

**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. Piano attuativo di iniziativa privata in zona F4 - strutture pubbliche o private a carattere igienico-sanitarie e zona F5 - strutture turistiche ricettive, Borgo di Melezzole, Comune di Montecchio.

**Relazione istruttoria**

Il Comune di Montecchio, con nota prot. n.0188675 del 08.10.2025, ha presentato richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, art. 12 D. Lgs. 152/2006 e comma 1 art. 9 l.r. 12/2010 relativa alla proposta progettuale per la realizzazione del Piano attuativo di iniziativa privata in zona F4 - strutture pubbliche o private a carattere igienico-sanitarie e zona F5 - strutture turistiche ricettive

**Descrizione**

L'area interessata dal piano attuativo di iniziativa privata si trova all'esterno del borgo di Melezzole, Frazione del Comune di Montecchio, e comprende due preesistenze: un antico maniero (Torre Errighi) ed un suo ampliamento.

L'area interessata ha una superficie di 11,22 Ha ed è classificata dal PRG parte operativa in parte come zona F4 Strutture pubbliche o private a carattere igienico-sanitarie (mq 79.662,54) ed in parte come zona F5 Funzioni Turistiche Ricettive (mq 32.585,28).

Il PAIP, in attuazione del PRG PO, punta ad una ristrutturazione degli edifici esistenti, alla realizzazione di nuovi edifici nell'area inedificata a monte e alla definizione di una nuova viabilità interna.

In particolare, ai fini della valorizzazione del complesso esistente, ad uso socio-sanitario e residenziale turistico, si prevedono:

- a) UMI 1, Zona F4 - nucleo storico di Torre Errighi - interventi conservativi sui volumi storici (il 'Maniero'); volumi più recenti della ex SPA Messegué – ristrutturazione e ampliamento, con aumento di SUC, volumetria e capienza ad uso socio-sanitario;
- b) UMI 2, Zona F5 e parte UMI 1, Zona F4 - edificazione di nuovi diversi nuclei funzionali ad uso residenziale turistico con sistemazioni esterne, opere di urbanizzazione e parcheggi.

**Con nota** prot.n.199337 del 22.10.20025 e 202457 del 27.10.2025, 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 Economia circolare
- Sez. efficientamento energetico e qualità dell'aria
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

**Altri Enti**

- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L. n.2
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti:

**AFOR** Prot.n. 0059747 del 26.11.2025.

*“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 nel link presente negli allegati alla nota di indizione della conferenza di servizi in oggetto da cui si rileva che il progetto in esame prevede la realizzazione*

*del piano attuativo di iniziativa privata in zona F5 - strutture turistiche ricettive, Comune di Montecchio;*

*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;*

*- L'area non risulta agricola al PRG;*

*- Per le eventuali alberature tutelate dalla L.R. 2/01 smi, presenti, la competenza, essendo classificata non agricola, è del Sindaco;*

*- Per gli olivi presente va seguito quanto previsto all'art. 94 della L.R. 1/2015 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 all'oggetto.*

*Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.”*

**ARPA Umbria** Prot. n. 226772 del 20.11.2025.

*“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta con protocollo interno n. 18351 del 22/10/2025, la scrivente Agenzia, ritiene necessario richiedere al proponente alcune integrazioni e chiarimenti su aspetti legati alle materie ambientali di propria competenza.*

*Nello specifico sarebbe opportuno dettagliare:*

1) La descrizione degli effetti prodotti dalle varie attività previste sulle principali materie ambientali (aria, acque, suolo, ecc.) in fase di cantiere e in fase di esercizio

2) L'entità dei flussi turistici (mensili ed annuali) verso i vari siti del complesso ed il loro peso rispetto agli effetti ambientali producibili anche in termini di mobilità e traffico (da collegare al punto 1))

3) Il carico potenziale da depurare e il dettaglio delle infrastrutture previste nell'intervento

4) Un'analisi dei fabbisogni idrici ed energetici del sito e delle fonti di approvvigionamento

Si richiede inoltre la trasmissione della relazione relativa alla Valutazione di incidenza ambientale che il proponente nella riunione congiunta del 18 novembre 2025 ha affermato di avere già predisposto."

**AURI** Prot.n. 0232112 del 27.11.2025

"In riferimento alla Vostra nota Prot.9512 del 23/10/2025, si trasmettono in allegato i pareri di competenza richiesti all'AURI dalla Regione Umbria."

#### **Parere Rete Idrica (Aman)**

"A riscontro della richiesta in oggetto precisiamo che il complesso immobiliare in questione, in stato di abbandono da diversi anni, è servito da un serbatoio posto a monte dello stesso con una capacità inferiore a mc. 20, distante circa 1400 ml. circa. Il dislivello tra il serbatoio ed il complesso immobiliare è di circa 100 m, la distributrice, sostituita recentemente, in ghisa DN80 è stata posta in opera lungo la strada comunale denominata Via della Torre Errighi con transito nelle vicinanze dell'accesso carrabile principale al complesso immobiliare dove è ubicato pozzetto (pozzetto 220) con una predisposizione di allaccio.

Accertato che l'intervento prevede la ristrutturazione/ampliamento del complesso edilizio esistente (150 posti letto) nonché l'edificazione di comparti funzionali ad uso residenziale/turistico (borgo 3,4,5 - 62 posti letto), evidenziamo che il campo pozzi "Palazzone", unica risorsa idrica a servizio dell'intero comune, già attualmente non è sufficiente alle richieste della rete nei mesi estivi e occorre sopperire con il servizio autobotti e che, in ogni caso, andrebbe verificata la necessità o meno di adeguare le varie stazioni di sollevamento e valutata l'opportunità di ripristinare la sorgente "La Fratta".

#### **Parere rete fognaria (Umbriadue)**

"l'area oggetto dell'intervento risulta priva di collettori fognari e sistemi depurativi in gestione al Servizio Idrico.

Detta area, risulta ubicata molto distante dal centro abitativo di Melezzole e pertanto risulta necessario realizzare nuovi collettori fognari e un nuovo sistema depurativo di gestione completamente privata."

#### **Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione** Prot.n. 209834 del 05.10.2025.

"Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con Pec prot.n. 199337-2025, vista la DGR n.2003-2005 di approvazione della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU), verificato che le aree interessate dal Piano attuativo sono classificate ai fini della Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) "Unità regionali di Connessione: Habitat e connettività"

si esprime parere favorevole a condizione che:

- le aree di parcheggio vengano realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e vengano messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina;
- nelle aree destinate a verde, nei parcheggi e per la realizzazione di tutte le fasce di vegetazione e dei filari le specie di individui arborei vengano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti,
- le specie arbustive vengano scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti ed in particolare prediligendo le seguenti specie:
  - Viburni (*Viburnum* spp.)
  - Corbezzolo (*Arbutus unedo*)
  - Biancospino (*Crataegus monogyna*)
  - Ligustri (*Ligustrum* spp.)
  - Alloro (*Laurus nobilis*)

- *Berretta del prete (Euonymus europaeus)*
- *Sambuco (Sambucus nigra)*
- *Sanguinella (Cornus sanguinea)*

- *Venga rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in materia di aree boscate*  
**Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.**  
 Prot.n. 0204741 del 30.10.2025.

*“Vista la nota regionale protocollo n. 199337 del 22.10.2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha richiesto eventuali integrazioni per la procedura in oggetto.*

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

*Si trasmette di seguito la richiesta di documentazione integrativa per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio.*

#### ***Richiesta della Sezione Urbanistica***

*Si prende atto che la proposta progettuale riguarda un Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “La Torre”.*

*L’area interessata si trova all’esterno del borgo di Melezzole, Frazione del Comune di Montecchio, e comprende due preesistenze: un antico maniero (Torre Errighi) ed il suo ampliamento.*

*La proposta progettuale è finalizzata, da una parte al ripristino e valorizzazione dei manufatti esistenti e dall’altra alla realizzazione di residenze turistiche, raggruppate in cinque borghi connessi tra loro.*

*Per quanto dichiarato l’area interessata ha una superficie di 11,22 Ha ed è classificata dal PRG parte operativa in parte come zona F4 Strutture pubbliche o private a carattere igienico-sanitarie (mq 79.662,54) ed in parte come zona F5 Funzioni Turistiche Ricettive (mq 32.585,28).*

*Per quanto esaminato si rileva quanto di seguito esposto:*

- *l’area interessata dal Piano Attuativo risulta adiacente ad una zona, individuata come AGR Aree agricole di riserva nel PRG parte Strutturale e come VP Verde privato nel PRG parte Operativa, attualmente area non presente nel PRG vigente;*
- *la stessa individuazione perimetrale dell’area, relativa alla proposta di Piano, presenta alcune difformità rispetto a quanto indicato nel PRG vigente;*
- *le destinazioni d’uso indicate per l’area non riportano con precisione le attuali classificazioni del PRG PS e PO.*

*Per quanto sopra esposto si chiede di specificare se l’attuale proposta è in variante al PRG parte Strutturale e parte Operativa, ed eventualmente presentare elaborati grafici e descrittivi riguardanti lo stato attuale e modificato.”*

**Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell’Umbria.** Prot. n. 0225392 del 19.11.2025

*“In riferimento alle note che si riscontrano a margine, con cui in merito all’oggetto la Regione Umbria: – Nota acquisita al ns. Prot. n. 23178 del 23/10/2025 – ha comunicato l’avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e indetto la Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona, chiedendo agli Enti coinvolti di esprimere le valutazioni di propria competenza sul piano attuativo di iniziativa privata in zona F5 – strutture turistiche ricettive nel Comune di Montecchio; – Nota acquisita al ns. Prot. n. 24610 del 07/11/2025 – a seguito di richiesta di ARPA Umbria di cui alla nota n. 0206988 del 04.11.2025, dettata da necessità di approfondimenti e chiarimenti su aspetti ambientali, ha convocato una conferenza in forma simultanea e modalità sincrona, per il giorno 18.11.2025 ore 11:30 presso la sede Regionale del Palazzo del Broletto, questo Ufficio,*

*VISTI gli Artt. 146, 142 e 136 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.;*

*VISTI la L. n. 241/1990 e s.m. e i., il D.lgs. 152/2006, la L.R. 12/2010 e la L.R. 1/2015;*

*ESAMINATA la documentazione prodotta, comprensiva della proposta del piano attuativo e del rapporto preliminare. Presa visione della documentazione prodotta dal progettista Arch. Mariano Zanon e del Rapporto Ambientale Preliminare predisposto dall’Arch. Miro Virili, al fine di individuare eventuali criticità legate al PAIP proposto, gli impatti da queste derivanti e le relative possibili mitigazioni. Dal Rapporto Ambientale e dalla documentazione allegata risulta*

che il PAIP in esame interessa l'Area della Torre Errighi (m 611 s.l.m.) in Melezzole, a nord-est del nucleo urbano storico di Montecchio e del nucleo urbano storico di Melezzole (distanza circa km 2), in cui è ubicato il complesso TORRE ERRIGHI, di cui è proprietaria e titolare la Società MORGAN REAL ESTATE S.R.L. Su tale area insistono alcuni manufatti (UMI 1): la Torre Errighi (volume 1) e un volume in ampliamento relativamente recente (volume 2) realizzato in sede di riconversione del complesso in Centro Benessere dal fisioterapista Marc Mességué. I volumi più antichi della Torre (XV secolo), restaurati in sede di riconversione in SPA e caratterizzati da una piccola corte interna con una chiesetta, ospitavano le camere e la reception; l'ampliamento invece, incassato nel versante collinare rispetto alla quota di ingresso al maniero, ospitava il ristorante con relativi servizi, la parte dedicata ai trattamenti e la piscina. A monte dell'area edificata a nord-est è presente una vasta area collinare inedita (UMI 2) coltivata ad uliveto. Sono presenti: a sud-est vigneti (in abbandono), aree verdi incolte e prati con ginestre e sistemazioni arborate incolte; a sud-ovest, aree verdi incolte e prati con ginestre in cui si inseriscono parcheggi e servizi; a nord-ovest l'area è lambita da ampie superfici boscate; a nord-est, all'esterno dell'area oggetto di PAIP, altri edifici afferenti alla stessa proprietà. Il complesso del centro benessere ex SPA Marc Mességué, all'interno dell'area molto estesa descritta, risulta versare in condizioni di abbandono: il PAIP, in attuazione del PRG PO, punta ad una ristrutturazione degli edifici esistenti, alla realizzazione di nuovi edifici nell'area inedita a monte e alla definizione di una nuova viabilità interna.

In particolare, ai fini della valorizzazione del complesso esistente, ad uso socio-sanitario e residenziale turistico, si prevedono: a) UMI 1, Zona F4 - nucleo storico di Torre Errighi - interventi conservativi sui volumi storici (il 'Maniero'); volumi più recenti della ex SPA Messequé - ristrutturazione e ampliamento, con aumento di SUC, volumetria e capienza ad uso socio-sanitario e residenziale turistico; b) UMI 2, Zona F5 e parte UMI 1, Zona F4 - edificazione di nuovi diversi comparti funzionali ad uso residenziale turistico con sistemazioni esterne, opere di urbanizzazione, parcheggi, opere di mitigazione e accessorie.

VERIFICATO che l'area in esame, sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. ex Art. 136 c. 1 lett. c) e d) (Vincolo apposto con D.M. del 18/07/1994 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di un'area ricadente nei comuni di Baschi, Avigliano Umbro, Montecchio), è classificata dal vigente PRG PS come C.CON.S - la città consolidata o in via di consolidamento, ricomprendente tutte quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive di valore storico architettonico (in cui è possibile un intervento diretto o indiretto, cioè mediante Piano Attuativo) e dal PRG PO in parte come Zona F4 - strutture pubbliche o private di interesse generale a carattere igienico-sanitarie e in parte come Zona F5 - funzioni turistico-ricettive e comprende Zone agricole coltivate ad uliveto. L'area ricade nella UdP 2Cl 'Colline interne di Acquafredda-Collelungo-Morre-Melezzole' (sistema collinare con direttrici di conservazione del territorio e del paesaggio agrario tradizionale) del PTCP della Provincia di Terni, ma non ricade nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT 5220008 dei Monti Amerini (a sud-ovest), in cui ricade invece "la zona occidentale della frazione di Melezzole (posta a circa 1500 metri dal sito natura 2000 citato) ... I Siti natura 2000 più vicini sono nello specifico la Zona Speciale di Conservazione ZSC IT 5220008 dei Monti Amerini e la Zona Speciale di Conservazione ZSC IT 5220012 dei Boschi di Farnetta e Foresta Fossile di Dunarobba". "Il territorio della frazione è caratterizzato da un paesaggio collinare che si contrappone a occidente al sistema montuoso dei Monti Amerini, e ad oriente sullo sfondo al profilo montuoso dei Monti Martani, cornici naturali e suggestive all'intero comprensorio..."

**PRESO ATTO** che per quanto risulta dal Rapporto Ambientale il Piano Attuativo di Iniziativa Privata in esame: - è stato redatto in attuazione del PRG Parte Operativa del Comune di Montecchio per realizzare le previsioni di piano all'interno dei due ambiti F4 e F5 dell'Area della Torre Errighi in Melezzole. In particolare, l'ambito denominato 'La Torre' (superficie circa ha 11,22), è suddiviso dal PAIP in una UMI 1 (superficie mq 79.662,54) ricadente in area classificata dal PRG PO come Zona F4 (strutture pubbliche o private di interesse generale a carattere igienico-sanitarie) e in una UMI 2 (superficie mq 32.585,28) ricadente in area classificata dal PRG PO come Zona F5 (funzioni turistico-ricettive) con Zone attualmente agricole (uliveto); - comporta consumo di suolo, ma in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti. Il PAIP non prevede nuove espansioni, ma conferma quelle previste nel Piano di Fabbricazione (P.d.F.) approvato nel 1977 quale primo strumento urbanistico, oggetto di prime varianti nel 1987 e di successive, redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. N. 31/97, negli anni

2002-2003-2005. Il PRG Parte Strutturale è stato approvato con DCC n. 13 del 24/04/2009 e il PRG Parte Operativa con DCC n. 39 del 08/11/2010; l'ultima Variante al PRG PS risale al 2017 e l'ultima Variante al PRG PO è scaturita dal parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001. Nel Rapporto ambientale si precisa che: -- la SUC max sarà pari a mq 10.762,04 (compreso esistente) per un volume complessivo di mc 39.020,91 (compreso esistente); -- la UdP 2Cl del PTCP della Provincia di Terni consente "leggere espansioni insediative" ed un incremento di carico antropico pari a circa il 20% degli abitanti attuali, nonché per la superficie urbanizzabile un incremento del 5% della superficie già insediata a prevalente destinazione d'uso per servizi, infrastrutture e attività produttive.

**PRESO ATTO** inoltre che il progetto prevede misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, frutto di studi sulla percezione visiva e sociale, adottando il "criterio della minor perdita di naturalità e minor frammentazione ecologica nella regolamentazione dei processi di urbanizzazione":

– "La ristrutturazione del Maniero prevede la conservazione dell'edificio storico e la sua valorizzazione attraverso la mitigazione dei volumi in ampliamento al fine di far emergere l'importanza della costruzione originaria come simbolo del luogo in cui si erge. La nuova edificazione che si sviluppa sia nella U.M.I. 1 che nella U. M.I. 2 prevede un impianto il più possibile rispettoso della vegetazione circostante riproponendo un modello a borgo, impianto tipico umbro"; – la viabilità interna all'area è una mobilità dolce a piedi o tramite piccoli mezzi di trasporto elettrici lungo percorsi pedonali e sentieri, con parcheggi in aree perimetrali alla proprietà integrati nella vegetazione nella maggiore misura possibile; – la vegetazione presente verrà il più possibile mantenuta e, ove necessario, 'riorganizzata' tra gli edifici mediante alberi ad alto/medio fusto e arbusti che si alternano "disegnando un paesaggio il più possibile naturale. Gli ulivi dell'area collinare vengono il più possibile mantenuti o, dove non possibile, ricollocati al fine di preservare le specie arboree del luogo".

**CONSIDERATO** che il D.M. 18 luglio 1994 sottopone l'area a tutela paesaggistica riconoscendole un notevole interesse pubblico per la "... presenza di ampie superfici boscate di elci, querce, cerri, castagni e roveri, castelli ubicati secondo il criterio della visibilità reciproca e lungo percorsi di mezza costa... (omissis)... in un quadro di grande e delicato equilibrio nel quale le valenze storiche, urbane e ambientali si interconnettono intimamente".

L'ambito collinare in esame, dai caratteri prevalentemente rurali/naturali, si inserisce in un territorio in cui si alternano campi coltivati (oliveti, vigneti), aree boschive e borghi fortificati come Montecchio e Melezzole. Il nucleo urbano storico di Melezzole, separato da Montecchio (distante circa km 4) dal monte Citternella, è individuato dal nucleo fortificato del castello (XII secolo) con un poderoso torrione a nord della cinta muraria urbana dall'impianto circolare, comprendente tre cerchi concentriche di cortine edilizie che racchiudono una piazzetta centrale. Il castello di Melezzole era parte di una rete difensiva cresciuta nel tempo e comprendente due altri nuclei fortificati, il castello di Fratta Loreto e la Torre Errighi (XV secolo) sita a nord-est del borgo di Melezzole. Sulla base della documentazione acquisita il complesso della Torre Errighi risulta essere stato oggetto tra il 1988 e i primi anni 2000 di un significativo intervento di restauro e di una impattante ristrutturazione comportante anche la creazione di nuovi volumi incassati nel versante e la conversione in centro-benessere ad opera del noto fisioterapista Marc Mességué. Le trasformazioni del paesaggio, in particolare ove allo stesso sia riconosciuto un notevole interesse, devono essere sempre orientate verso la conservazione delle qualità paesaggistiche riconosciute, nel caso in esame correlate ai suoi caratteri rurali/naturali prevalenti, con fabbricati rurali sparsi e radi. Il PAIP proposto, pur nel rispetto delle previsioni del PRG PO, nel valorizzare il nucleo storico del complesso facendo 'retrocedere visivamente' i sottostanti volumi di più recente edificazione, oggetto di 'ridisegno', tuttavia comporta un incremento dei volumi edificati nell'area classificata urbanisticamente come F4 e l'edificazione e urbanizzazione a fini turistico-ricettivi di un'area agricola integra di versante a monte, attualmente occupata da un uliveto classificata urbanisticamente come F5, oltre alla predisposizione di viabilità interna, aree di parcheggio e creazione di servizi turistici sostanzialmente estranei ai caratteri rurali e naturali prevalenti dell'area. Questo Ufficio, pur considerando l'attenzione del progetto per l'adozione di misure di mitigazione al fine di conservare i caratteri del luogo, tuttavia non può non rilevare che, stante la delicatezza del contesto paesaggistico interessato e le previsioni di aumento di superfici coperte e consumo di suolo il PAIP proposto sia tale da incidere significativamente sui caratteri rurali/naturali

dell'esistente contesto paesaggistico. Conseguentemente, nel tenere conto che le operazioni proposte dal PAIP costituiscono un'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG PO, comunque ritiene che esse necessitino di un opportuno approfondimento, delineandosi ragionevolmente il rischio di una impropria ed estesa antropizzazione dell'area che, stante l'assenza di contiguità/continuità con ambiti urbani, potrebbe diventare una sorta di 'isola' all'interno di superfici prevalentemente rurali/naturali e a margine delle stesse.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO questo Ufficio, tenuto conto della necessità di tutelare i caratteri rurali/naturali prevalenti dell'area, dell'estensione dell'area interessata dal PAIP e delle opere di edificazione e urbanizzazione proposte, ritiene che il PAIP proposto debba essere oggetto di approfondimento per verificarne l'effettiva compatibilità con i principi di tutela del paesaggio e, a tale fine, debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica."

**Provincia di Terni. Settore Pianificazione Territoriale.** Prot. n. 0209773 del 05.11.2025.

"Con riferimento alla nota di cui in oggetto, pervenuta in data 27.10.2025 ns. prot. n. 17606, relativa all'indizione della conferenza di servizi finalizzata ad acquisire i pareri sul piano attuativo consultabile al seguente link tele-matico:

[https://drive.google.com/drive/folders/1uXuhoxcmE-x\\_AY3QpG26KMf8vjKo0rY?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1uXuhoxcmE-x_AY3QpG26KMf8vjKo0rY?usp=sharing);  
presa visione della documentazione pubblicata, dalla quale si evince che il piano prevede la ristrutturazione di un edificio storico in località Torre Errighi e dei suoi successivi ampliamenti oltre a nuove edificazioni e viabilità su una superficie suddivisa in due zone principali destinate a funzioni turistico-ricettive e a strutture a carattere igienico sanitario;

per quanto attiene agli aspetti paesaggistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale si fa presente quanto segue:

#### **Unità di Paesaggio del PTCP**

Il piano attuativo si colloca in un contesto collinare a valenza paesaggistica, all'interno dell'Unità di Paesaggio (UdP) 2CI "Colline interne di Acquafredda, Colledara, Morre e Melezzole". L'UdP si connota come area agricola con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario tradizionale in cui l'indirizzo prevalente è quello di mantenimento. In tali aree, disciplinate dall'articolo 30 delle Norme di attuazione del PTCP, vanno salvaguardati gli elementi colturali e vegetazionali peculiari delle UdP e sono consentite destinazioni d'uso che assicurino il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica. Gli indirizzi dell'UdP prevedono anche la tutela e il ripristino dei muretti a secco, evitandone per quanto possibile la sostituzione con manufatti di altra natura, e la tutela delle siepi interpoderali sia arbustive che arboree, oltre al mantenimento della partizione poderale nel reticolo di origine storica. L'UdP è caratterizzata anche da elevata diversità floristico-vegetazionale, per cui si ritiene opportuno richiamare quanto previsto dall'articolo 123 delle Norme di Attuazione del PTCP e dall'articolo 83 della L.R. 1/2015

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

L'ambito del piano è interessato dal vincolo dell'articolo 136 comma 1 lett. c) e d), normato dagli articoli 135 e 137 delle Norme Tecniche del PTCP e dai punti 5, 8, 9, 10 e 11 della Scheda Normativa per Unità di Paesaggio.

Parte degli interventi risultano inoltre marginali ad aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004, disciplinato dagli articoli 120, 121, 122 e 126 delle stesse Norme Tecniche e dai punti 4, 5, 6, 8 e 11 della Scheda Normativa per Unità di Paesaggio. Per gli interventi contigui alle aree boscate deve essere verificata l'eventuale interferenza con le fasce di transizione del bosco, secondo le indicazioni dell'articolo 85 della L.R. 1/2015.

#### **Sistemi del PTCP**

Dall'analisi delle tavole del PTCP la Torre Errighi, interessata dall'intervento, è identificata come emergenza di interesse storico archeologico (castello-rocca-borgo fortificato) e nel suo complesso l'area del piano attuativo è caratterizzata dalla presenza di oliveti e si trova nelle vicinanze ed in relazione di visibilità con una strada panoramica e turistica (Strada Provinciale n. 37).

Il piano attuativo comporta di fatto delle importanti trasformazioni del territorio in un ambito fortemente caratterizzato dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, in cui gli indirizzi prioritari del PTCP sono quelli di salvaguardare la permanenza del suolo a destinazioni d'uso agricole e di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario, con mantenimento delle forme insediative storiche.

*In ogni caso si forniscono le seguenti indicazioni di carattere paesaggistico:*

*Considerate le peculiarità dell'UdP in un contesto di valenza paesaggistica, si ritiene opportuno verificare con molta attenzione ed in maniera approfondita gli interventi previsti rispetto al loro inserimento nel paesaggio, secondo le indicazioni dell'articolo 137 delle Norme di attuazione del PTCP, estendendo le analisi anche in re-lazione alla citata strada panoramica oltreché a centri abitati e punti di visuale paesaggistica dell'intorno. Particolare riguardo deve essere rivolto alle verifiche degli interventi di ristrutturazione e ampliamento del corpo adiacente la Torre Errighi e alle nuove edificazioni diffuse su tutta l'area del piano, in modo tale da non compromettere la visione del paesaggio.*

*Di conseguenza valutare con attenzione appropriati, ed eventualmente ulteriori, accorgimenti mitigativi tenendo conto dell'orografia del territorio e delle più estese verifiche sulla visibilità, in modo da assicurare un adeguato filtro visivo, invitando anche a considerare per le nuove edificazioni altezze limitate coerenti con il paesaggio agrario circostante. La stessa attenzione si raccomanda per gli interventi di sistemazione delle aree di parcheggio, degli impianti sportivi e della nuova viabilità di collegamento interna, per la quale si invita a prevedere una pavimentazione adeguata al contesto paesaggistico. Per le opere di mitigazione visiva, da realizzare mediante fasce di vegetazione sia arborea che arbustiva, fare riferimento al Quaderno Tecnico n. 2 "Barriere vegetali" del PTCP, prevedendo l'impiego di vegetazione autoctona secondo le indicazioni contenute al punto 5 della Schede Normativa delle UdP e all'articolo 121 delle Norme di attuazione del PTCP.*

*Prevedere l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica per le sistemazioni del terreno, secondo le indicazioni dell'articolo 85 delle Norme di Attuazione e del punto 6 dell'Allegato tecnico di indirizzo del PTCP, avendo cura di contenere il dislivello tra eventuali terrazzamenti, e garantire un adeguato mantenimento della permeabilità del suolo nel rispetto dei contenuti del Quaderno tecnico n. 1 "Permeabilità dei suoli" del Piano Territoriale.*

*Riguardo agli interventi interferenti con degli oliveti, si richiama la norma di riferimento prevista nell'articolo 94 della L.R. 1/2015.*

*È inoltre opportuno richiamare, per le nuove edificazioni così come per gli interventi sull'esistente, l'articolo 32 delle Norme di Attuazione del PTCP e i punti 8 e 9 dell'Allegato tecnico di indirizzo del Piano Territoriale, riguardo agli accorgimenti da adottare per le edificazioni in zona agricola, invitando anche all'impiego delle tecniche di bioarchitettura come indicato nel Quaderno tecnico n. 4 "Bioedilizia" del PTCP."*

**Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.** Prot. n. 0223628 del 17.11.2025.

*"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 nel Rapporto Istruttorio che si allega."*

#### **Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico**

##### **Sezione Difesa e Gestione Idraulica**

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

*Inoltre da quanto documentato non risultano previsioni all'interno di aree appartenenti al demanio idrico pertanto non risulta necessario il nulla osta ai sensi del RD 523/1904 e approfondimenti sotto l'aspetto idraulico.*

##### **Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria**

Prot.n. 0200999 del 24.10.2025

*"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 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 (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.

Inoltre, la valutazione previsionale di clima acustico pur mostrando il rispetto dei limiti, anche per i ricettori più prossimi che si trovano all'esterno dell'area di progetto, come dichiarato nella relazione stessa manca ad oggi di molte informazioni, come: il tipo, l'intensità e la posizione delle sorgenti sonore che verranno introdotte.

Pertanto, si raccomanda che la previsione del clima acustico venga aggiornata non appena le informazioni saranno disponibili tenendo anche conto del possibile impatto delle attività sportive previste nel progetto. In presenza di eventuali situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione.

Infine, per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini”

#### **Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive**

**Prot.n.224339 del 2025.11.18**

“Viste le cartografie geologiche e geotematiche sottoelencate:

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

Vista la “Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica”, redatta ad agosto 2024 da Dott. geol. Luca Latella e la conseguente caratterizzazione geologica realizzata attraverso:

- 1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo spinto fino alla profondità di 30 metri dal piano di campagna e attrezzato per la prova sismica DOWNHOLE e 1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo spinto fino alla profondità di 15 metri e attrezzato a piezometro;
- 3 prelievi di campioni indisturbati e relative analisi di laboratorio;
- 1 prova sismica di tipo DOWNHOLE;
- 15 prove penetrometriche dinamiche D.P.S.H.;
- 5 sismiche di tipo MASW;
- 3 sismiche HVSr.
- Esaminati gli studi di microzonazione sismica inerenti al Comune di Montecchio.
- Considerato che le indagini di microzonazione sismica approvate nonché i contenuti del Piano regolatore generale del Comune di Montecchio 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;
- Si ritiene che il Piano attuativo di iniziativa privata in zona F5 - strutture turistiche ricettive, Comune di Montecchio. non necessiti di essere sottoposto alla procedura di Assoggettabilità a VAS.”

#### **Servizio Urbanistica, edilizia, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana**

**Prot.n.242339 del 10.12.2025**

“Vista le note regionali ai protocolli n. 199337 del 22/10/2025 e n.211134 del 07/11/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha convocato una Conferenza in forma simultanea e modalità sincrona, 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.

Si trasmette di seguito richiesta di chiarimenti da parte della Sezione “Qualità del paesaggio regionale”.

**Richiesta di approfondimenti da parte della Sezione Qualità del paesaggio regionale**

*“L’area oggetto di intervento è situata in un contesto agricolo, posto a qualche centinaio di metri dal borgo medievale di Melezzole, una piccola frazione del comune di Montecchio (TR), sui monti Amerini al confine con il Tuderte.*

*L’area è sottoposta a tutela ai sensi dell’art.136, comma 1, lett. c e d, tutela apposta con del D.M 18.07.1994 “ Dichiarazione di notevole interesse pubblico di un’area ricadente nei comuni di Baschi, Avigliano Umbro, Montecchio”, ove si rileva che l’area è “caratterizzata dalla presenza di ampie superfici boscate di elci, querce, cerri, castagni e roveri, castelli ubicati secondo il criterio della visibilità reciproca e lungo percorsi di mezza costa, talvolta molto complicati ma essenziali per la loro difendibilità, con massicci calcarei di compattamento di sedimenti pleistocenici del mar della Teide, ben distinti da quelli limosi più settentrionali appartenenti al bacino del lago Tiberino, in un quadro di grande e delicato equilibrio nel quale le valenze storiche, urbane e ambientali si interconnettono intimamente”.*

*Dal punto di vista della sostenibilità paesaggistica e ambientale dell’intervento, poiché nell’area persistono condizioni di buona integrità ambientale, caratterizzate dalla presenza di spazi prativi, superfici boscate, coltivazioni vitivinicole e olivicole, bisognerà aver cura di evitare scavi e rinterri che possano alterare la morfologia del suolo e la vegetazione esistente.*

*Dal momento che il paesaggio circostante è caratterizzato da diversi tipi di vegetazione comprendenti terreni agricoli, coltivazioni di ulivi, ampie aree verdi, vigneti, boschi e prati disseminati di ginestre, bisognerà aver cura di salvaguardare la vegetazione arborea e arbustiva di tipo autoctono già presente nell’area. Salvaguardare in modo prioritario gli olivi come prescritto dall’art.94 della L.R. n. 1 /2015 e per le fasce boscate e le relative fasce di transizione applicare l’art. 85 della L.R.n.1/2015.*

*Dal momento che è previsto un potenziamento delle infrastrutture in termini di mobilità lenta, bisognerà avere l’accortezza per quanto riguarda le sistemazioni esterne con i nuovi percorsi, le aree comuni e i parcheggi di prevedere della pavimentazione di tipo drenante e bisognerà prevedere tutti gli accorgimenti possibili per favorire il drenaggio e recupero delle acque al fine di scongiurare il ristagno delle acque piovane. La viabilità che attraversa l’area che è pensata come una mobilità dolce prevede di consentire il parcheggio nelle aree perimetrali alla proprietà consentendo di muoversi al suo interno a piedi o tramite piccoli mezzi di trasporto elettrici, si raccomanda di garantire l’ombreggiamento di tali aree a parcheggio e aree comuni, così come per i percorsi pedonali anche tramite pergolati.*

*Da un punto di vista architettonico, visto che l’ampliamento e le modifiche realizzate in epoca passata alla base del castello hanno determinato alterazioni degli assetti architettonici e delle visuali originarie, compromettendo la lettura storica e l’integrità percettiva e morfologica del complesso, grazie a questa nuova fase, è bene recuperare tale lettura in modo da prevedere l’ inserimento paesaggistico rispettoso dei luoghi, ritrovando il linguaggio e la lettura dell’esistente per quel che riguarda dimensioni, tipologie, cromie e materiali tipici, così da restare in accordo con il paesaggio rurale e naturale circostante. A tal fine si suggerisce la consultazione della D.G.R. n.420 del 2007 aggiornata con la DGR n. 852 del 13 luglio 2015, e l’allegato recante la Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell’art. 248, comma 1, lett. b) legge regionale 1/2015 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell’edilizia tradizionale.”*

## **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:

- sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- 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;
  - rischi per l’ambiente;
  - entità ed estensione nello spazio degli impatti;

Nello specifico si rappresentano le seguenti criticità:

- **Valutazioni e approfondimenti in ambito paesaggistico**

- **Rischio di una trasformazione del territorio con estesa antropizzazione e sua decontestualizzazione**

Nonostante il progetto sia in attuazione delle previsioni del PRG Parte Operativa (PO) e preveda misure di mitigazione (come la conservazione del Maniero storico e la mitigazione dei volumi in ampliamento, nonché il mantenimento/riorganizzazione degli ulivi), si rileva che l'intervento incide significativamente sui caratteri rurali e naturali dell'esistente contesto paesaggistico, anche in considerazione della delicatezza dello stesso contesto con un considerevole aumento delle superfici coperte e di consumo di suolo. Sussiste il rischio di una impropria ed estesa antropizzazione dell'area che, data l'assenza di contiguità o continuità con ambiti urbani, potrebbe creare una sorta di "isola" all'interno di superfici prevalentemente rurali/naturali e ai margini delle stesse.

- Si deve tenere conto che l'area è sottoposta a tutela ai sensi dell'art.136, comma 1, lett. c e d, tutela apposta con del D.M 18.07.1994 “ Dichiarazione di notevole interesse pubblico di un'area ricadente nei comuni di Baschi, Avigliano Umbro, Montecchio”, ove si rileva che l'area è “caratterizzata dalla presenza di ampie superfici boscate. di elci, querce, cerri, castagni e roveri, castelli ubicati secondo il criterio della visibilità reciproca e lungo percorsi di mezza costa, talvolta molto complicati ma essenziali per la loro difendibilità, con massicci calcarei di compattamento di sedimenti pleistocenici del mar della Teide, ben distinti da quelli limosi più settentrionali appartenenti al bacino del lago Tiberino, in un quadro di grande e delicato equilibrio nel quale le valenze storiche, urbane e ambientali si interconnettono intimamente”.
- Sarà necessario verificare con molta attenzione ed in maniera approfondita gli interventi previsti rispetto al loro inserimento nel paesaggio, secondo le indicazioni dell'articolo 137 delle Norme di attuazione del PTCP, estendendo le analisi anche in relazione alla strada panoramica oltreché a centri abitati e punti di visuale paesaggistica dell'intorno.
- **Approfondimenti e mitigazioni**
- Il piano attuativo comporta importanti trasformazioni del territorio in un ambito fortemente caratterizzato dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, in cui gli indirizzi prioritari del PTCP sono quelli di salvaguardare la permanenza del suolo a destinazioni d'uso agricole e di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario, con mantenimento delle forme insediative storiche.
- Particolare riguardo deve essere rivolto alle verifiche degli interventi di ristrutturazione e ampliamento del corpo adiacente la Torre Errighi e alle nuove edificazioni diffuse su tutta l'area del piano, in modo tale da non compromettere la visione del paesaggio.
- Occorre valutare appropriati, ed ulteriori, accorgimenti mitigativi tenendo conto dell'orografia del territorio avendo cura di evitare scavi e rinterri che possano alterare la morfologia del suolo e la vegetazione esistente, nonché delle più estese verifiche sulla visibilità, in modo da assicurare un adeguato filtro visivo, invitando anche a considerare per le nuove edificazioni **altezze limitate** coerenti con il paesaggio agrario circostante. La stessa attenzione si raccomanda per gli interventi di sistemazione delle **aree di parcheggio** e della necessità di relativi ombreggiamenti, degli **impianti sportivi** e della nuova viabilità di collegamento interna, per la quale si invita a prevedere una **pavimentazione adeguata** al contesto paesaggistico.
- Da un punto di vista architettonico, visto che l'ampliamento e le modifiche realizzate in epoca passata alla base del castello hanno determinato alterazioni degli assetti architettonici e delle visuali originarie, compromettendo la lettura storica e l'integrità percettiva e morfologica del complesso, grazie a questa nuova fase, è bene recuperare tale lettura in modo da prevedere l' inserimento paesaggistico rispettoso dei luoghi, ritrovando il linguaggio e la lettura dell'esistente per quel che riguarda dimensioni, tipologie, cromie e materiali tipici, così da restare in accordo con il paesaggio rurale e naturale circostante. A tal fine

si suggerisce la consultazione della D.G.R. n.420 del 2007 aggiornata con la DGR n. 852 del 13 luglio 2015, e l'allegato recante la Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. b) legge regionale 1/2015 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale.

- Per le opere di mitigazione visiva, da realizzare mediante fasce di vegetazione sia arborea che arbustiva, fare riferimento al Quaderno Tecnico n. 2 "Barriere vegetali" del PTCP, prevedendo l'impiego di vegetazione autoctona secondo le indicazioni contenute al punto 5 della Scheda Normativa delle UdP e all'articolo 121 delle Norme di attuazione del PTCP.
- Prevedere l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica per le sistemazioni del terreno, secondo le indicazioni dell'articolo 85 delle Norme di Attuazione e del punto 6 dell'Allegato tecnico di indirizzo del PTCP, avendo cura di contenere il dislivello tra eventuali terrazzamenti, e garantire un adeguato mantenimento della permeabilità del suolo nel rispetto dei contenuti del Quaderno tecnico n. 1 "Permeabilità dei suoli" del Piano Territoriale.
- Riguardo agli interventi interferenti con degli oliveti, si richiama la norma di riferimento prevista nell'articolo 94 della L.R. 1/2015.
- Per le nuove edificazioni così come per gli interventi sull'esistente, si richiama l'articolo 32 delle Norme di Attuazione del PTCP e i punti 8 e 9 dell'Allegato tecnico di indirizzo del Piano Territoriale, riguardo agli accorgimenti da adottare per le edificazioni in zona agricola, invitando anche all'impiego delle tecniche di bioarchitettura come indicato nel Quaderno tecnico n. 4 "Bioedilizia" del PTCP.
- **Dimensionamento del piano rispetto alla componente demografica**  
L'aumento della popolazione insediabile di circa 200 abitanti è considerato poco significativo in quanto si tratta dell'attuazione di due insediamenti (zona F4 per servizi privati di interesse generale/igienico-sanitario e zona F5 per funzioni turistico-ricettive). Va però rilevato che il Comune di Montecchio alla data di approvazione del PRG (2011) contava 1.723 abitanti, mentre al primo gennaio 2025 la popolazione residente si è ridotta a 1.473 abitanti, pertanto il dato di 200 abitanti va inquadrato sia riguardo la destinazione turistico ricettiva che rispetto ai servizi sanitari per i quali è necessaria la verifica del bacino di utenza e l'inserimento nel piano sanitario regionale.
- **Carenza di analisi degli impatti**  
L'intervento di carattere intensivo per quanto già descritto in precedenza, seppur configurato dentro la pianificazione urbanistica, deve aggiornare lo stato della **situazione socio economica** rispetto sia al territorio regionale che quello comunale. Deve essere analizzata l'entità dei **flussi turistici** (mensili ed annuali) verso i vari siti del complesso ed il loro peso rispetto agli effetti ambientali producibili anche in termini di mobilità e traffico.  
Dovrà essere prodotta una descrizione degli effetti prodotti dalle varie attività previste sulle principali materie ambientali (aria, acque, suolo, rumore, ecc.) in **fase di cantiere e in fase di esercizio** e la previsione di stralci funzionali delle opere che si vogliono realizzare per renderle funzionali e che siano compatibili all'ambiente circostante.  
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
- **Carenza analisi clima acustico**  
La valutazione previsionale di clima acustico pur mostrando il rispetto dei limiti, anche per i ricettori più prossimi che si trovano all'esterno dell'area di progetto, come dichiarato nella relazione stessa manca ad oggi di molte informazioni, come: il tipo, l'intensità e la posizione delle sorgenti sonore che verranno introdotte.  
Pertanto, si raccomanda che venga aggiornata non appena le informazioni saranno disponibili tenendo anche conto del possibile impatto delle attività sportive previste nel progetto. In presenza di eventuali situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione.
- **Carenza analisi dei fabbisogni energetici**

Si dovrebbero valutare anche i fabbisogni energetici a fronte delle attività previste.

La nuova edificazione 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 (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.

- **Impatto ambientale approvvigionamento idrico e scarichi**

L'aggiunta di un carico insediativo) rischia di far collassare il sistema locale come descritto dal parere AURI rif. Nota n. 0232112 del 27.11.2025:

*"Accertato che l'intervento prevede la ristrutturazione/ampliamento del complesso edilizio esistente (150 posti letto) nonché l'edificazione di comparti funzionali ad uso residenziale/turistico (borgo 3,4,5 - 62 posti letto), evidenziamo che il campo pozzi "Palazzone", unica risorsa idrica a servizio dell'intero comune, già attualmente non è sufficiente alle richieste della rete nei mesi estivi e occorre sopperire con il servizio autobotti e che, in ogni caso, andrebbe verificata la necessità o meno di adeguare le varie stazioni di sollevamento e valutata l'opportunità di ripristinare la sorgente "La Fratta".*

*"l'area oggetto dell'intervento risulta priva di collettori fognari e sistemi depurativi in gestione al Servizio Idrico.*

*Detta area, risulta ubicata molto distante dal centro abitativo di Melezzole e pertanto risulta necessario realizzare nuovi collettori fognari e un nuovo sistema depurativo di gestione completamente privata."*

Deve essere redatto un bilancio idrico dettagliato che stimi i consumi di picco in confronto con la portata residua dell'acquedotto e deve essere verificato e garantita la disponibilità idrica per gli utenti già allacciati. Inoltre deve essere effettuato uno studio idrogeologico per valutare la fattibilità tecnica del ripristino della sorgente "La Fratta".

Oltre ciò, si richiede di realizzare una rete di distribuzione duale, che divida la rete di acqua potabile per usi umani dal resto, e che venga previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde, lavaggio pavimentazioni esterne e alimentazione delle cassette WC, al fine di non gravare sulla rete pubblica nei mesi estivi.

La fase di posa della condotta (se necessaria la manutenzione, stante lo stato di abbandono dichiarato) o creazione dei nuovi collettori fognari comporta scavi. Valutare l'impatto su flora e fauna lungo il tracciato (Via della Torre Errighi) e il ripristino morfologico dei luoghi.

- **Approfondimenti degli aspetti vegetazionali**

Nelle aree destinate a verde, nei parcheggi e per la realizzazione di tutte le fasce di vegetazione e dei filari le specie di individui arborei siano individuati tra quelle dell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti,

Le specie arbustive dovranno essere scelte tra quelle autoctone e coerenti con le fitocenosi presenti ed in particolare prediligendo le seguenti specie:

- Viburni (*Viburnum* spp.)
- Corbezzolo (*Arbutus unedo*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Ligustri (*Ligustrum* spp.)
- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Berretta del prete (*Euonymus europaeus*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)

Le aree di parcheggio vengano realizzate in grigliato inerbito e quindi permeabile e vengano messe a dimora individui arborei in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina.

Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in materia di aree boscate.

- **Destinazioni d'uso del piano attuativo**

Vista la composizione del Piano attuativo sarebbe opportuno chiarire la destinazione futura dei servizi previsti relazionando in merito e confermando pertanto le destinazioni d'uso igienico/sanitarie e turistico ricettive che ad oggi vengono previste dal PRG.

- **Conformità urbanistica**

L'area interessata dal Piano Attuativo risulta adiacente ad una zona, individuata come AGR Aree agricole di riserva nel PRG parte Strutturale e come VP Verde privato nel PRG parte Operativa, attualmente area non presente nel PRG vigente.

La stessa individuazione perimetrale dell'area, relativa alla proposta di Piano, presenta alcune difformità rispetto a quanto indicato nel PRG vigente.

Le destinazioni d'uso indicate per l'area non riportano con precisione le attuali classificazioni del PRG PS e PO.

Per quanto sopra esposto si chiede di specificare se l'attuale proposta è in variante al PRG parte Strutturale e parte Operativa, ed eventualmente presentare elaborati grafici e descrittivi riguardanti lo stato attuale e modificato.

- **Valutazione impatti e Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile (SRSvS)**

La valutazione degli impatti del piano non tiene conto della individuazione degli obiettivi in coerenza con quanto assunto nella SRSvS dell'Umbria che andranno valutati in base ai criteri fissati per il progetto.

Le valutazioni finali non possono essere enunciazioni ma devono derivare dal processo di valutazione degli impatti, sia qualitativo, che quantitativo e dal confronto fra diversi scenari alternativi possibili.

Andranno inoltre individuati gli indicatori pertinenti per la verifica delle ricadute a seguito dell'attuazione del piano.

**Rilevato** che sulla base dell'art.11 c.5 del D.Lgs 152/06 che *"la VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*.

**Vista l'esistenza le molteplici criticità fin qui riportate, la proposta di Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 l.r. 12/2010. Piano attuativo di iniziativa privata in zona F4 - strutture pubbliche o private a carattere igienico-sanitarie e zona F5 - strutture turistiche ricettive, Borgo di Melezzole, Comune di Montecchio**, al fine di tutelare i caratteri rurali/naturali prevalenti dell'area, vista l'estensione dell'area interessata dal PAIP e le opere di edificazione e urbanizzazione proposte, al fine di verificarne l'effettiva compatibilità con i principi di tutela del paesaggio, di sostenibilità ambientale e coerenti con gli obiettivi della Strategia Regionale si ritiene che l'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG PO, necessiti di opportuni approfondimenti e pertanto, debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Perugia li 11/12/2025

L'istruttore  
Eleonora Mastroforti