



## Regione Umbria

Giunta Regionale

---

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

### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**N. 13552 DEL 19/12/2025**

**OGGETTO:** Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 della L.R. 12/2010 relativa alla variante al PRG P.S e P.O ai sensi dell'art. 32 della L.R. 1/2015 di un'area sita in Loc. Vignaia nel Comune di Magione

**Visto** il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni.  
**Vista** la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa.

**Vista** la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.  
**Vista** la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

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

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

**Visto** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152.

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

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

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

**Vista** la nota n. 0206045 del 30/10/2025, con la quale il Comune di Magione ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ha richiesto di espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS volta a verificare impatti significativi sull'ambiente dalla variante al PRG P.S e P.O ai sensi dell'art. 32 della L.R. 1/2015 di un'area sita in Loc. Vignaia.

**Rilevato che** la variante ha l'obiettivo di permettere la costruzione di un tempio a base quadrata con tre spazi absidali, denominato "Triconco", destinato ad ospitare eventi civici, religiosi e a fungere da luogo di incontro per la comunità.

La variante urbanistica è proposta ai sensi dell'art. 32, comma 4, lettera a) della L.R. 1/2015 e prevede l'istituzione di una nuova zona a servizi, identificata come "Fap\* - attrezzature private a carattere pubblico", di superficie pari a 1.018 mq. Tale area è attualmente classificata dal vigente PRG come "zona agricola di pregio". L'aumento del consumo di suolo derivante dalla nuova destinazione sarà compensato con la rimozione di una parte di zona destinata a servizi di pari superficie, nell'ambito della macroarea di Vignaia. La compensazione, prevista dall'art. 92 della L.R. 1/2015, sarà garantita mediante la classificazione in "zona agricola di pregio" di una porzione di terreno agricolo distinta catastalmente come foglio 81, particella n. 574/parte. La variante comporta, inoltre, una modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG Parte Operativa, riguardante i parametri della zona "Fap\* - attrezzature private a carattere pubblico". In particolare, si propone di aumentare l'altezza massima ammissibile da 6,00 m a 12,50 m.

Si specifica che l'edificio "Triconco" avrà una superficie complessiva di 235 mq e che l'altezza del manufatto, misurata dal piano di imposta all'estradosso della cupola, sarà pari a 9,40 m.

**Con nota** prot.n. 0207934 del 03.11.2025, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

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

#### **Regione Umbria**

- Servizio Urbanistica, Edilizia, Politiche della casa, paesaggio.
- Servizio Rischio sismico, Geologico, Dissesti e attività estrattive.
- Servizio Foreste, Montagna, Sistemi naturalistici e Valorizzazione aree protette, Bonifica e irrigazione.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle Risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.

#### **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. Umbria n. 1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

**Visti** i seguenti pareri pervenuti:

1. Servizio Rischio sismico, Geologico, dissesti e attività estrattive. Prot.n. 0220052 del 11.11.2025.
2. Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot.n. 0228949 del 24.11.2025.

3. Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria. Prot.n. 0245778 del 15.12.2025.
4. AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. Prot. n. 0230986 del 26.11.2025.
5. Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e valorizzazione aree protette, bonifica e irrigazione. Prot.n. 0231946 del 27.11.2025.
6. Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. Prot.n. 0233689 del 28.11.2025.
7. ARPA Umbria. Prot. n. 0219687 del 11.11.2025.
8. Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. Prot. n. 0209443 del 05.11.2025.
9. Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. Prot. n. 0232049 del 27.11.2025.
10. Azienda USL Umbria 1. Prot. n. 0219687 del 11.11.2025.

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

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati alcuni problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la realizzazione della variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
  - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
  - carattere cumulativo degli impatti;
  - natura transfrontaliera degli impatti;
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

**Considerato** che per tutto quanto rilevato ed evidenziato e con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, riportati analiticamente nell'allegato (**Relazione istruttoria**) parte integrante e sostanziale del presente atto, è possibile evidenziare che l'impatto sul paesaggio, sebbene presente, non appare così significativo da giustificare l'assoggettabilità a VAS, a condizione che l'inserimento del nuovo manufatto nel contesto sia attentamente governato in fase di autorizzazione del progetto edilizio.

Pertanto la proposta di variante non produce impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

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

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

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

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

1. Di esprimere ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.R. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta di variante al PRG P.S e P.O di cui all'art. 32 della L.R. 1/2015 di un'area sita in Loc. Vignaia nel Comune di Magione.
2. Di specificare, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:  
**Energia, Rumore, Emissioni**

- 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 per nuovi edifici (in particolare all'Allegato III alla norma), anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento;
- il proponente dovrà effettuare la **Valutazione previsionale di impatto acustico** del progetto della nuova opera e del traffico indotto, per valutare i possibili impatti acustici sui recettori presenti nell'area, con particolare attenzione per l'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale.
- 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.

#### **Aspetti naturalistici**

- la pavimentazione della nuova strada di collegamento e dell'area esterna al tempio dovrà essere realizzata tramite l'impiego di materiale depolverizzato ecologico;
- le superfici del parcheggio adibite allo stallo dei veicoli dovranno essere realizzate con pavimentazione per esterni drenante e inerbita (griglia carrabile salvaprato).

#### **Aspetti paesaggistici**

- In merito alla richiesta di modifica alle NTA per uniformare l'altezza massima edificabile tra due sotto-zone Fap e Fap\* **si osserva che** l'utilizzo dello stesso parametro di altezza massima per tutte e due le zone può generare diffuse criticità in relazione a nuove edificazioni previste in tali ambiti, con potenziali interferenze rispetto alle visuali panoramiche tutelate. **Si prescrive pertanto che l'altezza massima prevista per le zone FAP\* rimanga invariata e che possa essere accolta per 9.40 m. solo in funzione della realizzazione del nuovo manufatto;**
- si propone inoltre di verificare la possibilità di adeguare la zona di rispetto delle aree Fap in relazione alle facciate degli edifici (10 ml) e ai confini di proprietà (5 ml), così come previsto dalle NTA di Piano vigenti per le "Attrezzi private a carattere pubblico";

#### **Aspetti urbanistici**

- il Comune di Magione dovrà adeguatamente motivare l'ubicazione di tale nuova area con destinazione a servizi, considerato che la stessa non è contigua ad insediamenti esistenti, oltre che verificare/motivare l'altezza massima consentita che dovrebbe essere allineata a quella degli insediamenti esistenti;
- Nelle successive fasi di adozione della variante urbanistica il Comune di Magione dovrà corredare la stessa di idonee cartografie inerenti lo stato attuale e modificato del PRG PS;
- Il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio dell'insediamento per servizi in questione sia conforme a quanto disciplinato dal R.R. 2/2015, e l'intervento sia rispettoso di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, l'edilizia sostenibile;

#### **Aspetti progettuali**

- materiali e cromie: Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo esclusivo di materiali e finiture della tradizione costruttiva locale. In particolare, le superfici esterne, i rivestimenti e le colorazioni dovranno essere scelti in armonia con le caratteristiche cromatiche del paesaggio rurale umbro, garantendo la massima integrazione

- visiva del manufatto. Si confermano le scelte positive già indicate negli elaborati, quali l'uso di mattoni pieni, intonaco scialbato, travertino e cocci pesto;
- mitigazione vegetale: Dovrà essere redatto un progetto specifico del verde che preveda la piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone, con particolare riferimento a essenze a carattere permanente (es. Quercus ilex, Quercus pubescens), da disporre lungo il perimetro dell'area di intervento e nelle aree circostanti, al fine di creare un'efficace schermatura visiva e favorire l'integrazione ecologica del manufatto. Tale progetto dovrà includere un piano di manutenzione quinquennale per assicurarne l'atteggiamento e lo sviluppo;
  - sistemazioni esterne e illuminazione: Le pavimentazioni delle aree esterne, compresi i percorsi di accesso e i parcheggi, dovranno essere realizzate con materiali permeabili e cromaticamente integrati con il contesto (es. stabilizzato ecologico, inerbito, etc.), al fine di minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo e l'impatto visivo. Il progetto di illuminazione esterna dovrà essere finalizzato a evitare fenomeni di inquinamento luminoso, impiegando corpi illuminanti a bassa luminanza, con luce calda e orientati verso il basso;
  - in considerazione della potenziale presenza di resti archeologici nel sottosuolo, tutte le operazioni di scavo (per fondazioni, servizi, etc.) dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza di un archeologo professionista, in costante contatto con la Soprintendenza;

**DGR n. 174/2023 “Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile”**

Ai fini di garantire gli elementi di sostenibilità alla variante e di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Magione dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile e monitorare in particolare:

- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;
  - l'obiettivo n. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Magione.
  4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
  5. L'atto è immediatamente efficace.

Terni li 19/12/2025

L'Istruttore

- Graziano Caponi

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

Perugia li 19/12/2025

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa

Il Responsabile

- Giovanni Roccatelli

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

Perugia lì 19/12/2025

Il Dirigente

- Sabrina Scarabattoli

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