

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE  
Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

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.

Relazione istruttoria

Il Comune di Magione con Ns. nota n° 0123281 del 24.06.2025 ha trasmesso la documentazione per 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.

**Descrizione**

La proposta di variante al PRG parte operativa è finalizzata a riorganizzare ed aggiornare la zonizzazione urbanistica di aree con destinazione residenziale, dove sono ubicate attività turistico ricettive. Considerata la vocazione turistica della zona, la proposta prevede una riduzione della destinazione residenziale a favore di quella per i servizi al turismo, con una diminuzione degli indici di edificabilità e la trasformazione di due aree edificabili in verde privato.

Nello specifico, per quanto dichiarato, la 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)"; per tale zona DA2a è proposta la riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria rispetto alla zona DA2, ma è previsto l'incremento dell'altezza massima da 4 metri a 6 metri;
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.

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.

Nel "Rapporto Preliminare Ambientale" viene inoltre dichiarato che nel PRG parte strutturale l'intero ambito oggetto di intervento ricade all'interno di "insediamenti ex art. 21 comma 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 comma 2 lett. g) LR 1/2015".

**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 proposta di 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

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

**USL Umbria**1. Prot. n.0127697 del 30.06.2025. *“il Progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e negativi pertanto è parere dello scrivente Servizio che lo stesso sia da escludere dal procedimento di VAS”.*

**ARPA Umbria**. Prot. n.0131669 del 04.07.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi”.*

**SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica - venatoria**. Prot.n.0133520 del 08.07.2025. *“Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n.124078-2025;*

*si esprime parere favorevole ai sensi degli artt. N. 81 e n. 82 della L.R. 1/2015 e della DGR n. 2003/2005”.*

**SERVIZIO Energia, Ambiente, Rifiuti**. Prot.n.0136687 del 11.07.2025. *“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, lo scrivente Servizio, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. Contestualmente, visto che la nuova previsione di classificazione con destinazione DA prevede di modificare una zona sviluppo residenziale in una zona per insediamento turistico ricettivi (“In tali zone è consentito, conformemente alla normativa regionale vigente, costruire attrezzature ricettive, alberghiere ed extra alberghiere, ristoranti e servizi complementari, nonché attrezzature per il turismo, lo spettacolo e convegni”) e questo richiede, molto probabilmente, un aggiornamento della classificazione acustica comunale dall'attuale Classe III ad una classe superiore, ovvero ad una classe che prevede una qualità acustica ambientale peggiore rispetto alla classe precedente, 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”.*

**SERVIZIO Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio**. Prot.n.0139132 del 15.07.2025. *“Vista la nota protocollo regionale n. 124078 del 25/06/2025 con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.*

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

*Tenuto conto che la presente procedura riguarda una variante al PRG parte operativa, relativamente alla modifica di destinazione urbanistica di due insediamenti residenziali vigenti, situati in località San Feliciano del Comune Magione.*

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

#### **Parere della Sezione Urbanistica**

Per quanto dichiarato nell'elaborato "Rapporto Preliminare Ambientale", la proposta di variante al PRG parte operativa è finalizzata a riorganizzare ed aggiornare la zonizzazione urbanistica di aree con destinazione residenziale, dove sono ubicate attività turistico ricettive. Viene dichiarato che considerata la vocazione turistica della zona, la proposta prevede una riduzione della destinazione residenziale a favore di quella per i servizi al turismo, con una diminuzione degli indici di edificabilità e la trasformazione di due aree edificabili in verde privato.

Nello specifico, per quanto dichiarato, la variante al PRG PO prevede:

- 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;
- 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;
- la riclassificazione in zona "DA2a – zone per insediamenti turistico ricettivi" del Comparto "C1 (SF9a)" e di parte del Comparto "C (SF9)"; per tale zona DA2a è proposta la riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria rispetto alla zona DA2, ma è previsto l'incremento dell'altezza massima da 4 metri a 6 metri;
- 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;
- 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.

Viene dichiarato che 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.

Nel "Rapporto Preliminare Ambientale" viene inoltre dichiarato che nel PRG parte strutturale l'intero ambito oggetto di intervento ricade all'interno di "insediamenti ex art. 21 comma 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 comma 2 lett. g) LR 1/2015".

Per tutto quanto sopra relazionato la scrivente Sezione osserva quanto segue:

- si prende atto che la variante urbanistica è riferita al PRG parte operativa, per cui il Comune dovrà verificare la congruenza di quanto proposto e per il quale la scrivente Sezione non ha specifiche competenze. Si prescrive comunque che tali 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.
- In merito alla presenza di oliveti è fatto obbligo il rispetto di quanto previsto dall'art. 94 della L.R. 1/2015.

#### **Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale**

La variante in oggetto riguarda aree situate in frazione San Feliciano del Comune di Magione. Si tratta di aree ubicate a Nord del paese presso il vocabolo di Santocchia e Carrato; la zona si colloca a monte della strada provinciale 351 che conduce a Monte del Lago. L'area è già stata in parte edificata e si colloca ai margini di altre aree urbanizzate a fini residenziali.

La trasformazione proposta dell'area posta ai margini di aree già urbanizzate a fini residenziali e di servizi al turismo, 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, prevede una significativa diminuzione del carico urbanistico totale e del consumo di suolo.

Le aree oggetto di variante al PRG Operativo sono posizionate ai piedi del versante occidentale del sistema collinare che delimita ad Est il Lago Trasimeno tra le quote di circa 266 m e 310 m s.l.m. La

pendenza è di pochi gradi ed è rivolta verso Ovest. L'area posta a Nord di via della Santocchia è un comparto per la maggior parte già edificato, mentre nella porzione a Sud di via della Santocchia è stato edificato solo un lotto e per il resto è presente un oliveto. Sono interessate in particolare le particelle del Foglio 35 del Catasto Terreni del Comune di Magione: 97, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 379, 380, 398, 399, 400, 1947 e del Foglio 41 del Catasto Terreni del Comune di Magione: 990, 455, 1949/p, 428/p, 1265/p del Foglio 41 del Comune di Magione.

Il sito oggetto di variante, ricade all'interno della vasta area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.n. 42/2004 (D.M. 11/10/1966 G.U. 273/66), come risulta dalle tavole del PRG Parte Strutturale e del PTCP. In particolare, il vincolo Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica in comune di Magione (Perugia), di cui all'art. 136 comma 1 lett. c, d del D.Lgs 42/2004 (Colline lungo le sponde del lago), istituito con D.M. 30/04/1965 (Bene n. 58), è stato pubblicato sulla G. Uff. n° 129 del 24/05/65 e recita: "riconosciuto che la zona costituita dall'insieme delle colline che si stendono dal paese di Magione e Montecolognola, a Magione, a San Feliciano, a San Savino, lungo le sponde del Lago Trasimeno, forma un complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, un quadro naturale di incomparabile bellezza, godibile da numerosi punto di vista sia dal lago stesso che dalle varie strade circostanti e dalla ferrovia".

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistico ambientale, è evidente che l'intervento collocato in area sottoposta a tutela e sarà permanente, ma sono previste due nuove aree verdi e una riduzione degli indici di edificabilità e di SUC per circa 680 mq. In ogni caso, 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. È previsto che il drenaggio superficiale avvenga 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. Dal momento che le modifiche allo stato dei luoghi saranno oggetto di valutazione nei successivi progetti di piano attuativo o nei progetti esecutivi, si possono studiare accorgimenti per rendere l'intervento più sostenibile da un punto di vista ambientale e paesaggistico. Per esempio, vista la morfologia dei luoghi, si raccomanda limitare al massimo gli scavi e rinterri. Al fine di favorire il drenaggio delle acque adoperare per tutti i percorsi ciclopeditoni e aree comuni e parcheggi pavimentazione di tipo drenate. 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;

ciò al fine di favorire e implementare la funzione dei corridoi ecologici di servizi ecosistemici. A tale scopo prevedere l'ombreggiamento dei percorsi aree comuni e parcheggi per evitare l'effetto isola di calore. Per ciò che concerne gli oliveti, applicare quanto prescritto all'art. 94 della legge regionale n.1 del 2015 in quanto riconosciuti elementi identitari del territorio umbro".

**PROVINCIA DI PERUGIA. Servizio Pianificazione Territoriale e Ambiente.** Prot.n.0142591 del 22.07.2025. "Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 23889 del 25/06/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

### **Descrizione intervento**

La ditta Umbria Vacanze s.r.l., in qualità di proprietaria dei terreni in oggetto, ha presentato al Comune di Magione una proposta di variante al vigente PRG-po, finalizzata alla ridefinizione della destinazione urbanistica di alcune aree situate in frazione San Feliciano di Magione, attualmente classificate nel PRG come C, C1 e B0, riconoscendone, secondo il proponente, destinazioni più appropriate per lo sviluppo turistico della zona.

La variante propone la riclassificazione delle destinazioni urbanistiche vigenti, al fine di aggiornarle con previsioni più coerenti con le reali esigenze del territorio.

In particolare, la proposta di variante prevede:

- Riclassificazione con simbologia "DA3a – zone per insediamenti turistico-ricettivi" del Comparto C (SF6), sul quale insiste già un Piano attuativo approvato e convenzionato (localizzazione denominata FB3, convenzionata in data 01/06/1987), in gran parte attuato con attività turistico-ricettive. Per tale comparto si prevede il mantenimento delle potenzialità edificatorie residue già autorizzate e convenzionate, con altezza massima consentita degli edifici pari a 6 metri;

- *Riclassificazione con simbologia "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 precedentemente prevista;*
- *Riclassificazione con simbologia "DA2a – zone per insediamenti turistico-ricettivi" del Comparto C1 (SF9a) e di parte del Comparto C (SF9), che comporterà una riduzione della zona di espansione residenziale (C e C1) e la destinazione dell'area a servizi per il turismo. Per la zona DA2a si prevede altezza massima consentita degli edifici pari a 6 metri;*
- *Classificazione con simbologia "C1 – zona prevalentemente residenziale di espansione" di parte dell'area già classificata come C (SF9), con altezza massima consentita degli edifici pari a 6 metri;*
- *Classificazione con simbologia "BC – zona residenziale a completamento" per un lotto di altra proprietà, situato all'esterno del nuovo comparto C1, ma ricompreso nella localizzazione già approvata e convenzionata. Trattandosi di area già attuata, si propone di mantenere i parametri urbanistici previsti dalla convenzione e dal progetto approvato.*

*Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento*

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

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

*art. 136, 1° comma*

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

- *n. 58, Magione, D.M. 30.04.65, "Colline lungo le sponde del Lago", lett. C, D.*

*Aree PINA (Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale)*

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

*Aree di interesse naturalistico - ambientale*

- *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 documentazione fotografica:*

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

*- n. 20, Tuoro sul Trasimeno, "Isola Maggiore e Minore dalla dogana".*

- *Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie.*

*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.*

- *n. 42, "Colline del Trasimeno est", paesaggio collinare in evoluzione, direttive di controllo; udp di rilevante valore paesaggistico: classe 4, riconosciuta valenza paesaggistica.*

*Sistema insediativo di riferimento*

- *Policentrismo diffuso.*

*Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta*

*L'ambito in variante, della frazione San Feliciano, ricade nei sistemi paesaggistici delle Udp nn. 41 e 42.*

*Di seguito, si riporta un estratto delle direttive di controllo relative alle rispettive udp di appartenenza (artt. 32, 33 del PTCP):*

*"Rientrano nelle seguenti direttive gli ambiti territoriali che nel tempo hanno subito un processo evolutivo ove sono compresenti, ed a volte confusi, caratteri di permanenza del paesaggio tradizionale con i caratteri della recente trasformazione. Tali ambiti sono pertanto quelli per i quali è più necessario un approfondimento pianificatorio di tipo paesaggistico. Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio devono rispettare i risultati formali delle preesistenze adeguandosi ad essi ed interpretando solo in casi eccezionali. In questi casi debbono essere previste misure di minimizzazione o di compensazione. Le azioni pianificatorie e progettuali per la trasformazione del territorio dovranno tendere al contenimento nell'introduzione di nuovi "segni" nel paesaggio mediante la qualificazione e la valorizzazione di quelli già esistenti, ciò soprattutto nelle zone di crinale. In tali aree sono tassativamente tutelate le forme residue di*



alberature ad alto fusto nonché le siepi di divisione tra i campi. In tali ambiti le nuove previsioni di espansione urbana e le nuove aree produttive dovranno essere previste in modo da "costruire" un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio. Sono pertanto giustificati i completamenti che non costituiscano grandi aree edificate e che soprattutto non effettuino saldature tra più aree edificate esistenti. Particolare cura dovrà essere posta nel mantenimento e nella valorizzazione della rete viaria agricola (strade vicinali, poderali, tratturi e simili) anche mediante opportune piantagioni di essenze ad alto fusto e di siepi".

Comparti in variante: "vigente C1 / variante DA2" - "vigente C / variante C1" - "vigente C / variante E5"

- In riferimento ai comparti oggetto della variante urbanistica sopra elencati, si rileva - a seguito di analisi condotta mediante ortofotocarta e verifica della Carta degli habitat - che le aree in questione risultano interessate dalla presenza diffusa di oliveti.

- Considerata tale presenza, si ritiene necessario acquisire, da parte dell'Ente competente, una valutazione in merito alla compatibilità della variante proposta con quanto previsto dall'art. 94 della L.R. n. 1/2015, che tutela le aree interessate da colture agricole tradizionali, tra cui l'olivicoltura, in quanto espressione del paesaggio rurale umbro e componente di valore ambientale e identitario.

- Si richiede pertanto che venga verificato il rispetto delle disposizioni di cui al citato art. 94, in particolare per quanto riguarda le limitazioni alla trasformazione urbanistica e alla destinazione d'uso delle aree agricole interessate da oliveti, così come individuate dagli strumenti cartografici ufficiali.

Comparti in variante: "vigente C / variante C1" - "vigente B0 / variante E5"

- Con riferimento ai comparti sopra citati, si osserva che parte delle aree ricadenti nella proposta di variante, risultano interessate dal vincolo delle aree boscate così come individuato dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 39, in attuazione dell'art. 142, comma 1, lettera g, del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

- Ai fini della verifica della compatibilità della variante con la normativa vigente e 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, si rende 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.

Comparti in variante: "vigente C / variante DA3" - "vigente C1 / variante DA2"

Per quanto riguarda i comparti sopra citati, si rileva che la variante urbanistica in oggetto prevede un aumento del parametro relativo all'altezza massima degli edifici, da 5 a 6 metri. Tale modifica assume particolare rilevanza in quanto la zona oggetto di variante, ricade all'interno di ambiti di particolare sensibilità paesaggistica, risultando:

- interessata da con visuali già evidenziati nella sezione dedicata ai tematismi del PTCP;

- direttamente visibile dall'Isola Polvese, e da alcuni scorci panoramici rilevanti posti in località Monte del Lago, aree in cui sono presenti emergenze storico-architettoniche di valore. Tali emergenze, unitamente al contesto di Monte del Lago e dell'Isola Polvese, sono disciplinate dall'art. 35 del vigente Piano provinciale, che individua le emergenze di valore storico, architettonico e paesaggistico da tutelare con specifiche misure di salvaguardia, tra cui anche il controllo degli impatti visivi e volumetrici delle nuove edificazioni nei contesti visibili e nelle visuali strategiche.

valutato con particolare attenzione sotto il profilo paesaggistico, al fine di accertarne la compatibilità con il contesto visivo e con le prescrizioni dei piani sovraordinati. Pertanto si ritiene opportuno che il parametro dell'altezza massima consentita rimanga a 5 metri come nelle norme preesistenti del Prg Po.

Lo scrivente Servizio, a seguito di un'attenta analisi degli elaborati progettuali relativi allo stato vigente e in variante del Piano Regolatore Generale – Parte Operativa del Comune di Magione, con particolare riferimento alla porzione interessata dalla frazione di San Feliciano, rileva che la proposta di variante determina una significativa frammentazione urbanistica, incidendo negativamente sulla coerenza del tessuto insediativo esistente.

In particolare, la variante prevede un'articolazione dei comparti che comporta un incremento potenziale dell'antropizzazione, per altro già prevista e pianificata nel vigente Piano operativo comunale.

Tali previsioni risultano potenzialmente in contrasto:

- con i principi e gli obiettivi del Piano provinciale vigente, in particolare per quanto concerne la tutela dei sistemi ambientali e paesaggistici (artt. 32, 33, 35, 36, 38, 39);
- con i tematismi della Rete Ecologica Regionale Umbria (RERU), che attribuisce al territorio in oggetto una funzione di connessione ecologica e ambientale, anche in relazione alla Carta degli habitat, che segnala la presenza di oliveti;
- con la L.R. n. 1/2015, in particolare per quanto riguarda il principio di contenimento del consumo di suolo, la valutazione degli effetti cumulativi della pianificazione urbanistica e la necessità di garantire compatibilità ambientale, paesaggistica e territoriale delle trasformazioni previste;
- con la L.R. n. 28/2001, per gli aspetti connessi alla presenza di aree boscate e alle forme tradizionali di coltivazione agricola (in particolare oliveti), tutelate quali elementi caratterizzanti del paesaggio agrario regionale e soggette a specifica regolamentazione per quanto riguarda trasformazioni d'uso e destinazioni urbanistiche.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene necessario valutare in modo integrato e completo gli effetti paesaggistici, ecologici e ambientali delle trasformazioni previste dalla proposta di variante, in modo da garantire la sostenibilità territoriale dell'intervento e la sua coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e ambientale sovraordinati.”.

**AFOR Umbria.** Prot. n. 0142766 del 22.07.2025. “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 Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

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

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 “Testo unico per le foreste” e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002 s.m.i.;
- È stata analizzata la documentazione presente nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda la variante al Prg parte operativa per un'area sita a Magione, Loc. San Feliciano, di proprietà di Umbria Vacanze S.r.l.;

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;
- L'area non è classificata come Agricola al PRG del Comune di Magione;
- A seguito dell'entrata in vigore delle L.R. 25/2024 art. 5 sono disapplicati gli articoli del Regolamento Regionale n. 07/2002 smi dal 58 al 65 escluso il 60bis, per cui, al momento non si hanno competenze per i movimenti terra;

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 all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore. L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio “Tutela del Territorio e Risorse Naturali”, che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA,

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

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.** Prot.n.0143895 del 23.07.2025. “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 volta a verificare gli impatti significativi sull'ambiente della Variante al P.R.G. Parte Operativa per un'area sita a Magione, Loc. San Feliciano, di proprietà di Umbria Vacanza SRL e contestualmente invita 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, 21, 90 e 91 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii..

Vista la Deliberazione della Giunta regionale dell'Umbria n. 540 del 16/05/2012, inerente il Piano Paesaggistico Regionale e la relativa tavola QC2.2;

Visto il PTCP della Provincia di Perugia;

Visto il PRG del Comune di Magione e verificato che l'area in questione è classificata come zona C, C1, B0.

Considerato che il procedimento urbanistico che si intende attuare nel rispetto della L.R. 1/2015 è una variante al PRG PO.

Verificato che la variante in oggetto riguarda aree situate in frazione San Feliciano del Comune di Magione, ubicate a Nord del paese presso il vocabolo di Santocchia e Carrato; la zona si colloca a monte della strada provinciale 351 che conduce a Monte del Lago. Sono interessate le seguenti particelle del Foglio 35 del Catasto Terreni del Comune di Magione: 97, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 379, 380, 398, 399, 400, 1947; le seguenti particelle del Foglio 41 del Catasto Terreni del Comune di Magione: 990, 455, 1949/p, 428/p, 1265/p.

Esaminato il Rapporto Preliminare Ambientale.

Premesso che la variante al PRG parte operativa in esame riguarda un piano attuativo di iniziativa privata è finalizzata a riorganizzare ed aggiornare la zonizzazione urbanistica di aree con vecchie previsioni edificatorie, dove di fatto sono state realizzate, principalmente attività turistico ricettive. La proposta prevede una riduzione della destinazione residenziale a favore di quella per i servizi al turismo, con una diminuzione degli indici di edificabilità e la trasformazione di due aree edificabili a verde privato.

La variante al PRG nel dettaglio riguarda:

- La riclassificazione da "DA3a – zone per insediamento turistico ricettivi" del Comparto C (SF6) su cui già insiste un Piano Attuativo approvato e convenzionato (localizzazione denominata bvFB3 convenzionata in data 01/06/1987), 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.

- La riclassificazione da "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 precedente.

- La riclassificazione da "DA2a – zone per insediamenti turistico ricettivi" del Comparto C1 (SF9a) e di parte del Comparto C (SF9), che consentirà di ridurre la zona di espansione residenziale (C e C1) e dotare la zona di servizi al turismo; per tale zona DA2a si avrà una riduzione degli indici rispetto alla zona DA2 e l'altezza massima consentita per gli edifici è di 6 metri.

- La riclassificazione da "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;

- All'esterno del nuovo comparto C1\* rimane un lotto di altra proprietà, ricadente all'interno della lottizzazione già approvata e convenzionata. Per esso, trattandosi di un'area già attuata, si propone la destinazione BC, con mantenimento dei parametri urbanistici della convenzione e del progetto approvato.

Esaminati il Geo-portale Nazionale per l'Archeologia, la Carta Archeologica dell'Umbria, gli strumenti di tutela nonché la documentazione d'archivio relativa all'area interessata dalla variante al PRG PO di cui trattasi;

Considerato l'area si colloca all'interno dell'unità di paesaggio FN2 Trasimeno, con dominante fisico-naturalistica ed è considerato l'ambito di maggior pregio e rilevanza dal punto di vista paesaggistico dei tre Paesaggi Regionali di Magione, v1 (I3 integro, R3 rilevanza notevole).

Visto che si propongono delle soluzioni progettuali a corredo degli interventi esecutivi, al fine di ottimizzare gli interventi nel contesto paesaggi-stico-ambientale in cui si collocheranno, realizzando opere a verde funzionale collegate a tale intervento, con funzione di miglioramento ambientale dell'area.



Considerato che determinerà una significativa diminuzione della potenzialità edificatoria e quindi del carico urbanistico.

Rilevato che, per quanto concerne invece la tutela del Patrimonio archeologico, non ci sono da segnalare evidenze e rinvenimenti che possano eventualmente motivare l'assoggettabilità a VAS delle modifiche al PRG PO di cui trattasi.

Tutto ciò premesso questa Soprintendenza ritiene condivisibile la modifica del PRG parte operativa, raccomandando 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".

**SERVIZIO Rischio idrogeologico, idraulico e sismico. Difesa del suolo.** Prot.n.0144843 del 24.07.2025. "Con la presente si comunica che per le materie di competenza del Servizio

**NON SI RILEVANO**

criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come riportato nei Rapporti Istruttori allegati.

#### SEZIONE GEOLOGICA

Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

- Banche dati geologiche regionali;
- Banca dati della pericolosità sismica locale;
- Idrogeo (piattaforma italiana sul dissesto idrogeologico);
- Cartografie PUT.

Visto il Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. (valutazione ambientale strategica), redatto nel maggio 2025 a firma della Dott.ssa Geol. Rosella Ragnini.

Tenuto conto che:

- la proposta di variante al PRG Parte Operativa del Comune di Magione, 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, prevede una significativa diminuzione del carico urbanistico totale e del consumo di suolo; si prevedono infatti due nuove aree verdi e una riduzione degli indici di edificabilità e di SUC per circa 680 mq;
- 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.

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

Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Magione descrivono le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato in quanto hanno tenuto conto di tutti gli studi ed indagini fatte dopo gli eventi sismici del 2016 e delle banche dati geotematiche del Servizio Geologico regionale;

Considerato infine che la documentazione è esaustiva rispetto alla verifica di ottemperanza di cui alla procedura relativa all'intervento in oggetto;

Si ritiene che la ridefinizione della destinazione di alcune aree situate in frazione San Feliciano di Magione, attualmente classificate dal PRG come C, C1 e B0 riconoscendone destinazioni più appropriate per lo sviluppo turistico della zona, non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.

#### SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

In riferimento alla procedura in oggetto, Tenuto conto degli elaborati trasmessi, che fanno parte integrante del presente parere. Si comunica quanto segue:

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

#### SEZIONE PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO IDRAULICO

*Con riferimento alla procedura di assoggettabilità a 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 le aree in variante risultano essere ubicate 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”.*

### **CONCLUSIONI ISTRUTTORIE**

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

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la 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 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.

**Si dovranno osservare**, 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.

Perugia, 31/07/2025

L'istruttore  
*Giovanni Roccatelli*