destinate a verde e nei parcheggi dovranno essere utilizzate specie autoctone coerenti con le fitocenosi presenti ed in particolare le specie arboree vengano individuate tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001;
- dovranno essere realizzate fasce boscate e siepi perimetrali lungo i confini delle aree di intervento;
- dovrà essere garantito l'attecchimento degli individui arborei e arbustivi per almeno due stagioni vegetative, prevedendo la sostituzione delle eventuali fallanze;
- a lavori ultimati tutti i rifiuti prodotti dovranno essere immediatamente rimossi, allontanati dal sito e correttamente smaltiti;
- dovrà essere massimizzata la conservazione della morfologia naturale del terreno.

Aspetti paesaggistici

- Dovrà essere redatta tutta la documentazione atta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune (Fotosimulazioni, Relazione paesaggistica per illustrare l'inserimento delle trasformazioni nel contesto tenuto conto dei punti di vista dalla viabilità);
- si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri che si ritengano necessari, al fine di non alterare la morfologia del suolo per i nuovi inserimenti;
- andrà censita, al fine della salvaguardia, tutta la vegetazione arborea esistente di tipo autoctono, posta in sito e andranno salvaguardate e implementate le fasce arboree e arbustive già presenti lungo i perimetri dei lotti esistenti;
- dovrà essere applicato quanto prescritto all'art. 94 della L.R. n. 1/2015 in merito alla presenza degli olivi;
- in coerenza con le mitigazioni previste, andrà implementata, laddove possibile la compagine vegetazionale di tipo autoctono, al fine di creare zone d'ombra e pergolati sui parcheggi, zone gioco/sport, aree comuni, percorsi ciclopeditoni;
- come misura mitigativa di efficacia e in linea con le nuove disposizioni europee, è necessario applicare le NBS (Nature-Based Solution) per tutte le aree destinate alle seguenti classificazioni:
 - o FRp = parcheggi pubblici,
 - o FGp = Zone per parcheggi privati,
 - o DT = Zone per insediamenti turistici

al fine di favorire la permeabilità dei suoli, ridurre effetto isola di calore, favorire i sistemi di drenaggio e raccolta acque meteoriche;

- tutte le superfici destinate a e alla viabilità interna carrabile dovranno essere realizzate con soluzioni completamente permeabili e con materiali drenanti;
- i nuovi manufatti previsti devono rapportarsi e raccordarsi per scelta di materiali e cromie, in modo armonico con il contesto paesaggistico di pregio rurale e naturale esistente;
- per tutte le nuove strutture, è fatto obbligo di utilizzare materiali naturali o di aspetto naturale (legno, pietra locale) e cromie neutre, derivate dalle terre e dai colori del contesto lacustre;

- le strutture di servizio dovranno presentare un disegno architettonico semplice e a basso profilo;
- le coperture dei posti auto dovranno essere realizzate esclusivamente con teli ombreggianti sostenuti da strutture leggere in legno o ferro verniciato in colori scuri (es. bruno micaceo).

Aspetti energetici e di illuminazione

- Dovranno essere utilizzati corpi illuminanti a LED a luce bianca caldi, con temperatura di colore inferiore o uguale a 3000° Kelvin, dovranno essere escluse luci fredde che emettono nello spettro del blu e dell'ultravioletto a lunghezza d'onda corta.
- l'intero sistema di illuminazione esterna dovrà essere progettato per minimizzare l'inquinamento luminoso;
- nei luoghi in cui è necessario garantire all'utenza una buona visibilità notturna, dovranno essere installate lampade attivate da sensori di passaggio;
- si raccomanda che la nuova edificazione, ove previsto, risponda a quanto richiesto dal D.Lgs. n. 199/2021 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;
- il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici (Allegato III alla norma);
- l'impianto di illuminazione esterna dovrà essere adeguato alla L.R. 28.02.2005 n. 20 e al relativo regolamento regionale di attuazione n. 2 del 05.04.2007.

Rumore ed emissioni

- 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.

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

- Ai fini della pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Magione dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla *Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile* e **monitorare in particolare:**
 - l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo;
 - l'obiettivo n. 17 Efficientamento e razionalizzazione del sistema di gestione integrata della risorsa idrica e dei prelievi;
 - obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuoverne la fruizione sostenibile.

Il Comune, all'atto di approvazione della variante, si dovrà impegnare a recuperare il consumo di suolo causato dalla nuova previsione

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

Nei confronti dei sottoscrittori del presente atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90.

Perugia li 22/01/2026

L'istruttore
Eleonora Mastroforti